

República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

**Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo
No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018**

Anexo No.1
Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Trimestre Terminado al 31 de diciembre de 2021

Nombre del Emisor INDESA HOLDINGS CORP

Valores que ha registrado: ACCIONES COMUNES CLASE A

Números de Teléfono y Fax del Emisor: 300-5560

**Domicilio /Dirección física del Emisor: Calle Aquilino De la Guardia
Marbella, Edificio Banco General, piso 8**

Nombre de la persona de contacto del Emisor: Marissa Alvarez

**Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:
malvarez@indesa.com.pa**

I Parte:

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de **Análisis de los Resultados Financieros y Operativos** a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. Adicionalmente el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo, pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes; apertura de nuevos establecimientos, etc.)



ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, INDESA Holdings Corp. y Subsidiarias (en adelante, El Grupo) mantiene un nivel de liquidez con una razón corriente de 11.35x, comparado con 19.51x que fue reportado en el mismo periodo del año fiscal anterior. Esta baja se debe principalmente a una disminución en los activos corrientes del Grupo. El capital de trabajo al 31 de diciembre de 2021 se redujo a US\$1.4 millones de dólares.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo muestra Efectivo y Depósitos en Bancos por US\$625 mil dólares. Se observa una disminución de 36% en comparación al mismo período reportado el año fiscal anterior en estos activos líquidos debido principalmente a la naturaleza de los ingresos por asesorías y la etapa en que se encuentren las mismas.

Activos

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, El Grupo registró activos por un monto de US\$1.9 millones de dólares, en comparación con los US\$2.7 millones de dólares reportados el mismo periodo del año fiscal anterior. Esta disminución se ve reflejada en los activos corrientes principalmente en ajustes en la valorización de las inversiones a valor razonable.

En cuanto a las inversiones que mantiene el Grupo, y en específico la relacionada con El Carmen Investments, Inc. (antiguo Hotel DoubleTree by Hilton Panama City) por un monto de \$455,000 al 31 de diciembre de 2021, los accionistas para finales del año 2021 contrataron por intermedio del “asset manager” a dos empresas inmobiliarias para que llevaran a cabo estudios de mercado para analizar las oportunidades en el mercado inmobiliario y de hotelería llegando a la conclusión y recomendación de posicionar el inmueble como un proyecto hotelero/inmobiliario de alquiler de cuartos para corta y larga estadía / aparthotel (“co-living”).

Luego de realizar estudios de branding se decidió establecer el inmueble bajo una marca propia denominada “Studio Co-Living Hotel”. Paralelamente al diseño de la marca y sitio de internet (www.studiocoliving.com) se llevaron a cabo adecuaciones en el inmueble para posicionarlo en este modelo de negocio lo que incluyó replantear y reacondicionar algunas áreas comunes.

Adicionalmente, el área del restaurante se arrendó a un operador para que la adecuara para brindar servicio tanto a los residentes de Studio como a clientes en general, para lo cual se dio la apertura a finales del mes de enero de 2022.

En junio de 2021, los bancos otorgaron una extensión de 12 meses del no pago hasta el 30 de junio de 2022 de capital e intereses de la deuda al préstamo sindicado. Durante el año 2021 y 2020, se realizaron ajustes materiales a la inversión por un monto total de \$694,696 y \$1,560,000 respectivamente basados en el cierre de las operaciones del hotel bajo la marca Hilton en el mes de mayo de 2020, en el cambio de modelo a hotel de larga estadía bajo marca propia y la incertidumbre en la generación de ingresos bajo el nuevo modelo. El impacto por acción de los ajustes para diciembre 2021 y 2020 fue de \$1.12 y \$2.51 respectivamente, lo que suma \$3.63 por acción emitida y en circulación sobre el valor en libros a la fecha.

B. RECURSOS DE CAPITAL

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo registró patrimonio por un monto de US\$1.7 millones de dólares, lo que representa una disminución de 30% en comparación con el monto reportado el mismo periodo del año fiscal anterior, disminución afectada por la valorización de las inversiones a valor razonable y a la distribución de dividendos a los accionistas durante el primer trimestre 2021. Las utilidades no distribuidas registran US\$117 mil dólares en comparación con US\$159 mil dólares al 31 de diciembre de 2020.

La razón Pasivo/Patrimonio al 31 de diciembre de 2021 es de 0.15x, en comparación con 0.11x a diciembre de 2020. Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo no declaró ni pagó dividendos.

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Ingresos

Durante el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo muestra ingresos totales de US\$330 mil dólares, una baja de 37% sobre los registrados por US\$525 mil dólares durante el mismo periodo del año fiscal anterior.

Costos y gastos

En cuanto a gastos generales y administrativos, el Grupo registró gastos por US\$301 mil dólares en comparación con US\$324 mil dólares del mismo periodo del año fiscal anterior, lo que representa una baja de 7%.

Utilidad o Pérdida Neta

La utilidad antes de impuesto sobre la renta para el tercer trimestre del año fiscal del 2021 fue de US\$28 mil dólares versus la utilidad antes de impuesto sobre la renta por US\$201 mil dólares reportados el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2020. El Grupo registra una ganancia neta de impuesto sobre la renta estimada de US\$21 mil dólares para el tercer trimestre del año fiscal 2021.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

El Grupo, por medio de su principal subsidiaria Indesa Capital Inc., es una firma de servicios especializada en consultoría financiera y económica, que provee asesoría estratégica financiera y de finanzas corporativas, analítica e inteligencia de mercado (“business intelligence”), investigación económica y administración de activos de capital de riesgo (*Private Equity*).

La administración considera que, en cuanto al uso de capital, se evaluarán oportunidades de inversión que se presenten en sectores estratégicos y oportunistas, siempre tomando las medidas de riesgo, condiciones de mercado y estructura acordes.

Las perspectivas económicas giran hacia una recuperación por sectores posterior a la contracción económica histórica de 17.9% en el año 2020 producto de las restricciones sanitarias y de confinamiento que provocaron una reducción en oferta y demanda de mercado por la pandemia de COVID-19 impactando la mayoría de los sectores de la economía de manera contundente comparado con años anteriores. Se anticipa una recuperación para el año 2021 por sectores estimado en el orden de 12%, por el efecto rebote de la inversión privada y la política agresiva de vacunación que ha acelerado la inmunidad y la apertura de distintos sectores con cautela a nivel regional y global, lo cual seguirá impactando algunos sectores importantes de la economía como el turismo.

Para el año 2022, por otro lado, el pronóstico de crecimiento para Panamá de Indesa es de 5.2%, basado en la reactivación económica y el control de COVID-19 a nivel nacional y global. Se anticipa que los sectores que aportarán la mayor recuperación en el 2022 serán:

- Minas y Canteras, impulsado por las exportaciones de cobre,
- Transporte, almacenamiento y comunicaciones, impulsado por el Canal y Puertos y la reactivación paulatina del “hub” aéreo y el turismo.
- Comercio, impulsado por la ZLC y la recuperación paulatina del empleo y del consumo privado con un efecto de rebote.

El Grupo a la fecha de emisión del presente informe continúa operando bajo una modalidad mixta de teletrabajo y presencial.

II Parte:

Los estados financieros interinos no auditados de la empresa al 31 de diciembre de 2021 se adjuntan al presente informe como parte integrante del mismo.

III Parte:

No aplica, Estados Financieros interinos de garantes o fiadores de valores registrados en la Superintendencia.

IV Parte:

No aplica, Certificación del fiduciario en la cual conste bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, y/o valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por fideicomiso.

V Parte: Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y el público en general, dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre. Para tales efectos, nuestra información financiera es publicada en la Bolsa de Valores de Panamá y en la Superintendencia del Mercado de Valores; también está disponible para entregar a cualquier persona que lo solicite.

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a la disposición tanto del público inversionista como del público en general. El informe será divulgado a través de la página de Internet de la empresa: www.indesa.com.pa.



Felipe Chapman
Representante Legal

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2021**

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



Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2021

	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estados Financieros Consolidados:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	2
Estado Consolidado de Resultados	3
Estado Consolidado de Resultados Integrales	4
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados	7 – 35



Informe del Contador Público Autorizado

A los Accionistas de
Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

He revisado los estados financieros consolidados interinos que se acompañan de Indesa Holdings Corp y Subsidiarias, en adelante el Grupo, los cuales incluye el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado consolidado de resultados, el estado consolidado de utilidad integral, el estado consolidado de cambios en el patrimonio, y el estado consolidado de flujos de efectivo por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La Administración del Grupo es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados interinos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados interinos, que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos de Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, y sus resultados de operación y sus flujos de efectivo por los doce meses terminados en esa fecha, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Marissa M. Alvarez C.

Marissa Alvarez
Cédula No. 8-301-948
C.P.A.No.8259

F

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

	2021	2020
Activos		
Efectivo y depósitos en bancos (Nota 8)	624,699	970,720
Préstamos por cobrar, neto (Nota 11)	34,914	37,229
Cuentas por cobrar a costo amortizado (Nota 9)	403,002	300,582
Inversiones a valor razonable a través de otros resultados integrales (Notas 7 y 10)	525,928	1,006,616
Inmueble, mobiliario, equipo y mejoras, neto (Nota 12)	237,270	251,824
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 20)	520	520
Otros activos (Nota 13)	<u>96,930</u>	<u>99,675</u>
Total de activos	<u>1,923,263</u>	<u>2,667,166</u>
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos		
Cuentas por pagar	13,674	21,424
Adelantos de clientes	126,255	97,231
Pasivo por arrendamiento (Nota 14)		-
Otros pasivos (Nota 15)	<u>106,376</u>	<u>127,177</u>
Total de pasivos	<u>246,305</u>	<u>245,832</u>
Patrimonio		
Acciones comunes sin valor nominal: 2,000,000 acciones autorizadas; emitidas y en circulación: 621,719 (2020: 621,719) (Nota 17)	4,228,486	4,228,486
Reserva de capital	117,102	117,102
Aportes pendientes de capitalizar	344,696	344,696
Reserva de valorización de inversiones (Nota 10)	(3,130,172)	(2,436,142)
Utilidades no distribuidas	116,846	167,192
Impuesto complementario	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio	<u>1,676,958</u>	<u>2,421,334</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>1,923,263</u>	<u>2,667,166</u>
Valor en libros por acción (Nota 17)	<u>2.70</u>	<u>3.89</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de los estados financieros consolidados.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

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

	IV Trimestre		Acumulado	
	Diciembre Interino	Diciembre Auditado	Diciembre Interino	Diciembre Auditado
	2021	2020	2021	2020
Ingresos				
Ingresos por honorarios y comisiones de asesorías financieras	B/. 326,034	B/. 509,188	B/. 1,387,026	B/. 1,428,705
Ingresos por intereses				
Préstamos	306	-	1,100	882
Depósitos en bancos	416	1,314	2,676	7,097
Ingresos por intereses	722	1,314	3,776	7,979
Ingresos por dividendos	87	68	5,052	7,228
Otros Ingresos	2,789	14,113	3,515	46,434
Total de ingresos de operaciones	329,632	524,683	1,399,369	1,490,346
Costos y gastos de operación				
Salarios y gastos de personal	141,396	175,258	574,466	567,444
Honorarios profesionales (Nota 7)	134,656	84,995	461,367	453,444
Depreciación y amortización (Nota 12)	7,399	18,332	28,199	75,577
Otros gastos (Nota 19)	17,954	45,526	174,466	183,067
Total de costos y gastos de operación	301,405	324,111	1,238,498	1,279,532
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	28,227	200,572	160,871	210,814
Impuesto sobre la renta, corriente (Nota 20)	(7,000)	(42,105)	(40,000)	(42,105)
Impuesto sobre la renta, diferido (Nota 20)	-	(13,396)	-	(13,396)
Utilidad (pérdida) neta	B/. 21,227	B/. 145,071	B/. 120,871	B/. 155,313
Utilidad neta por acción básica (Nota 18)	B/. 0.03	B/. 0.23	B/. 0.19	B/. 0.25

Las notas que se adjuntan son parte integral de los estados financieros consolidados.

[Handwritten signature]

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

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

	IV Trimestre		Acumulado	
	Diciembre Interino 2021	Diciembre Auditado 2020	Diciembre Interino 2021	Diciembre Auditado 2020
Utilidad (pérdida) neta	B/. 21,227	B/. 145,071	B/. 120,871	B/. 155,313
Pérdida Integral (Nota 10)				
<i>Partidas que no serán reclasificadas a resultados</i>				
Pérdida no realizadas en inversión a valor razonable a través de otras utilidades integrales	(694,030)	(1,002,166)	(694,030)	(1,562,166)
Reclasificación por venta o redención de inversión a valor razonable de otras utilidades integrales	-	-	-	-
	<u>(694,030)</u>	<u>(1,002,166)</u>	<u>(694,030)</u>	<u>(1,562,166)</u>
Total pérdida integral	B/. (672,803)	B/. (857,095)	B/. (573,159)	B/. (1,406,853)
Pérdida integral por acción básica (Nota 18)	B/. (1.08)	B/. (1.38)	B/. (0.92)	B/. (2.26)

Las notas que se adjuntan son parte integral de los estados financieros consolidados.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

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

	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Aportes Pendientes de Capitalizar</u>	<u>Reserva de Valorización de Inversiones</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	4,228,486	117,102	344,696	(873,976)	351,398	(5,230)	4,162,476
Menos pérdida integral compuesta por:							
Utilidad neta	-	-	-	-	155,313	-	155,313
Pérdida no realizada en inversión:							
A valor razonable a través de otros resultados integrales (Nota 10)	-	-	-	(1,562,166)	-	-	(1,562,166)
Total de pérdida integral (1,406,853) <i>Transacciones con Accionistas</i>	-	-	-	(1,562,166)	155,313	-	1,406,853
Dividendos pagados (Nota 16)	-	-	-	-	(339,519)	-	(339,519)
Impuesto complementario	-	-	-	-	-	5,230	5,230
Saldo al 31 de diciembre de 2020	4,228,486	117,102	344,696	(2,436,142)	167,192	-	2,421,334
Menos pérdida integral compuesta por:							
Utilidad neta	-	-	-	-	120,871	-	120,871
Pérdida no realizada en inversión:							
A valor razonable a través de otros resultados integrales (Nota 10)	-	-	-	(694,030)	-	-	(694,030)
Total de pérdida integral <i>Accionistas</i>	-	-	-	(694,030)	120,871	-	(573,159)
Dividendos pagados (Nota 16)	-	-	-	-	(171,217)	-	(171,217)
Impuesto complementario	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>4,228,486</u>	<u>117,102</u>	<u>344,696</u>	<u>(3,130,172)</u>	<u>116,846</u>	<u>-</u>	<u>1,676,958</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en balboas)

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	160,871	210,814
Ajustes para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre la con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	28,199	23,478
Depreciación de activo por derecho de uso	-	52,099
Descartes de inmueble, mobiliario, equipo y mejoras	-	94,620
Ingresos por intereses	(3,776)	(7,979)
Ingresos por dividendos	(5,052)	(7,228)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Préstamos por cobrar	2,315	3,015
Cuentas por cobrar a costo amortizado	(102,420)	30,599
Otros activos	(37,209)	(22,585)
Cuentas por pagar	(7,750)	(29,257)
Adelantos de clientes	29,024	(25,001)
Otros pasivos	(20,801)	23,989
Intereses cobrados	3,776	7,979
Dividendos cobrados	5,052	7,228
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>52,229</u>	<u>361,771</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Adición de valores en inversión a valor razonable a través de otros resultados integrales	(213,388)	(299,445)
Compra de activo mobiliario y equipo	<u>(13,645)</u>	<u>(33,520)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión de inversión	<u>(227,033)</u>	<u>(332,965)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	(171,217)	(339,519)
Pasivo por arrendamiento	-	(152,838)
Impuesto complementario	-	5,230
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(171,217)</u>	<u>(487,127)</u>
Disminución neta en el efectivo y depósitos en bancos	(346,021)	(458,321)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año (Nota 8)	<u>970,720</u>	<u>1,429,041</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año (Nota 8)	<u>624,699</u>	<u>970,720</u>
Actividades de inversión no monetarias (Nota 4)		
Inversión a valor razonable a través de otros resultados integrales	<u>(213,388)</u>	<u>(293,284)</u>
Cuentas por cobrar	<u>213,388</u>	<u>293,284</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2021

1. Información General

Indesa Holdings Corp. (la "Compañía") es una sociedad anónima tenedora de acciones, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.11,658 del 8 de noviembre de 2007 e inició operaciones el 28 de diciembre de 2007. La principal actividad de sus subsidiarias es la de prestar servicios generales y de negocios relacionados con el sector financiero.

Las oficinas de Indesa Holdings Corp. están localizadas en la Torre Banco General, Urbanización Marbella, piso 8 en la ciudad de Panamá, República de Panamá.

Indesa Holdings Corp. posee la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de Indesa Capital, Inc., Indesa Capital International, Ltd. y Galdiano Properties, Inc. (en adelante el "Grupo").

El 31 de agosto de 2009 y según Escritura Pública, la sociedad Indesa Capital, Inc., poseída en su totalidad por Indesa Holdings Corp. y empresa dedicada al negocio de asesoría estratégica y financiera, valuaciones de compañías y estructuraciones de deuda e instrumentos financieros, fue absorbida por fusión por Indesa Finance, Inc.

Con fecha 23 de julio de 2010, quedó inscrita en el Registro Público la Escritura Pública No.6,242 del 14 de julio de 2010 donde se protocoliza un Acta de la Junta General de Accionistas de Indesa Finance, Inc., mediante el cual se considera el cambio de nombre de la sociedad Indesa Finance, Inc. a Indesa Capital, Inc.

Con fecha 10 de febrero de 2011, la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá emitió la Resolución CNV No.39-11 donde autoriza a Indesa Holdings Corp. al registro de 2,000,000 acciones comunes "Clase A", sin valor nominal. Se fundamenta esta Resolución en el Numeral 2 del Artículo 10 del Acuerdo No.2-2010 del 16 de abril de 2010.

Mediante Acta de Junta Directiva se decidió disolver la empresa Guadalajara, S. A., mediante Escritura Pública No.12,591 del 7 de mayo de 2013, inscrita en el Registro Público el 14 de junio de 2013.

Mediante Acta de Junta Directiva fechada el 8 de julio de 2014, se decidió disolver la empresa Romina Property, Inc., mediante Escritura Pública No.8,132 del 19 de julio de 2014, luego de haberse cobrado todos los créditos, y cancelado los pasivos.

Mediante Acta de Junta Directiva fechada el 6 de agosto de 2014, se resolvió fusionar las compañías Indesa & Co. Inc. e Indesa Capital, Inc., siendo esta última la Compañía absorbente, mediante Escritura Pública No.17,569 del 8 de agosto de 2013, inscrita en el Registro Público el 9 de septiembre de 2013.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2021

1. Información General (Continuación)

A continuación se describen las actividades de las subsidiarias de Indesa Holdings Corp.:

- Indesa Capital, Inc., está incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y se dedica a proveer servicios financieros a individuos y entidades, así también como al negocio de asesoría y consultorías principalmente en Panamá.
- Indesa Capital International, Ltd., está incorporada de acuerdo con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y se dedica al negocio de asesorías económicas y financieras de clientes en el extranjero.
- Galdiano Properties, Inc., está incorporada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y se dedica a la administración de bienes reposeídos.

A raíz de que la Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020 la cepa de coronavirus (COVID-19) en la categoría de pandemia, durante el último semestre 2021 y 2020 se realizaron ajustes materiales a la inversión que el Grupo mantiene en El Carmen Investments, S. A., tenedora del inmueble en el que operaba el hotel DoubleTree by Hilton Panama City por un monto de B/.694,696 y \$1,560,000 respectivamente basados en la cancelación del contrato con Hilton International y la cadena Hoteles Estelar como operadores del hotel y la incertidumbre en la generación de flujos futuros con el reinicio de operaciones hoteleras a finales del año 2021 con el modelo de larga estadía bajo la marca propia "Studio Co-living Hotel".

El Grupo continúa monitoreando y evaluando esta situación, la cual tendrá un impacto incierto en la inversión que mantiene el Grupo por B/.455,000 (El Carmen Investments, S.A.) por pertenecer al sector hotelero en Panamá y el cambio al modelo de larga estadía bajo una marca propia. Véase detalles adicionales de los juicios aplicado en la Nota 6.

El Grupo se encuentra operando en modalidad mixta de teletrabajo y presencial, actividad regulada por la Ley No.126 de 18 de febrero de 2020.

Los estados financieros del Grupo por el año terminado el 31 de diciembre 2020, fueron autorizados para su emisión por los Directores Administrativos el 29 de marzo de 2021. Los estados financieros interinos al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por los Directores Administrativos el 22 de febrero de 2022.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior a menos que se indique lo contrario en la política correspondiente.



Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se revelan en la Nota 6.

Nuevas Normas, Enmiendas Adoptadas por el Grupo

- *Enmienda a la NIIF 16, "Arrendamientos" - concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 Extensión del expediente práctico.* En mayo de 2020, el IASB publicó una enmienda a la NIIF 16 que proporcionaba un expediente práctico opcional para que los arrendatarios evaluaran si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El 31 de marzo de 2021, el IASB publicó una enmienda adicional para extender la fecha del expediente práctico del 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar dichas concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto resultará en contabilizar la concesión como pagos de arrendamiento variables en el período o períodos en los que ocurre el evento o condición que desencadena el pago reducido.

Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de abril de 2021

- *Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2.* Las enmiendas de la Fase 2 abordan cuestiones que surgen de la implementación de las reformas, incluido el reemplazo de un punto de referencia por uno alternativo. Vigencia: Períodos que inician el 1 de enero de 2021.

Estas nuevas normas, modificaciones o interpretaciones no tuvieron ningún impacto material en los montos reconocidos en períodos anteriores y actual y no se espere que afecte significativamente los periodos futuros.

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros

- *Modificaciones a la NIC 1, Presentación de estados financieros, sobre clasificación de pasivos.* Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasifican

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros (continuación)

como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por

las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

- *Enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, Declaración de práctica 2 y NIC 8:* Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023. Esta enmienda tiene fecha de aplicación a partir del 1 de enero del año 2022. La Administración está evaluando el impacto de los cambios que tendría esta modificación en los estados financieros y revelaciones de la Compañía.
- *Modificación de la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.* Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.
- *Varias enmiendas de alcance limitado a las NIIF 3, NIC 16, NIC 37 y algunas mejoras anuales a las NIIF 1, NIIF 9, NIC 41 y NIIF 16, con vigencia para periodo que inicien o posteriores al 1 de enero de 2022.*

Estas nuevas normas, enmiendas o interpretaciones no se espera que tengan un impacto material en el Grupo en el período actual y períodos futuros.

Principio de Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones de Indesa Holdings Corp. y sus subsidiarias: Indesa Capital, Inc., Indesa Capital International, Ltd. y Galdiano Properties, Inc.

El control se obtiene cuando la Compañía tiene el poder de dirigir las políticas financieras y de operación de una empresa en la cual mantiene inversión, para obtener beneficios de sus

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Principio de Consolidación (continuación)

actividades. Las subsidiarias son aquellas entidades en las cuales la Compañía tiene directa o indirectamente más del 50% del capital con derecho a voto y/o ejerce control.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha en que se obtiene control hasta el momento en que el control termina. Los resultados de las subsidiarias adquiridas o dispuestas durante el año son incluidos en el estado consolidado de resultados desde la fecha efectiva de adquisición o desde la fecha efectiva de la disposición, según sea apropiado.

Todos los saldos y transacciones significativas entre las empresas del Grupo fueron eliminados en la consolidación.

Unidad Monetaria y Moneda Funcional

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, y es de libre cambio en la República de Panamá y es considerada la moneda funcional.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo, los depósitos en bancos y las inversiones temporales.

Activos Financieros

Inversiones a Valor Razonable a través de Otros Resultados Integrales

Los activos financieros se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales solo si cumple con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de capital e intereses sobre el saldo vigente.

Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos por intereses utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo mide todas las inversiones de capital a valor razonable. El Grupo ha elegido presentar las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable en inversiones de capital a través de otros resultados integrales, no hay una reclasificación posterior de las ganancias o por cambios del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Activos Financieros (continuación)

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros con cambios en resultados se reconocen en otras ganancias o pérdidas en el estado consolidado de resultados según corresponda. Las pérdidas y reversión por deterioro en inversiones de capital medidas a

valor razonable a través de otros resultados integrales no se informan por separado en otros cambios en el valor razonable.

Deterioro de Activos Financieros

A la fecha del estado consolidado de situación financiera, el Grupo evalúa si existen evidencias objetivas de que un activo financiero (contabilizados al costo amortizado o instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales) o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados.

Instrumentos Financieros a Costo Amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si cumplen las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activo para obtener flujos de efectivo contractuales;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente del pago de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Evaluación de los Flujos de Efectivo Contractuales son solamente Pagos de Principales e Intereses – SSPI

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de capital e intereses, el Grupo consideró los términos de los contratos. Esto incluyó la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el período o monto de los flujos de efectivo contractuales a tal modo que no cumpla con esta condición.

Deterioro de Instrumentos a Costo Amortizado

El Grupo ha definido que la medición del deterioro de las cuentas por cobrar puede hacerse a través de una evaluación colectiva o individual de acuerdo con el monto y las características de la cartera.

Metodología Individual

Se aplica en exposiciones significativas e incluye la evaluación de escenarios de pérdida ponderados, teniendo en cuenta las expectativas y las condiciones particulares de cada deudor.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Activos Financieros (continuación)

Metodología Colectiva

Para créditos que no se consideran individualmente significativos, se realiza una evaluación de manera colectiva, agrupando portafolios de activos financieros con características similares e incluye parámetros de probabilidad de incumplimiento a 12 meses, probabilidad

de incumplimiento a toda la vida de la obligación, pérdida dado el incumplimiento, y exposición al incumplimiento con la inclusión del criterio prospectivo.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

La cuantificación de las pérdidas crediticias esperadas de manera colectiva se realiza de acuerdo con: la clasificación de las etapas, los grupos homogéneos definidos en cada tipo de cartera y el nivel de riesgo del cliente.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas (continuación)

La cuantificación de las pérdidas crediticias esperadas tiene en cuenta los siguientes factores:

Etapas 1: Es la probabilidad estimada de ocurrencia de un incumplimiento en los próximos 12 meses de vida del instrumento a partir de la fecha de análisis. El Grupo define su utilización para la cartera sana que no presente incremento significativo del riesgo ni ninguna evidencia de deterioro. Para la estimación de la probabilidad de incumplimiento de 12 meses. El Grupo utiliza técnicas tradicionales, modelizando el comportamiento del portafolio.

Etapas 2: Es la probabilidad estimada de ocurrencia de un incumplimiento a lo largo de la vida remanente de un instrumento, siendo esta dependiente de las condiciones del producto específico a analizar. El Grupo según la norma define su utilización para la cartera con un incremento significativo en el riesgo de crédito. El Grupo estima este factor a través de modelos para cuantificar la tasa de supervivencia de una cartera para un período determinado.

Etapas 3: Los clientes evaluados por la metodología colectiva tienen asociada una probabilidad de incumplimiento de 100%. Pérdida dado el incumplimiento (PDI); es el porcentaje de exposición que finalmente espera perder el Grupo en el caso de que se produzca en un instrumento financiero.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

Baja de Pasivos Financieros

El Grupo da de baja a los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones del Grupo se liquidan, cancelan o expiran.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio

emitidos por el Grupo se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

Inmueble, Mobiliario, Equipo y Mejoras

El inmueble, mobiliario, equipo y mejoras se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren. El activo por derecho de uso se presenta como parte de las mejoras a la propiedad arrendada.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes y se calculan por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos:

Inmueble	30 años
Mobiliario y equipo de oficina	3 a 9 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras a la propiedad arrendada	4 a 5 años

Los activos que están sujetos a depreciación y amortización se revisan para el deterioro siempre y cuando los cambios según las circunstancias indiquen que el valor en libros no es recuperable. El valor en libros de los activos se reduce inmediatamente al monto recuperable, que es el mayor entre el activo al valor razonable menos el costo y el valor en uso.

Arrendamientos

El Grupo como arrendatario ha reconocido activos a valor presente por el derecho de uso recibido y los pasivos por las obligaciones de pago para todos los arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera.

Los pasivos por arrendamiento incluyen los siguientes pagos de arrendamiento:

- Pagos fijos, menos incentivos de arrendamiento ofrecidos por el arrendador;
- pagos variables vinculados a un índice o tasa de interés;
- pagos residuales esperados de garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de las opciones de compra cuando se estima que el ejercicio es suficientemente probable; y
- sanciones contractuales por la rescisión de un contrato de arrendamiento si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de rescisión.

Los pagos de arrendamiento se descuentan a la tasa de interés implícita subyacente al arrendamiento en la medida en que esto pueda determinarse. De lo contrario, el descuento



Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Arrendamientos (continuación)

es a la tasa de endeudamiento incremental. Los pagos de arrendamiento se asignan a la reducción de la deuda y al gasto por intereses, el cual se reconoce en resultados.

Los activos de derecho de uso se miden al costo, que comprende lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento,
- cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos
- cualquier incentivo de arrendamiento recibido,
- cualquier costo directo inicial, y
- los costos de restauración.

El Grupo reporta el activo por derecho de uso como parte de las Mejoras dentro del valor del inmueble, mobiliario, equipo y mejoras.

El Grupo hará uso de las opciones provistas para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo (menos de doce meses) y reconocerá los pagos directamente en el estado consolidado de resultados según el método de línea recta. Además, la nueva norma no se aplica a los arrendamientos de activos intangibles. El Grupo también ejerce la opción disponible para contratos que contienen como también para los que no contienen componentes de arrendamiento, la cual consiste en no dividir estos componentes, excepto en el caso de arrendamientos de bienes inmuebles.

Beneficios a Empleados

Prima de Antigüedad y Fondo de Cesantía

De acuerdo con el Código Laboral de la República de Panamá, los empleados con un contrato indefinido de trabajo tienen derecho a recibir a la terminación de la relación laboral, una prima de antigüedad, equivalente a una semana de salario por cada año de trabajo, determinada desde la fecha de inicio de la relación laboral. La Ley No.44 de 1995 establece que las compañías deben realizar una contribución a un Fondo de Cesantía para cubrir los pagos por prima de antigüedad. Esta contribución es determinada en base a la compensación pagada a los empleados. Para administrar este fondo, el Grupo estableció un fideicomiso con una entidad privada autorizada. El aporte al 31 de diciembre de 2021 ascendió a B/.9,587 (2020: B/.9,321) y el valor acumulado del Fondo de Cesantía, ascendía a B/.48,621 (2020: B/.48,159).

Seguro Social

De acuerdo a la Ley No.51 de 27 de diciembre de 2005, el Grupo debe realizar contribuciones mensuales a la Caja de Seguro Social, en base a un porcentaje del total de salarios pagados a sus empleados. Una parte de estas contribuciones es utilizada por la Caja de Seguro Social de Panamá para el pago de las futuras jubilaciones de los empleados. El aporte al 31 de diciembre de 2021 ascendió a B/.76,896 (2020: B/.76,267).

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Ingresos por Intereses

El ingreso por intereses es reconocido en el estado consolidado de resultados bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses. El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo

estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros.

Ingresos por Contratos

Los honorarios y comisiones por asesoría financiera se reconocen como ingresos de actividades ordinarias, por referencia al grado de realización de la asesoría financiera.

Impuesto sobre la Renta

El gasto de impuesto sobre la renta representa la suma del impuesto corriente y el impuesto sobre la renta diferido.

El impuesto sobre la renta del año comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del año corriente. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre los ingresos gravables del año, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los activos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases disponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados por diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que el Grupo vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para hacerle efectivo y no afectan ni el resultado fiscal, ni el resultado contable.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos, como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Información de Segmentos

Un segmento del negocio es un componente identificable del Grupo, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Información de Segmentos (Continuación)

diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro de la misma empresa. Un segmento geográfico es un componente identificable del Grupo encargado de suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes.

Utilidad por Acción

La utilidad neta por acción mide el desempeño de una entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.

3. Administración del Riesgo en Instrumentos Financieros

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de riesgos financieros y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación, y administración de un cierto grado de riesgo o una combinación de riesgos. Tomar riesgos es básico en el negocio financiero, y los riesgos operacionales son consecuencias inevitables de estar en el negocio. El objetivo del Grupo es, por consiguiente, lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno y minimizar efectos adversos potenciales sobre la realización financiera del Grupo.

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son diseñadas para identificar y analizar estos riesgos, para establecer límites y controles apropiados para el riesgo, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites por medio de sistemas de información fiables y actualizados. El Grupo regularmente revisa sus políticas y sistemas de administración de riesgo para reflejar los cambios en el mercado, los productos y las mejores prácticas.

Estos riesgos incluyen riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés del valor razonable y riesgo de precio), el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo.

Riesgo de Mercado

El Grupo está expuesto al riesgo de mercado, que es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de caja futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés, moneda y acciones, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercados generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, margen de crédito, las tasas de cambio de moneda extranjera y los precios de las acciones.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

3. Administración del Riesgo en Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Crédito

La gestión del riesgo de mercado se lleva a cabo mediante la implementación de procedimientos, que permiten armar escenarios de comportamiento de los factores que, por mercado, afectan el valor de las carteras del Grupo. Las políticas disponen el cumplimiento con límites de cartera de inversión por segmento de industria; límites respecto al monto máximo de pérdida de exposición de capital y posiciones de colateral adecuados que mitiguen esa pérdida; y el requerimiento de que, salvo por aprobación de la Junta Directiva, sustancialmente todos los activos y pasivos estén denominados en dólares de los Estados Unidos de América o en balboas.

Los activos financieros que potencialmente presentan riesgo crediticio para el Grupo consisten primordialmente en los instrumentos a costo amortizado y las inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Esta exposición al riesgo de crédito es administrada a través de análisis periódicos de la habilidad de los deudores y potenciales deudores para cumplir con las obligaciones y de cambios en los límites de crédito cuando sean apropiados. La exposición al riesgo también es administrada en parte obteniendo garantías reales y personales.

El Grupo determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial considerando información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado incluyendo información y análisis de carácter cuantitativo y cualitativo basados en la experiencia histórica y la evaluación experta de crédito incluyendo información futura. Cuando un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de presentación, la entidad puede suponer que tal riesgo crediticio no se ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. Lo anterior ocurre cuando el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento, el prestatario tiene una capacidad fuerte de cumplir sus obligaciones de flujos de efectivo mediante el pago de capital e intereses en el plazo próximo y los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo pueden reducir, pero no necesariamente, la capacidad del prestatario para satisfacer sus obligaciones de flujos de efectivo. Los montos brutos de los préstamos por cobrar se muestran a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Préstamos:		
Corporativos	32,544	32,544
Consumo	<u>4,451</u>	<u>6,766</u>
	<u>36,995</u>	<u>39,310</u>

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

3. Administración del Riesgo en Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)

El siguiente detalle analiza los instrumentos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales que están expuestos al riesgo de crédito y su correspondiente evaluación basada en el grado de calificación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Sin calificación	<u>525,928</u>	<u>1,006,616</u>

Para el manejo de las exposiciones de riesgo financiero de los instrumentos a valor razonable a través de otros resultados integrales el Grupo utiliza los indicadores de las calificadoras externas, cuando se poseen instrumentos con calificación de riesgo y para el resto de los instrumentos sin calificación de riesgo, la Administración evalúa la información financiera de las entidades emisoras de los instrumentos. Ver detalles adicionales sobre inversiones en la Nota 6.

Riesgo por Tasa de Interés

El Grupo está expuesto a los efectos de los cambios en las tasas de interés prevalecientes en el mercado, en su situación financiera y flujos de efectivo. El Grupo está expuesto al riesgo de tasa de interés como resultado de no controlar los márgenes que deben existir entre sus activos y pasivos.

La tabla a continuación resume la exposición del Grupo al riesgo de tasa de interés. Esto incluye los saldos de los instrumentos financieros del Grupo, clasificados por el más reciente entre la reexpresión contractual o la fecha de vencimiento:

	Hasta 1 Mes	1 - 3 Meses	3 - 12 Meses	1 - 5 Años	Más de 5 Años	Sin Intereses	Total
Diciembre de 2021							
Activos financieros							
Depósitos en bancos	573,226					50,973	624,199
Inversión a valor razonable a través de otros resultados integrales						525,928	525,928
Préstamos	-	-	-	4,451	-	32,544	36,995
Total de activos financieros	<u>573,226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,451</u>	<u>-</u>	<u>609,445</u>	<u>1,187,122</u>
Diciembre de 2020							
Activos financieros							
Depósitos en bancos	696,080					274,140	970,220
Inversión a valor razonable a través de otros resultados integrales						1,006,616	1,006,616
Préstamos	-	-	-	6,766	-	32,544	39,310
Total de activos financieros	<u>696,080</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,766</u>	<u>-</u>	<u>1,313,300</u>	<u>2,016,146</u>

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2021

3. Administración del Riesgo en Instrumentos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas sus obligaciones. El Grupo mitiga este riesgo estableciendo límites en la proporción mínima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez y límites de composición de facilidades de financiamientos. El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo se detalla a continuación:

	<u>Menos de 3 Meses</u>	<u>3 Meses a 1 Año</u>	<u>1 - a 5 Años</u>	<u>Más de 5 Años</u>	<u>Total</u>
Diciembre de 2021					
Cuentas por pagar	<u>13,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,674</u>
Diciembre de 2020					
Cuentas por pagar	<u>21,424</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,424</u>

Objetivos y Políticas de Gestión de Capital

Los objetivos principales del Grupo al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital en caso de que fuese necesario. 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. El capital para efectos de su gestión por parte del Grupo es el equivalente al patrimonio que se muestra en el estado consolidado de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no mantiene deudas financieras y un bajo nivel de pasivos con proveedores y otros.

4. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

La NIIF 13 define 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 medición. Asimismo, establece una jerarquía que clasifica en 3 niveles los datos de entrada usados en la medición del valor razonable de activos y pasivos:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2021

4. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (Continuación)

Nivel 3: Variables no observables para el activo y pasivo.

La clasificación de la valorización del valor razonable se determina en base a la variable de nivel más bajo que sea relevante para la valoración del valor razonable en su totalidad.

La Administración del Grupo ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de activos financieros no medidos a valor razonable:

Depósitos en Bancos

El valor en libros de los depósitos en bancos se aproxima al valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo. El valor de estos instrumentos está clasificado en el Nivel 3 de jerarquía.

Préstamos por Cobrar

El Grupo mantiene préstamos por cobrar cuya tasa de interés se aproximan a la tasa de interés prevaleciente en el mercado, para préstamos con términos y condiciones similares, por lo que su valor en libros se asemeja a su valor razonable. El valor de estos instrumentos está clasificado en el Nivel 3 de jerarquía.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Los cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor razonable de los principales activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable se presentan a continuación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Activos financieros				
Depósitos en bancos	624,199	624,199	970,220	970,220
Préstamos, neto	<u>34,914</u>	<u>34,914</u>	<u>37,229</u>	<u>37,229</u>
Total de activos financieros	<u>659,113</u>	<u>659,113</u>	<u>1,007,449</u>	<u>1,007,449</u>

El valor razonable de las inversiones a valor razonable a través de otros resultados integrales está basado en cotizaciones de agentes corredores. De no estar disponible un precio de mercado cotizado fiable, el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados.



Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2021

4. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (Continuación)

Préstamos por Cobrar (continuación)

	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Diciembre de 2021				
Activos financieros:				
Inversión a valor razonable a través de otros resultados integrales	<u>525,928</u>	<u>-</u>	<u>70,928</u>	<u>455,000</u>
Diciembre de 2020				
Activos financieros:				
Inversión a valor razonable a través de otros resultados integrales	<u>1,006,616</u>	<u>-</u>	<u>70,308</u>	<u>936,308</u>

Las técnicas de valuación utilizadas para determinar el valor razonable de las inversiones a valor razonable a través de otros resultados integrales a la fecha de los estados financieros consolidados son las siguientes:

Nivel 2 - Los instrumentos clasificados dentro del Nivel 2 provienen de precios de compra y venta observables de instrumentos similares en el mercado.

Nivel 3 - Los instrumentos clasificados dentro del Nivel 3 corresponden a acciones de capital y cuentas por cobrar - relacionadas, para las cuales la Administración no se basa en información observable de mercado. La técnica de valoración de estos instrumentos se basa principalmente en el análisis de flujos de efectivos descontados en combinación con otros factores. La Administración ha determinado que no existe deterioro para el caso de las cuentas por cobrar - relacionadas.

A continuación se realiza una conciliación de las inversiones que fueron clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Saldo al inicio del año	936,308	2,196,864
Adiciones	-	6,160
Reclasificación de cuentas por cobrar	213,388	293,284
Cambio en valor razonable	<u>(694,696)</u>	<u>(1,560,000)</u>
Saldo al final del año	<u>455,000</u>	<u>936,308</u>

Durante el 2021 se realizaron aportes por B/.213,388 (2020: B/.293,284) contabilizados como parte de las inversiones a valor razonable dado que cumple los criterios para su reconocimiento.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2021

4. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (Continuación)

Préstamos por Cobrar (continuación)

En la Nota 6 se hace una descripción adicional de los factores considerados en la valoración de las inversiones clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.

5. Información de Segmentos

El Grupo compite en diversos segmentos de la industria financiera. En el caso de Indesa Capital, Inc. sus productos principales son: i) el Foro Empresarial Indesa y su plataforma de Analítica de Negocios ii) Asesorías en finanzas corporativas, tales como: asesoría especializada en compra, venta, fusiones y adquisiciones de empresas; valoraciones de empresas y proyectos; consecución de deuda y capital, incluyendo emisiones públicas y privadas de valores; consultoría gerencial y consultorías y asesorías económicas, incluyendo principalmente estudios de factibilidad y de industrias; además de iii) realización de inversiones propias en capital privado ("Private Equity"), cuasi capital y deuda subordinada ("Mezzanine Financing").

	31 de diciembre de 2021		
	Asesoría Financiera	Foros Empresariales	Totales
Ingresos por honorarios y asesoría financiera	960,735	426,291	1,387,026
Ingresos por intereses	3,776	-	3,776
Ingresos por dividendos	5,052	-	5,052
Otros ingresos	3,515	-	3,515
Gastos generales y administrativos	(817,889)	(420,609)	(1,238,498)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	155,189	5,682	160,871
Impuesto sobre la renta	(38,580)	(1,420)	(40,000)
Utilidad neta	116,609	4,262	120,871

	31 de diciembre de 2020		
	Asesoría Financiera	Foros Empresariales	Totales
Ingresos por honorarios y asesoría financiera	976,455	452,250	1,428,705
Ingresos por intereses	7,979	-	7,979
Ingresos por dividendos	7,228	-	7,228
Otros ingresos	46,434	-	46,434
Gastos generales y administrativos	(861,518)	(418,014)	(1,279,532)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	176,578	34,236	210,814
Impuesto sobre la renta	(46,942)	(8,559)	(55,501)
Utilidad neta	129,636	25,677	155,313

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

6. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

La Administración del Grupo efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Estimaciones de Contabilidad

Pérdidas por Deterioro sobre Activos y Pasivos Financieros

El Grupo revisa sus activos y pasivos financieros para evaluar el deterioro por lo menos en una base trimestral. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de resultados, el Grupo toma decisiones en cuanto a si existe información observable que indique una reducción del valor. Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago.

Al establecer las pérdidas por deterioro, un factor de asunción importante es la determinación del valor de los flujos que se esperan recibir de las garantías obtenidas. Al determinar el valor razonable de las garantías, la Administración utiliza juicios basados en el valor razonable de las garantías al comienzo de la vida del crédito, reducido de acuerdo a supuestos de deterioro determinados por clases de garantía, tomando en consideración la experiencia de la Administración del valor de realización de las mismas.

Aplicación de Juicios Críticos

Valuación de la Inversión a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales

La NIIF 9 plantea una evaluación del deterioro del valor de los instrumentos financieros y por ende su riesgo asociado, pasando desde un modelo de pérdidas incurridas a un modelo de pérdidas esperadas, a la vez plantea la definición de un modelo que identifique un incremento significativo del riesgo crediticio en un instrumento de forma previa a la identificación de una evidencia objetiva del deterioro y para los cuales se debe medir una pérdida al tiempo de vida del instrumento.

Las inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales de Nivel 3 mantenidas por el grupo, corresponden a una inversión en una entidad dedicada a la operación hotelera (El Carmen Investments, S.A. o ECI). Debido al impacto de la pandemia del COVID-19 y la incertidumbre de la operación hotelera, la Junta de Accionistas de El Carmen Investments, S. A. tenedora del inmueble en que operó el DoubleTree By Hilton Panamá City decidió negociar la terminación de los contratos de marca con Hilton International y el de operaciones hoteleras con Hoteles Estelar en septiembre de 2020. Como parte de este proceso, el administrador del activo (“asset manager”) llevó a cabo una serie de iniciativas para preservar el valor de los activos y lograr una definición estratégica de los

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

6. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

Valuación de la Inversión a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales (continuación)

pasos a seguir sobre el bien inmueble. Para finales el año 2021, el “asset manager” contrató a empresas corredoras inmobiliarias para que llevaran a cabo estudios de mercado para analizar las oportunidades en el mercado inmobiliario y de hotelería llegando a la conclusión y recomendación de posicionar el inmueble como un proyecto hotelero/inmobiliario de alquiler de cuartos para corta y larga estadía /aparthotel (“co-living”). Luego de realizar estudios de branding se decidió establecer el inmueble bajo una marca propia denominada “Studio Co-Living Hotel”. Paralelamente al diseño de la marca y sitio de internet se llevaron a cabo adecuaciones en el inmueble para posicionarlo en este modelo de negocio lo que incluyó replantar y reacondicionar algunas áreas comunes.

Dando cumplimiento a la NIIF 9, el Grupo determinó al 31 de diciembre de 2020 el valor razonable de la inversión bajo distintas metodologías de referencias, supuestos y juicios:

- Valor presente de flujos descontados: se determinó la valoración bajo un escenario de operación bajo el nuevo modelo de larga estadía retención y mantenimiento del activo por un tiempo estimado, cuando se espera que los activos inmobiliarios regresen a su valor normalizado para ello se ha considerado a valor presente el valor de venta del activo, los flujos de operativos netos menos inversiones para mantener el inmueble reduciendo el valor de la deuda bancaria actual y considerando el efectivo en bancos. Como tasa de descuento se utilizó una tasa promedio calculada en base a los distintos componentes del costo ponderado promedio del capital (WACC).
- Valor de avalúo actual ajustado, se consideró como referencia la certificación del avalúo realizado en enero de 2020 y ajustes adicionales con la expectativa en función de las proyecciones de la recuperación del sector inmobiliario a futuro. Es importante resaltar que no existen precios de referencia transaccionales públicos, dada la situación actual de la industria hotelera y el mercado inmobiliario, lo que arrojó un rango de valor del inmueble esperado, restando el posible costo de transacción de venta, el valor de la deuda bancaria actual y considerando el efectivo en bancos.
- Otro valor de referencia utilizado es el valor en libros basado en el valor neto del patrimonio más las cuentas por pagar accionistas según los estados financieros de ECI al 31 de diciembre de 2021 ajustado por la deuda bancaria que posee una garantía hipotecaria sobre el bien inmueble y fianzas solidarias emitidas por los accionistas de ECI.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

6. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

Valuación de la Inversión a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales (continuación)

Otros supuestos y juicios críticos considerados dentro del análisis fueron los flujos operativos/costo de mantenimiento, pago a proveedores con saldos al 31 de diciembre de 2021, costo de transacción por venta del inmueble, impuestos por transferencia de inmueble, deuda bancaria e intereses acumulados al 31 de diciembre de 2021. La deuda bancaria del

préstamo sindicado que mantiene la operación hotelera se encuentra bajo acuerdo de no pago de capital e intereses hasta el 30 de junio de 2021.

Derivado de los efectos de dilución accionaria en ECI, el Grupo realizó el análisis correspondiente y se concluyó que al 31 de diciembre de 2021 no ejerce influencia significativa a través de su inversión en ECI; por lo tanto, se concluyó que es apropiado mantener la clasificación de esta inversión a valor razonable a través de otros resultados integrales.

El Grupo continúa monitoreando y evaluando de forma mensual el desarrollo de las acciones implementadas por el administrador del activo y las decisiones que sean tomadas por los accionistas de ECI e igualmente la evolución de los efectos de la pandemia de COVID-19, dado que la evolución que exista sobre estos eventos impactará la valoración sobre las inversiones mantenidas por el Grupo, que al 31 de diciembre de 2021 era de B/.455,000.

7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Activos		
Otras partes relacionadas		
Inversiones a valor razonable a través de otros resultados integrales ⁽¹⁾	<u>455,000</u>	<u>936,308</u>
 (1) Seadale Corp. / El Carmen Investments, S. A.		
Costos y gastos de operación		
Honorarios profesionales - accionistas	<u>392,848</u>	<u>387,100</u>
Dietas - accionistas	<u>16,800</u>	<u>16,800</u>

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

8. Efectivo y Depósitos en Bancos

El efectivo y depósitos en bancos se detallan a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Efectivo	500	500
Depósitos en bancos	<u>624,199</u>	<u>970,220</u>
Efectivo y depósitos en bancos	<u><u>624,699</u></u>	<u><u>970,720</u></u>

La tasa de interés anual que devengaron los depósitos en banco es 0.75%.

9. Cuentas por Cobrar a Costo Amortizado

Las cuentas por cobrar a costo amortizado se resumen a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Cuentas por cobrar comerciales	142,666	198,866
Cuentas con arreglo de pago	<u>260,336</u>	<u>101,716</u>
	<u><u>403,002</u></u>	<u><u>300,582</u></u>

Véase detalle de los saldos presentados:

Cuentas por Cobrar Comerciales

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
0-30 días	126,876	194,209
31-60 días	<u>15,790</u>	<u>4,657</u>
	<u><u>142,666</u></u>	<u><u>198,866</u></u>

Cuentas con Arreglo de Pago

Al 31 de diciembre de 2021, existen cuentas por cobrar con arreglos de pago por B/.260,336 (2020: B/.101,716) que se encontraban garantizadas con acuerdos firmados entre Indesa Capital y los clientes. Al 8 de febrero de 2022 la totalidad del saldo de cuentas por arreglo de pago fueron canceladas cumpliéndose los términos pactados.

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

10. Inversiones a Valor Razonable a través de Otros Resultados Integrales

Las inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se presentan a continuación:

	<u>Costo</u>	<u>Pérdida no Realizada</u>	<u>Valor Razonable</u>
Diciembre de 2021			
Acciones en empresas privadas	<u>3,656,100</u>	<u>(3,130,172)</u>	<u>525,928</u>
Diciembre de 2020			
Acciones en empresas privadas	<u>3,442,758</u>	<u>(2,436,142)</u>	<u>1,006,616</u>

El movimiento de los valores razonables a través de otros resultados integrales se resume a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Saldo al inicio del año	1,006,616	2,269,338
Adiciones		6,160
Reclasificación de cuentas por cobrar	213,388	293,284
Ajuste por ventas y redenciones	(46)	-
Cambio en valor razonable	<u>(694,030)</u>	<u>(1,562,166)</u>
Saldo al final del año	<u>525,928</u>	<u>1,006,616</u>

11. Préstamos por Cobrar, Neto

Los préstamos por cobrar se resumen a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Corporativo	32,544	32,544
Consumo	<u>4,451</u>	<u>6,766</u>
	36,995	39,310
Menos: Estimación de deterioro de valor de préstamos por cobrar	<u>(2,081)</u>	<u>(2,081)</u>
	<u>34,914</u>	<u>37,229</u>

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

11. Préstamos por Cobrar, Neto (Continuación)

La antigüedad de los préstamos, incluyendo morosos y vencidos, se resume de la siguiente forma:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Corriente	-	-
Vencidos	<u>36,995</u>	<u>39,310</u>
	<u>36,995</u>	<u>39,310</u>

El saldo de estos préstamos son el producto de la cancelación de la Licencia de Financiera de Indesa Capital, Inc. de acuerdo a la Resolución No.141 del 19 de abril de 2016. Indesa Capital, Inc. fue autorizada para la administración y cobro de la misma.

Al 31 de diciembre de 2021, los saldos de los préstamos vencidos mayores a 90 días cuentan con arreglos de pago o garantías tangibles de hipotecas sobre inmuebles.

El movimiento de la estimación de deterioro de valor de préstamos por cobrar es el siguiente:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Saldo al inicio del año	2,081	55,664
Aumento a la estimación	-	-
Disminución a la estimación	<u>-</u>	<u>(53,583)</u>
Saldo al final del año	<u>2,081</u>	<u>2,081</u>

12. Inmueble, Mobiliario, Equipo y Mejoras, Neto

El inmueble, mobiliario, equipo y mejoras se detallan de la siguiente manera:

	Inmuebles y Mejoras	Equipo de Transporte	Mobiliario y Equipo de Oficina	Mejoras a la Propiedad Arrendada	Total
Interino Diciembre de 2021					
Saldo neto al inicio del año	223,259	9,366	19,199	-	251,824
Compras	-	-	13,645	-	13,645
Depreciación y amortización del año	<u>(13,977)</u>	<u>(3,038)</u>	<u>(11,184)</u>	-	<u>(28,199)</u>
Saldo neto al final del año	<u>209,282</u>	<u>6,328</u>	<u>21,660</u>	-	<u>237,270</u>
Costo	380,779	12,150	181,653	-	574,582
Depreciación y amortización acumuladas	<u>(171,497)</u>	<u>(5,822)</u>	<u>(159,993)</u>	-	<u>(337,312)</u>
Valor neto	<u>209,282</u>	<u>6,328</u>	<u>21,660</u>	-	<u>237,270</u>

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

12. Inmueble, Mobiliario, Equipo y Mejoras, Neto (Continuación)

Auditado	Inmuebles y Mejoras	Equipo de Transporte	Mobiliario y Equipo de Oficina	Mejoras a la Propiedad Arrendada	Total
Diciembre de 2020					
Saldo neto al inicio del año	227,987	-	12,576	147,937	388,500
Compras	7,708	12,150	13,662	-	33,520
Descartes	-	-	(27,991)	(255,260)	(283,251)
Depreciación y amortización del año	(12,436)	(2,784)	(8,258)	(52,099)	(75,577)
Salida de depreciación	-	-	29,210	159,422	188,632
Saldo neto al final del año	<u>223,259</u>	<u>9,366</u>	<u>19,199</u>	<u>-</u>	<u>251,824</u>
Costo	380,779	12,150	168,007	-	560,936
Depreciación y amortización acumuladas	<u>(157,520)</u>	<u>(2,784)</u>	<u>(148,808)</u>	<u>-</u>	<u>(309,112)</u>
Valor neto	<u>223,259</u>	<u>9,366</u>	<u>19,199</u>	<u>-</u>	<u>251,824</u>

13. Otros Activos

Los otros activos se detallan a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Fondo de cesantía	48,622	48,159
Otros	24,122	24,122
Fianzas	17,500	17,500
Gastos y seguros pagados por anticipado	3,744	4,707
Depósitos en garantía	-	4,350
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	2,105	-
Bienes poseídos	<u>837</u>	<u>837</u>
	<u>96,930</u>	<u>99,675</u>

14. Arrendamientos

Los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se presentan a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
<i>Activo por el derecho a uso</i>		
Costo	-	201,732
Depreciación acumulada	-	(105,894)
Cancelación anticipada de contrato	-	(95,838)
Valor neto	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Pasivo por arrendamiento financiero</i>	<u>-</u>	<u>-</u>

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

14. Arrendamientos (Continuación)

Los pagos mínimos futuros bajo los arrendamientos financieros y el valor presente de dichos pagos se presentan a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Menos de un año	-	61,080
Más de 1 año y menos de 5 años	-	<u>45,810</u>
Total de pagos mínimos bajo arrendamiento financiero	-	106,890
Menos: Interés de 7%	-	<u>(6,369)</u>
Valor presente de los pagos mínimos	-	100,521
Cancelación anticipada de contrato	-	<u>(100,521)</u>
Valor presente de los pagos mínimos y pasivo por arrendamiento	<u>-</u>	<u>-</u>

En septiembre de 2020, la Junta Directiva del Grupo tomó la decisión de cancelar el contrato de arrendamiento No.55191 del local 12-01 en la Torre Banco General ubicado en Calle Aquilino de la Guardia, Marbella, cumpliendo con la cláusula tercera notificando su cancelación con 90 días de anticipación dando por terminado el contrato el 31 de diciembre de 2020. El local fue entrega a satisfacción del arrendador.

15. Otros Pasivos

Los otros pasivos se detallan a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Prestaciones laborales	104,399	99,858
Otros	-	17,644
ITBMS	<u>1,977</u>	<u>9,675</u>
	<u>106,376</u>	<u>127,177</u>

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

16. Dividendos

En Junta Directiva celebrada el 23 de febrero de 2021, se aprobó el pago de un dividendo neto de impuestos de B/.0.25 por acción común sobre las utilidades retenidas para los accionistas registrados en libros al día 8 de marzo de 2021 y con fecha efectiva de distribución el día 17 de marzo de 2021.

17. Valor en Libros por Acción

El valor en libros por acción se calcula dividiendo el total de patrimonio entre el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

El movimiento de las acciones comunes emitidas y en circulación se detalla a continuación:

	<u>Cantidad de Acciones Comunes Emitidas</u>	<u>Cantidad de Acciones en Tesorería</u>	<u>Total de Acciones Emitidas y en Circulación</u>	<u>Capital en Acciones Comunes</u>
Interino				
Diciembre de 2021				
Saldo neto al inicio del año	647,756	(26,037)	621,719	4,228,486
Recompra de acciones	-	-	-	-
Saldo neto al final del año	<u>647,756</u>	<u>(26,037)</u>	<u>621,719</u>	<u>4,228,486</u>
Auditado				
Diciembre de 2020				
Saldo neto al inicio del año	647,756	(26,037)	621,719	4,228,486
Recompra de acciones	-	-	-	-
Saldo neto al final del año	<u>647,756</u>	<u>(26,037)</u>	<u>621,719</u>	<u>4,228,486</u>

Los cálculos del valor en libros por acción se presentan a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Total de patrimonio	<u>1,676,958</u>	<u>2,421,334</u>
Número de promedio ponderado de acciones comunes	<u>621,719</u>	<u>621,719</u>
Valor en libros por acción	<u>2.70</u>	<u>3.89</u>



Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

18. Utilidad Neta por Acción

El cálculo de la utilidad neta por acción básica se presenta a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Cálculo de la utilidad neta por acción básica		
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>120,871</u>	<u>155,313</u>
Número promedio ponderado de acciones comunes	<u>621,719</u>	<u>621,719</u>
Utilidad neta por acción básica	<u>0.19</u>	<u>0.25</u>
Cálculo de la pérdida integral por acción básica		
Pérdida utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>(573,159)</u>	<u>(1,406,853)</u>
Número promedio ponderado de acciones comunes	<u>621,719</u>	<u>621,719</u>
Pérdida integral por acción básica	<u>(0.92)</u>	<u>(2.26)</u>

19. Otros Gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Teléfonos, telefax y luz	40,182	34,719
Seguros	24,656	25,913
Otros	24,134	13,239
Cuotas y suscripciones	20,272	18,840
Impuestos	17,108	14,623
Dietas	16,800	16,800
Mantenimiento y reparaciones	14,453	28,215
Combustible y lubricantes	5,782	1,859
Alquileres	3,474	1,924
Transporte y comunicaciones	2,126	3,692
Papelería y útiles de oficina	2,080	2,944
Cargos bancarios	1,729	2,268
Atenciones a clientes	1,670	645
Intereses de pasivo por arrendamiento	-	8,762
Costo de foros empresariales	-	8,624
	<u>174,466</u>	<u>183,067</u>



Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

20. Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, las compañías están exentas del pago del impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses devengados provenientes de operaciones destinadas a inversiones en establecimientos de alojamiento público turístico, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos - valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Indesa Holdings Corp. e Indesa Capital International, Ltd. no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta, debido a la naturaleza de sus operaciones.

El impuesto sobre la renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Corriente	40,000	42,105
Diferido	<u>-</u>	<u>13,396</u>
	<u>40,000</u>	<u>55,501</u>

En febrero de 2005, la Ley No.6 introdujo un método alternativo para calcular impuesto sobre la renta que determina el pago del impuesto basado en cálculos presuntos. Cuando el método resulta con un monto mayor que el calculado por el 25.0% de la renta neta gravable (método tradicional) esta presunción asume que la renta neta del contribuyente será de 4.67% de su renta bruta. Por consiguiente, este método afectará adversamente a los contribuyentes en situaciones de pérdida o con los márgenes de ganancia debajo de 4.67%. Sin embargo, la Ley No.6 permite que estos contribuyentes soliciten a la Dirección General de Ingresos la no aplicación de este método.

Mediante la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alterno del Impuesto sobre la renta (CAIR) y lo sustituye con la tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Nota a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2021

20. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad fiscal por el año terminado el 31 de diciembre, se detalla a continuación:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	160,871	210,814
Menos:		
Efecto fiscal de ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(5,090)	(50,781)
Utilidad de compañías que no tributan	2,591	(338)
Más:		
Efecto fiscal de costos y gastos no deducibles	<u>1,628</u>	<u>8,726</u>
Utilidad fiscal	<u>160,000</u>	<u>168,421</u>
Impuesto sobre la renta al 25%	<u>40,000</u>	<u>42,105</u>

Los impuestos sobre la renta diferidos se generan por diferencias temporarias que se identifican entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a las diferencias temporarias o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Las partidas de impuesto diferido activo por diferencias temporarias se originan de la estimación de deterioro de valor de los préstamos por cobrar.

A continuación se presenta el movimiento del impuesto sobre la renta diferido activo:

	Interino Diciembre 2021	Auditado Diciembre 2020
Saldo al inicio y final del año	520	13,916
Aumentos	-	-
Disminuciones	<u>-</u>	<u>(13,396)</u>
Saldo al final del año	<u>520</u>	<u>520</u>



Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021

(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Indesa Holdings Corp.	Indesa Capital, Inc.	Galdiano Property, Inc.	Indesa Capital Int., Ltd.
Activos							
Efectivo y depósitos en bancos	624,699	-	624,699	3,889	53,764	-	567,046
Préstamo por cobrar, neto	34,914	-	34,914	-	34,914	-	-
Cuentas por cobrar - compañías subsidiarias	-	(4,115,881)	4,115,881	4,115,881	-	-	-
Cuentas por cobrar a costo amortizado	403,002	-	403,002	-	403,002	-	-
Inversión en subsidiarias	-	(100,000)	100,000	100,000	-	-	-
Inversiones a valor razonable a través de otros resultados, integrales	525,928	-	525,928	-	497,586	-	28,342
Inmueble, mobiliario, equipo y mejoras, neto	237,270	-	237,270	-	237,270	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	520	-	520	-	520	-	-
Otros activos	96,930	-	96,930	-	96,094	836	-
Total de activos	1,923,263	(4,215,881)	6,139,144	4,219,770	1,323,150	836	595,388
Pasivos y patrimonio							
Pasivos:							
Cuentas por pagar	13,674	-	13,674	-	13,674	-	-
Cuentas por pagar - accionistas	-	(4,115,881)	4,115,881	-	3,526,959	767	588,155
Adelantos de clientes	126,253	-	126,253	-	126,253	-	-
Otros pasivos	106,376	-	106,376	-	106,376	-	-
Total de pasivos	246,303	(4,115,881)	4,362,186	-	3,773,264	767	588,155
Patrimonio:							
Acciones comunes	4,228,486	(100,000)	4,328,486	4,228,486	100,000	-	-
Reserva de capital	117,102	-	117,102	-	-	-	117,102
Aportes pendientes de capitalizar	344,696	-	344,696	-	-	-	344,696
Reserva de valorización de inversiones	(3,130,172)	-	(3,130,172)	-	(2,668,374)	-	(461,798)
Utilidades no distribuidas	116,846	-	116,846	(8,716)	118,260	69	7,233
Total de patrimonio	1,676,958	(100,000)	1,776,958	4,219,770	(2,450,114)	69	7,233
Total de pasivos y patrimonio	1,923,263	(4,215,881)	6,139,144	4,219,770	1,323,150	836	595,388

F
g

Indesa Holdings Corp. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
 (En balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Indesa Holdings Corp.	Indesa Capital, Inc.	Galdiano Property, Inc.	Indesa Capital Int., Ltd.
Ingresos							
Ingreso por honorarios y comisiones por asesoría financiera	1,387,026	-	1,387,026	-	1,387,026	-	-
Ingresos por intereses							
Préstamos	1,100	-	1,100	-	1,100	-	-
Depósitos en bancos	2,676	-	2,676	4	38	-	2,634
Ingreso por intereses	3,776	-	3,776	4	1,138	-	2,634
Ingreso por dividendos	5,052	-	5,052	-	5,052	-	-
Otros ingresos	3,515	-	3,515	-	3,515	-	-
	1,399,369	-	1,399,369	4	1,396,731	-	2,634
Total de ingresos de operaciones							
Costos y gastos de operación							
Salarios y gastos de personal	574,466	-	574,466	-	574,466	-	-
Honorarios Profesionales	461,367	-	461,367	-	461,367	-	-
Depreciación y amortización	28,199	-	28,199	-	28,199	-	-
Otros gastos	174,466	-	174,466	3,795	169,237	384	1,050
	1,238,498	-	1,238,498	3,795	1,233,269	384	1,050
Total de costos y gastos de operación							
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	160,871	-	160,871	(3,791)	163,462	(384)	1,584
Impuesto sobre la renta, corriente	(40,000)	-	(40,000)	-	(40,000)	-	-
Impuesto sobre la renta, diferido	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta	120,871	-	120,871	(3,791)	123,462	(384)	1,584