

BAVARIAN REAL ESTATE INC.

Panamá, 12 de noviembre de 2018

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÀ, S.A.
Ciudad

Estimados Señores:

Por este medio adjuntamos el Informe de Actualización Trimestral IN-T de nuestra empresa al 30 de septiembre de 2018, junto con los Estados Financieros interinos y sus notas y la Certificación del Fiduciario.

Quedamos a sus órdenes para cualquier consulta al respecto.

Muy atentamente,

BAVARIAN REAL ESTATE INC.



Inés M. Arosemena B.
Vicepresidente de Administración y Finanzas



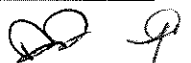
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de septiembre de 2018

(interino)

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



BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u> <u>auditado</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	13	19,556	11,539
Cuentas y préstamos por cobrar:			
Compañías afiliadas	5, 12	0	0
Total de cuentas por cobrar		<u>0</u>	<u>0</u>
Adelanto a proveedores		0	321
Gastos pagados por adelantado		5,833	16,242
Impuesto pagado por anticipado		50,848	
Total de activos corrientes		<u>76,237</u>	<u>28,102</u>
Activos no corrientes			
Fondo de fideicomiso de garantía		695,650	654,784
Propiedades de inversión	6	35,115,165	35,434,443
Equipo de oficina, neto	7	12,000	1,177
Total de activos no corrientes		<u>35,822,815</u>	<u>36,090,404</u>
Total de activos		<u>35,899,052</u>	<u>36,118,506</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, neto	8	757,839	757,839
Cuentas por pagar:			
Afiliadas		0	0
Otras		14,597	0
Total de cuentas por pagar		<u>14,597</u>	<u>0</u>
Gastos acumulados por pagar		11,556	11,299
Intereses por pagar	12	128,715	111,256
Impuesto sobre la renta por pagar	9	0	12,408
Total de pasivos corrientes		<u>912,707</u>	<u>892,802</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar afiliadas, a largo plazo		2,008,926	2,159,090
Bonos por pagar, neto	8	11,827,842	12,585,681
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	9	383,787	393,366
Total de pasivos no corrientes		<u>14,220,555</u>	<u>15,138,137</u>
Total de pasivos		<u>15,133,262</u>	<u>16,030,939</u>
Patrimonio			
Acciones comunes con valor nominal de B/.1,000.00 cada una; autorizadas 10 acciones; emitidas y en circulación 10	11	10,000	10,000
Aporte de capital adicional	1	3,455,465	3,455,465
Total del capital pagado		<u>3,465,465</u>	<u>3,465,465</u>
Utilidades no distribuidas		17,407,129	16,698,847
Impuesto complementario		(106,804)	(76,745)
Total de patrimonio		<u>20,765,790</u>	<u>20,087,567</u>
Total del pasivos y patrimonio		<u>35,899,052</u>	<u>36,118,506</u>

Las notas de las páginas 7 a la 30 son parte integral de estos estados financieros.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)**

(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados integrales

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2018

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arrendamientos	5, 10	2,160,086	2,140,836
Gastos de operación		(184,462)	(95,446)
Depreciación	7	(179)	(246)
Utilidad en operaciones		<u>1,975,445</u>	<u>2,045,144</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	(319,278)	1,606,061
Resultados de la actividad de operación		<u>1,656,167</u>	<u>3,651,205</u>
Ingresos financieros		1,973	2,514
Costos financieros		(760,210)	(711,508)
Costos financieros, neto		<u>(758,237)</u>	<u>(708,994)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		897,930	2,942,211
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		(199,227)	(250,775)
Diferido		9,579	(48,182)
Total de impuesto sobre la renta	9	<u>(189,648)</u>	<u>(298,957)</u>
Utilidad neta		<u>708,282</u>	<u>2,643,254</u>
Utilidad neta por acción	11	<u>70,828</u>	<u>264,325</u>

Las notas de las páginas 7 a la 30 son parte integral de estos estados financieros.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados integrales

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2018

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>TRIMESTRE</u> <u>1.07-30.09.18</u>	<u>ACUMULADO</u> <u>1.10.17-30.09.18</u>	<u>AÑO ANTERIOR</u>	
				<u>1.07-30.9.17</u>	<u>1.10-30.09.17</u>
Ingresos por arrendamientos	5, 10	543,459	2,160,086	535,209	2,140,836
Gastos de operación		(66,647)	(184,462)	(24,130)	(95,446)
Depreciación	7	(45)	(179)	(45)	(246)
Utilidad en operaciones		<u>476,767</u>	<u>1,975,445</u>	<u>511,034</u>	<u>2,045,144</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	(319,278)	(319,278)	1,606,061	1,606,061
Resultados de la actividad de operación		<u>157,489</u>	<u>1,656,167</u>	<u>2,117,095</u>	<u>3,651,205</u>
Ingresos financieros		519	1,973	528	2,514
Costos financieros		(202,725)	(760,210)	(173,801)	(711,508)
Costos financieros, neto		<u>(202,206)</u>	<u>(758,237)</u>	<u>(173,273)</u>	<u>(708,994)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>(44,717)</u>	<u>897,930</u>	<u>1,943,822</u>	<u>2,942,211</u>
Impuesto sobre la renta:					
Corriente		(42,206)	(199,227)	(63,537)	(250,775)
Diferido		9,579	9,579		(48,182)
Total de impuesto sobre la renta	9	<u>(32,627)</u>	<u>(189,648)</u>	<u>(63,537)</u>	<u>(298,957)</u>
Utilidad neta		<u>(77,344)</u>	<u>708,282</u>	<u>1,880,285</u>	<u>2,643,254</u>
Utilidad neta por acción	11	<u>(7,734)</u>	<u>70,828</u>	<u>188,029</u>	<u>264,325</u>

Las notas de las páginas 7 a la 30 son parte integral de estos estados financieros.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2018

(Expresado en Balboas)

	Nota	Acciones comunes	Aporte de capital	Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 1 de octubre de 2016		10,000	3,455,465	14,055,593	(48,089)	17,472,969
Total de resultados integrales del periodo:						
Utilidad neta		0	0	2,643,254	0	2,643,254
Total resultados integrales del periodo		0	0	2,643,254	0	2,643,254
Contribuciones de y distribuciones del accionista:						
Aporte de capital adicional	1	0	0	0	(28,656)	-28,656
Total de contribuciones y distribuciones del accionista		0	0	0	(28,656)	-28,656
Saldo al 30 de septiembre de 2017		10,000	3,455,465	16,698,847	(76,745)	20,087,567
Saldo al 1 de octubre de 2017		10,000	3,455,465	16,698,847	(76,745)	20,087,567
Total de resultados integrales del periodo:						
Utilidad neta		0	0	708,282	0	708,282
Total resultados integrales del periodo		0	0	708,282	0	708,282
Contribuciones de y distribuciones del accionista:						
Impuesto complementario		0	0	0	(30,059)	(30,059)
Total de contribuciones y distribuciones del accionista		0	0	0	(30,059)	(30,059)
Saldo al 30 de septiembre de 2018		10,000	3,455,465	17,407,129	(106,804)	20,765,790

Las notas de las páginas 7 a la 30 son parte integral de estos estados financieros.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujos de efectivo

Por el período terminado el 30 de junio de 2018

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		708,282	2,643,254
Ajuste por:			
Depreciación	7	179	246
Impuesto sobre la renta corriente	9	199,227	250,775
Impuesto sobre la renta diferido	9	(9,579)	48,182
Costos financieros		758,237	708,994
Propiedades de inversión		0	0
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	319,278	(1,606,061)
		<u>1,975,624</u>	<u>2,045,390</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas y préstamos por cobrar		0	(718,674)
Adelantos a proveedores		321	(321)
Gastos pagados por adelantado		10,409	38,352
Impuestos pagados por adelantado		(50,848)	
Otros activos		0	0
Cuentas por pagar	5	(135,567)	(15,875)
Gastos acumulados por pagar		257	(4,125)
Flujos netos procedentes de las actividades de operación		<u>1,800,196</u>	<u>1,344,747</u>
Intereses pagados		(742,751)	(718,052)
Impuesto sobre la renta pagado		(211,635)	(298,126)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>845,810</u>	<u>328,569</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Intereses ganados		1,973	2,514
Adiciones de equipo de oficina	7	(11,002)	0
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>(9,029)</u>	<u>2,514</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de bonos	8	0	
Pagos de bonos		(757,839)	(800,000)
Impuesto complementario		(30,059)	(28,656)
Fondo de fideicomiso de garantía	8	(40,866)	398,192
Cancelación de préstamos		0	0
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(828,764)</u>	<u>(430,464)</u>
Aumento neto en el efectivo		8,017	(99,381)
Efectivo neto al inicio del año		11,539	110,920
Efectivo neto al final del año		<u>19,556</u>	<u>11,539</u>

Las notas de las páginas 7 a la 30 son parte integral de estos estados financieros.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2018

(Expresado en Balboas)

(1) Operación y constitución

Bavarian Real Estate, Inc. se constituyó como sociedad anónima el 10 de abril de 2013, bajo las leyes de la República de Panamá. Su actividad principal es la de llevar a cabo en general la administración, venta, alquiler, permuta, usufructo de bienes inmuebles. La Compañía es una subsidiaria 100% poseída por Financiera Automotriz, S. A. ("FASA").

La oficina principal se encuentra ubicada en Costa del Este, Calle 2da y 1ra Transversal, Edificio BMW Center. Al 30 de septiembre de 2018. La Compañía no mantenía empleados (2017: igual). La unidad de negocio de los arrendamientos y las gestiones administrativas de la Compañía son ejercidos por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 18 de noviembre de 2018.

(b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión (Ver nota 3(b)).

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. El Balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

i. Supuesto e incertidumbres en las estimaciones:

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo

Notas a los estados financieros

significativo de resultar en un ajuste material, se incluye en la nota 7 de propiedades de inversión.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros.

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

Los Directivos revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

(2) Resumen de políticas contables más importantes

Las políticas de contabilidad que se describen a continuación, han sido aplicadas por la Compañía consistentemente con aquellas utilizadas el año anterior.

(a) Instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados incluyen las cuentas por cobrar, el efectivo, bonos y las cuentas por pagar. Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible.

Un instrumento financiero es reconocido si la Compañía se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales de la Compañía a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran o si la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener control o todos los riesgos y beneficios importantes del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones de la Compañía, especificadas en el contrato, expiran o son descargadas o canceladas. A continuación se detallan los activos y pasivos financieros no derivados, así:

i. Efectivo

El efectivo consiste principalmente en depósitos a cuentas bancarias cuyo efectivo esta denominado en balboas.

ii. Cuentas por cobrar y otras

Las cuentas por cobrar están presentadas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos o facturas. Las cuentas por cobrar clientes corresponden a saldos por arrendamientos de las propiedades de inversión, con términos de cobro de 30 días.

iii. Préstamos e intereses por cobrar

Los préstamos por cobrar son reconocidos al costo amortizado, neto de los intereses y comisiones descontados no ganados, menos la provisión para pérdidas por deterioro de préstamos. Los intereses y comisiones descontados no ganados se acreditan a resultados integrales durante la vida de los préstamos bajo el método de tasa de interés efectiva.

iv. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo amortizado. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

v. Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

vi. Bonos por pagar

Los bonos por pagar son reconocidos inicialmente a su valor razonable. Subsecuentemente, son medidos al costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de la transacción) y el valor nominal de los bonos son reconocidas en el estado de resultados integrales, sobre el período de los bonos usando el método de la tasa de interés efectiva.

vii. Capital social

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

(b) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión, consisten en terrenos, edificios y mejoras. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable con cambios en resultados integrales. Los edificios y mejoras clasificados como propiedades de inversión medidas a valor razonable no están sujetas a depreciación.

Las propiedades de inversión son mantenidas con la finalidad de obtener rendimiento por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para propósitos administrativos.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del activo) se reconoce en resultados integrales. Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como propiedad, planta y equipo, cualquier monto relacionado con el superávit por revaluación, neto incluido en la reserva de capital, neto se transfiere a las utilidades no distribuidas.

Cuando el uso del activo cambia, se reclasifica como propiedad planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

(c) *Equipo de oficina*

i. Reconocimiento y medida

El equipo de oficina está valorado al costo menos la depreciación acumulada.

Los costos incluyen los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo y algún otro costo directamente relacionado con el activo para que esté en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista.

Las ganancias y pérdidas en disposición de una partida de equipos de oficina son determinadas comparando el producto de la disposición con el valor según libros del

Notas a los estados financieros

equipo de oficina y son reconocidas netas dentro de los “otros ingresos” en el estado de resultados integrales.

ii. Depreciación

La depreciación es calculada sobre el importe amortizable, que es el costo de un activo, u otro importe que sustituya al costo, menos su valor residual.

La depreciación se reconoce en el estado de resultados integrales de forma lineal durante los años de vida útil estimada de cada parte de un elemento de equipo de oficina, ya que éste refleja más de cerca los patrones de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo.

La vida estimada del equipo de oficina es cuatro (4) años.

iii. Costos subsiguientes

El costo de remplazar una parte de un activo de equipo de oficina es reconocido en el valor según libros de la partida del activo, sólo cuando existe la probabilidad de que el beneficio económico asociado al bien retorne a la Compañía y el costo del bien pueda ser registrado de una forma fiable. El valor según libros de la parte sustituida es dado de baja. Los costos del mantenimiento diario del equipo de oficina es reconocido en el estado de resultados integrales durante el período en el que se incurren.

(d) *Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

(e) *Deterioro de activos*

i. Activos financieros

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

Notas a los estados financieros

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adecuada a la Compañía en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra. La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculado como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de resultados integrales.

ii. Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado a la fecha del reporte excepto por lo que se señala en la nota 3(b) y 3(d) para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

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

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculado como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento.

Notas a los estados financieros

Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de resultados integrales.

- (f) *Provisiones*
Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación legal o constructiva en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad, y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria, para cancelar la obligación.
- (g) *Utilidad neta por acción*
La utilidad neta por acción mide el desempeño de la Compañía sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para el accionista entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.
- (h) *Reconocimiento de ingresos*
Los ingresos procedentes de los arrendamientos de las propiedades de inversión, en el curso ordinario de las actividades se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo de vigencia de los arrendamientos. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de alquiler ejecutado, que los beneficios del uso de la propiedad han sido transferidos al arrendatario y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad.
- (i) *Costos financieros, neto*
Los costos financieros, neto comprenden los gastos de intereses por bonos por pagar, costos financieros diferidos y préstamos bancarios, neto de intereses ganados por préstamos entre partes relacionadas.
- Los costos financieros diferidos consisten en costos de emisión de bonos por honorarios pagados neto de cualquier prima. Estos costos diferidos por emisión de bonos, serán amortizados basados en la vigencia de los mismos, utilizando el método de tasa de interés efectiva.
- (j) *Información de segmento*
Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por la máxima autoridad de la Compañía para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible.
- (k) *Nuevas normas internacionales de información financiera (NIIF) e interpretaciones no adoptadas*
A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el año terminado el 30 de septiembre de 2017, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Entre las más significativas tenemos:

Notas a los estados financieros

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, julio 2015 reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39: Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
 - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.
 - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del período.
 - Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.
 - Un nuevo modelo de deterioro, basado en “pérdida esperada” que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para períodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

La Compañía no anticipa que la adopción de estas normas tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

(3) Segmento de operación

La Compañía tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de propiedades de inversión, el cual es su única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio de arrendamiento, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. El funcionamiento del segmento son los arrendamientos de oficinas y locales para uso comercial representados en propiedades de inversión.

Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados integrales, como información reportable de este único segmento.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Las actividades relacionadas con dicho segmento son realizadas en Ciudad de Panamá, República de Panamá.

(4) Saldos y transacciones con compañías afiliadas

Los saldos y transacciones con compañías afiliadas se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Bavarian Motor Panamá, S. A.		<u>0</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Bavarian Motor Panamá, S.A.	<u>2,008,926</u>	<u>2,159,090</u>

Las transacciones se detallan así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arrendamientos	<u>2,140,836</u>	<u>2,140,836</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar con compañías afiliadas no generan intereses, no tienen garantías asociadas ni fecha de vencimiento.

(5) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

(a) Conciliación del importe en libros:

	<u>2018</u>		<u>Valor</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>razonable</u>
Saldo al inicio	<u>16,108,659</u>	<u>19,325,784</u>	<u>35,434,443</u>
Adquisición			
Cambio en valor razonable	<u>196,828</u>	<u>(516,106)</u>	<u>(319,278)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018	<u>15,430,804</u>	<u>18,809,678</u>	<u>35,115,165</u>

	<u>2017</u>		<u>Valor</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>razonable</u>
Saldo al inicio	12,789,145	16,924,851	29,713,996
Adquisición	1,112,998	3,001,388	4,114,386
Cambio en valor razonable	<u>2,206,516</u>	<u>(600,455)</u>	<u>1,606,061</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2017	<u>16,108,659</u>	<u>19,325,784</u>	<u>35,434,443</u>

Notas a los estados financieros

La Compañía clasifica los terrenos y mejoras de inmueble, donde están construidos los PH BMW Plaza (Calle 50 – Panamá) y PH BMW Center (Costa del Este – Panamá), como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 “Propiedades de Inversión”.

Mediante escritura pública No. 8156 del 28 de junio de 2017, Bavarian Motor Panamá, S.A., empresa afiliada del Grupo Fasa, efectuó la escisión de las fincas 402265-8708 y 402266-8708 ubicadas en el PH BMW Plaza, a favor de Bavarian Real Estate Inc., incrementando el valor de las propiedades de inversión por B/.4,114,386.

Como lo permite la norma, la Compañía adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y la diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de resultados integrales. Los avalúos son actualizados a cada fecha de reporte.

La disminución del valor razonable de la propiedad, determinado por el avalúo efectuado al 30 de septiembre de 2018, es originado debido a la depreciación considerada en el avalúo de los edificios.

Los gastos de operación incluidos en el estado de resultados integrales constituyen gastos directamente relacionados con la propiedad de inversión.

(b) Medición del valor razonable:

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de propiedades de inversión de la Compañía cada 12 meses.

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.35,115,165 (2017: B/.35,434,443) 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.

ii. Técnicas de valoración

Los métodos usados para medir el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan seguidamente:

- (a) *Enfoque de mercado:* Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades de la Compañía y áreas aledañas, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en la Entidad Autónoma del Registro

Notas a los estados financieros

Público (EARP). Se utilizaron ventas y ofertas libres de mercado más reciente y se le hicieron los ajustes correspondientes.

- (b) *Enfoque de costo de mejoras:* Se estimó un método de costo para obtener el valor de mejoras. Al valor obtenido, se le realizó ajuste por depreciación de las mejoras de acuerdo a la información de la fecha de construcción encontrada, y a este valor se le sumo el valor de terreno.
- (c) *Enfoque de mercado para las mejoras:* Se encontraron 2 transacciones de ventas registradas en la EARP, para el avalúo de BMW Plaza y 1 transacción de venta registrada en la EARP, para el avalúo de BMW Center. Además, se encontraron ofertas libres del mercado de propiedades que tuvieran características similares a la propiedad avaluada ubicadas en las áreas aledañas. Las transacciones encontradas fueron utilizadas y ajustadas.
- (d) *Enfoque de rentas:* Este valor se midió en función a los beneficios futuros de la propiedad. Se utilizó el canon promedio de propiedades similares en las áreas donde se encuentran ubicados ambos inmuebles.

El valor razonable del terreno se determinó sobre la base del enfoque de mercado. El valor razonable del edificio y mejoras se determinó sobre la base del valor promedio de los enfoques de costo de mejoras, mercado para las mejoras y de rentas.

iii. Variables no observadas significativas

El canon de arrendamiento promedio está entre B/.23 a B/.31 el m2, según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

La tasa de ocupación (76-98%. Promedio ponderado de 86%).

iv. Interrelación entre las variables claves no observables en el mercado y la medición del valor razonable

El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

Ver nota 8.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(6) Equipo de oficina

El equipo de oficina se detalla a continuación:

	<u>Total</u>
Costo	
Saldo al 1 de octubre de 2016	2,588
Adiciones	<u>0</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2017	<u>2,588</u>
Saldo al 1 de octubre de 2017	2,588
Adiciones	<u>11,002</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018	13,590
Depreciación	
Saldo al 1 de octubre de 2016	(1,165)
Adiciones	<u>(246)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2017	<u>(1,411)</u>
Saldo al 1 de octubre de 2017	(1,411)
Adiciones	<u>(179)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018	<u>(1,590)</u>
Valor según libros	
Al 1 de octubre de 2016	<u>1,423</u>
Al 30 de septiembre de 2017	<u>1,177</u>
Al 1 de octubre de 2017	<u>1,177</u>
Al 31 de septiembre de 2018	<u>12,000</u>

(7) Bonos por pagar, neto

Los bonos por pagar, neto se detallan a continuación:

	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de Interés Anual</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonos – Serie A	Oct., 2023	Libor 3 meses + 3.50%	12,800,000	13,600,000
Costos financieros diferidos			<u>(214,319)</u>	<u>(256,480)</u>
Porción corto plazo			<u>12,585,681</u>	<u>13,343,520</u>
			<u>(757,839)</u>	<u>(757,839)</u>
			<u>11,827,842</u>	<u>12,585,681</u>

El 13 de marzo de 2015, la Junta Directiva de la Compañía autorizó la emisión y venta en oferta pública de bonos coporativos por un total de B/.16,000,000 a una tasa Libor 3 meses + 3.50%, con un mínimo aplicable de 4.75%.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2018, la Compañía mantenía intereses por pagar por un total de B/.128,715 (2017: B/.111,256)

El pago de capital será trimestralmente en cada día de pago de intereses hasta el vencimiento en octubre 2023.

El objetivo de la emisión es la recaudación de fondos para repagar la deuda existente con bancos a corto plazo que se utilizó para la adquisición de las propiedades donde se encuentran las 2 sucursales de Bavarian Motors Panamá, a saber: BMW Plaza en Calle 50, y BMW Center en Costa del Este, las cuales fungen como garantía hipotecaria de esta emisión.

La emisión de los bonos fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. 445-14 del 22 de septiembre de 2015, y fue adquirida por el Banco General, S. A., como único tenedor en el mercado de valores con fecha efectiva el 29 de septiembre de 2015. Su fecha de vencimiento será el 30 de octubre de 2023.

Los bonos por pagar se presentan netos de los costos de deuda diferidos, los cuales fueron incurridos en la evaluación y preparación de venta en oferta pública de bonos corporativos según se explica en la nota 1.

El valor de mercado de las propiedades de inversión que garantizan esta emisión asciende a B/.35,115,165 (2017: B/.35,434,443) (Ver nota 6).

Los bonos están respaldados por el crédito general de la Compañía y garantizados por un Fideicomiso de Garantía, otorgado mediante Escritura Pública No. 2974 del 1 de mayo de 2013, de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá e inscrito en el Registro Público bajo la Ficha 2841 Sigla FID, Documento 2380454, de la Sección de Fideicomisos y bajo la Ficha No.570738 de Hipotecas y Anticresis del Registro Público, el cual contiene los siguientes activos:

1. Los derechos reales derivados de la primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles detallados más adelante, y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al fideicomiso de garantía, cuyo valor de mercado determinado por un avalúo independiente, aceptable al agente fiduciario, deberá cubrir al menos 125% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación.
2. Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados por la Compañía (en calidad de arrendador) con las afiliadas (en calidad de arrendatarios) sobre los bienes inmuebles los cuales se depositarán en una cuenta de concentración del fideicomiso de Garantía.
3. La cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio y terremoto sobre las mejoras presentes y futuras de los bienes inmuebles, y que cubran al menos el 80% del valor de las mejoras de dichas propiedades.
4. Cualesquiera otros bienes o garantías que el fideicomitente u otras compañías relacionadas a éste aporten al fideicomiso, en términos aceptables al fiduciario.

Notas a los estados financieros

5. Se establecerá dentro del Fideicomiso de Garantía una cuenta de reserva (la "Cuenta de Reserva") en la cual se harán aportes trimestrales según la cascada de pagos descrita en la Cuenta de Concentración para mantener en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos 3 meses de pagos de capital e intereses de los bonos.
6. La Compañía podrá reemplazar las propiedades en garantía y los contratos de arrendamiento cedidos al Fideicomiso de garantía sujeto a la aprobación del agente fiduciario siempre y cuando éste confirme que se mantiene una cobertura de al menos 125% del saldo insoluto a capital y la cobertura de servicio de deuda sea de al menos 1.15 veces para los últimos 12 meses y los próximos 12 meses proyectados.

Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía podrá modificar los términos y condiciones de la presente emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de la mayoría de los tenedores registrados (entendiéndose por tal, el 51% del saldo insoluto a capital emitidos y en circulación de la totalidad de los bonos de la emisión en un momento determinado), excepto aquellos relacionados con la tasa de interés, plazo, y cobertura de garantías, que requerirán el consentimiento de aquellos tenedores registrados que representen el 75% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación de la totalidad de los bonos de la emisión en un momento determinado. Aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación podrán hacerse sin dicho consentimiento.

La Compañía podrá redimir anticipadamente los bonos, parcialmente o totalmente una vez transcurridos cinco años contados desde la fecha de la oferta pública, sujeto a las siguientes condiciones: (i) cumplidos los 5 años y hasta que se cumpla el séptimo año, el precio de redención anticipada será de 101% del saldo insoluto a capital, y (ii) cumplidos los 7 años la Compañía podrá, a su entera disposición, redimir los bonos al 100% del saldo insoluto a capital. Cualquier redención anticipada ya sea parcial o total deberá ser efectuada en un día de pago de intereses. En caso que la Compañía decida redimir anticipadamente, parcial o total, lo deberá comunicar a los tenedores registrados con no menos de 30 días de anterioridad a la fecha de redención anticipada.

El fideicomiso de garantía establece que el patrimonio fideicomitado constituirá un patrimonio separado de los bienes personales del Agente Fiduciario y del Fideicomitente para todos los efectos legales, y, en consecuencia, los bienes que lo conforman no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados con la ejecución del presente fideicomiso de garantía, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado al fideicomiso de garantía o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos.

(8) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos 3 años, según regulaciones fiscales vigentes, incluyendo el año terminado el 30 de septiembre de 2018. Además, los registros de la Compañía pueden estar sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres, del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

Mediante Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 la cual

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

modifica la tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas a una tasa de 25% para los períodos fiscales 2011 y siguientes.

La Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR), 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 la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el periodo fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional de cálculo.

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley No. 52 del 28 de agosto de 2013, que reforma el Código Fiscal y elimina el sistema del adelanto mensual del impuesto sobre la renta (AMIR) equivalente al 1% de los ingresos gravables mensuales a las personas jurídicas y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, teniendo la Compañía que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del periodo anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre. Los adelantos mensuales de los meses de enero a julio de 2013, fueron aplicados como crédito al impuesto sobre la renta estimado.

La conciliación entre la tasa impositiva con la tasa efectiva del gasto de impuesto sobre la renta de la Compañía, como un porcentaje de la utilidad antes del impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

		<u>2018</u>		<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>897,930</u>		<u>2,942,211</u>
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	25%	224,482	25%	735,553
Aumento (disminución) resultante de:				
Ingresos no gravables	<u>11.7%</u>	(105,075)	<u>16.49%</u>	(485,127)
Gasto no deducible	8.89%	<u>79,819</u>	0.01%	<u>349</u>
Total impuesto sobre la renta		199,227	8.52%	250,775
Efecto del ajuste al impuesto diferido		<u>(9,579)</u>		<u>48,182</u>
Total del impuesto sobre la renta		<u>189,648</u>	<u>10.16%</u>	<u>298,957</u>

Los efectos de las diferencias temporales que dan lugar al impuesto sobre la renta diferido pasivo se presentan a continuación:

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto diferido pasivo al inicio del año:	393,366	345,184
Superávit por revaluación de propiedades	<u>(9,579)</u>	<u>48,182</u>
Total del impuesto sobre la renta diferido pasivo, al final del año (nota 6)	<u>383,787</u>	<u>393,366</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto	<u>383,787</u>	<u>393,366</u>

La Compañía determinó el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, de acuerdo con el artículo 701, literal a) del Código Fiscal, conforme quedó modificado por la Ley No. 49 de 17 de septiembre de 2009, 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. Este crédito podrá ser cedido a otros contribuyentes.

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la ANIP) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la ANIP, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al 1% del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas. Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2015, Bavarian Real Estate, Inc. no realizó transacciones con compañías domiciliadas en el extranjero, por lo cual no le aplica la presentación del formulario 930.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(9) Arrendamientos operativos

Al 30 de septiembre de 2018 los pagos futuros mínimos del arrendamiento por cobrar bajo arrendamientos no cancelables se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasta un año	<u>2,140,536</u>	<u>2,140,536</u>
De dos a cinco años	<u>11,148,753</u>	<u>13,039,302</u>
Más de cinco años	<u>0</u>	<u>250,287</u>

El contrato de alquiler considera la renovación automática por igual período contratado.

Como parte de las obligaciones existentes por la Compañía por la emisión de bonos, existe cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento, provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados por la Compañía y sus afiliadas, hasta y durante la vigencia de los bonos.

Al 30 de septiembre de 2018, se incluyeron en los ingresos de actividades ordinarias la suma de B/.2,140,836 (2017: B/.2,140,836), en concepto de arriendos de propiedades de inversión.

(10) Utilidad por acción

El cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad neta correspondiente al accionista de (B/.140,161) (2017: B/.264,325) y obteniendo del número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 10 (2016:10), calculado se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio y al final del año de acciones en circulación	10	10
<u>Cálculo básico de la utilidad por acción:</u>		
Utilidad neta	708,282	2,643,254
Total de acciones en circulación	<u>10</u>	<u>10</u>
Utilidad por acción	<u>70,828</u>	<u>264,325</u>

(11) Instrumentos financieros – valores razonables y gestión de riesgos

(a) Clasificaciones contables y valores razonables:

A continuación se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

razonable.

	<u>Total importe en libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>2018</u>		<u>Total</u>
			<u>Valor razonable</u>		
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	19,556				
Cuentas y préstamos por cobrar					
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	14,597				
Bonos por pagar, neto	12,585,681		12,782,924		
Intereses por pagar	<u>128,715</u>				
	<u>12,728,993</u>		<u>12,782,924</u>		
			<u>2017</u>		
			<u>Valor razonable</u>		
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	11,539	0	0	0	0
Cuentas y préstamos por cobrar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>11,539</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	2,159,090				
Bonos por pagar, neto	13,343,520	0	13,736,000	0	13,736,000
Intereses por pagar	<u>111,256</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>15,613,866</u>		<u>13,736,000</u>	<u>0</u>	<u>13,736,000</u>

(b) Medición de los valores razonables

i. Técnicas de valorización y variables no observables significativas

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera, como parte de estas estimaciones no se identificaron variables significativas no observables.

(a) Activos y pasivos financieros a corto plazo

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima a su valor razonable de mercado debido a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos financieros.

Notas a los estados financieros

- (b) Activos y pasivos financieros a largo plazo
El valor en libros de los instrumentos financieros a largo plazo se aproxima a su valor razonable de mercado debido a que su emisión fue cercana al cierre del período, haciendo improbable cambios significativos en su valor razonable.
- (c) Bonos por pagar
Para determinar el valor razonable de los bonos por pagar se utilizaron técnicas de valuación con las cuales se descontaron los flujos de efectivo esperados a una tasa que refleja las tasas de interés de referencia a la fecha de reporte, al igual que el riesgo crediticio de la Compañía observado en la fecha de la emisión.

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

- (c) Gestión de riesgo financiero
La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos derivados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional
- Riesgo de mercado

Marco de gestión de riesgos

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía. La Junta de Directores es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de manejo de los riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideran apropiados, y para darle seguimiento a los riesgos y al cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar un ambiente constructivo de control y disciplina en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva de la Compañía verifica cómo la Administración monitorea el cumplimiento de la Compañía con las políticas y procedimientos de la administración de riesgo con relación a los riesgos que enfrenta.

- i. Riesgo de Crédito
El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus

Notas a los estados financieros

obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas y préstamos por cobrar.

(a) Efectivo

El efectivo incluye cuentas bancarias por B/.11,539 (2016: B/.110,920) las cuales están colocadas en instituciones bancarias de prestigio y solidez en la República de Panamá.

(b) Cuentas y préstamos por cobrar

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito e influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente.

La Administración ha establecido una política de crédito en que cada nuevo cliente requiere un análisis individual de solvencia antes de que la Compañía le haya ofrecido los términos y condiciones de pagos y entrega.

Administración del riesgo de crédito

La Compañía establece una provisión para deterioro que representa su estimación de las pérdidas sufridas en relación con las cuentas y préstamos por cobrar. Los principales componentes de esta provisión es un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual.

ii. Riesgo de Liquidez

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

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. La Compañía mantiene líneas de crédito a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar a fin de mantener la liquidez. Las inversiones en activos no circulantes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
(Poseída 100% por Financiera Automotriz, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 30 de septiembre 2017:

<u>2018</u>	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Bonos por pagar, neto	<u>12,585,681</u>	<u>16,301,967</u>	<u>714,967</u>	<u>709,222</u>	<u>14,877,778</u>
Cuentas por pagar	<u>14,597</u>				

<u>2017</u>	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Bonos por pagar, neto	<u>13,343,520</u>	<u>17,181,897</u>	<u>721,047</u>	<u>713,078</u>	<u>15,747,772</u>
Cuentas por pagar	<u>2,159,090</u>	<u>2,159,090</u>	<u>2,159,090</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

iii. **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en el precio de mercado, por ejemplo las tasas de interés afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(12) Transacciones no monetarias

Durante el año 2017 la Compañía realizó transacciones no monetarias en actividades de operación e inversión, las cuales no se reflejan en el estado de flujos de efectivo dado que no implicaron efectivo. Estas son:

- Actividades de operación: cuenta por cobrar por B/.1,236,622 y cuentas por pagar por B/.2,159,090. (Ver nota 5)
- Actividades de inversión: adquisición de propiedad de inversión por B/.4,114,386. (Ver nota 6).

**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
BONOS CORPORATIVOS US\$16,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 2,974 de 01 de mayo de 2013 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha 2841 Sigla FID, Documento 2380454, (el "Fideicomiso"), por BAVARIAN REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Dieciséis Millones de Dólares (US\$16,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de Septiembre de 2018, a saber:

1. El Emisor es BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.445-14 del 22 de septiembre de 2014.
3. El monto total registrado es de hasta DIECISÉIS MILLONES DE DÓLARES (US\$16,000,000.00), emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).
4. El total de Patrimonio y derechos hipotecarios del Fideicomiso asciende a la suma de US\$16,695,650.22, los cuales US\$695,650.22 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$ 16,000,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor de Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
 - a) Fondos depositados en cuentas de ahorro en Banco General con saldo total de US\$695,650.22, desglosadas así:

Nombre de la cuenta:	Saldo al 30-Sep-18
Reserva Servicio de Servicio de Deuda	\$396,728.46
Concentración	\$298,921.76
Total	\$695,650.22

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISÉIS MILLONES DE DÓLARES (US\$16,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor:

No. de Finca	Ubicación	Valor de Mercado	Avaluador	Fecha de Avalúo
PH 402264-8708	BMW Plaza Esquina de Calle 50 y Vía Porras, Corregimiento de San Francisco, Provincia de Panamá	\$10,650,990.00	CBRE, Inc.	30 sep-16
PH 413239-8712	BMW Center Urbanización Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, Provincia de Panamá	\$19,063,006.00	CBRE, Inc.	30-sep-16
		\$29,713,996.00		

- c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los siguientes locales comerciales:

Finca	Arrendador	Canon Mensual	Fecha de Vencimiento del Contrato
PH 402264-8708 BMW Plaza	Bavarian Real Estate, Inc.	\$68,105.00	01-Oct-2023
PH 413239-8712 BMW Center	Bavarian Real Estate, Inc.	\$110,298.00	01-Oct-2023

- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Suma Asegurada
Seguro Todo Riesgo	ASSA	03870272	02-Oct-18	B/.13,600,000.00

- e) El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de Septiembre de 2018 dicha Cobertura de Garantía es de 232.14%.

- f) La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Dic-17	Mar-18	Jun-18
221.75%	225.11%	228.57%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 05 de Octubre de 2018.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
al 30 de septiembre de 2018

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: BAVARIAN REAL ESTATE INC.

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS A 9 AÑOS POR B/.16,000,000
VENCIMIENTO 30 DE OCTUBRE DE 2023

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: TEL. 378-0400

DIRECCION DE EMISOR: COSTA DEL ESTE, EDIF. BMW CENTER, MEZANINE

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: iarosemena@fasa.com.pa



I PARTE

ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

La empresa inició operaciones en el año 2013, pero fue únicamente a partir de octubre de 2013 que suscribió un acuerdo de compra venta de bienes raíces que le permitió hacer usufructo de los mismos mediante el arriendo de los locales comerciales.

En marzo de 2014 se perfeccionó el traspaso de los bienes raíces a propiedad de la empresa mediante una escritura de escisión.

Los bonos corporativos emitidos por la empresa fueron aprobados por la SMV el 22 de septiembre de 2014 mediante la Resolución No. 445-14, por lo que la emisión fue vendida el 25 de septiembre de 2014. El vencimiento final de la emisión es el 30 de octubre de 2023.

En septiembre de 2017, se registró la escisión hecha de Bavarian Motor Panamá, S.A., empresa afiliada del Grupo Fasa, a Bavarian Real Estate Inc., de las fincas 402265-8708 y 402266-8708 ubicadas en la planta baja y el mezanine del PH BMW Plaza, en calle 50. Esta escisión se efectuó mediante la escritura pública No. 8156 del 28 de junio de 2017. La adquisición de estas dos fincas produjo un incrementando el valor de las propiedades de inversión por B/4,114,386.

Se está trabajando en la remodelación de la finca 402266-8708 para que sea la nueva sede de Oxford Motors, lo que generará un nuevo ingreso de alquiler para la empresa. No obstante, hasta tanto esté lista la obra, la empresa incurrirá en los gastos de impuestos y mantenimiento de dicha finca.

A. **Liquidez**

La empresa cuenta con la liquidez necesaria para hacer frente a sus deudas las cuales consisten básicamente en el pago de los abonos a intereses y capital de la emisión de bonos corporativos.

El capital de trabajo creció significativamente en el año 2015 con la conversión de la deuda a corto plazo por B/.16,000,000. a bonos corporativos a largo plazo. La empresa se ha mantenido haciendo abonos al capital de los bonos a razón de B/.200,000 por trimestre, lo que ha permitido reducir el monto de los bonos adeudado a B/.12.8 mio. al 30.09.18.

La escisión de las dos fincas fue registrada contra la cuenta por cobrar que tenía Bavarian Real Estate a Bavarian Motor y creó una cuenta por pagar a favor de la cesionaria, Bavarian Motor Panamá, S.A., lo cual afectó significativamente el índice de liquidez o razón corriente de la empresa, y por ende su capital de trabajo. No obstante, debemos tomar en cuenta que el flujo de la empresa para afrontar su compromiso de deriva del pago mensual recibido de Bavarian Motor Panamá, S.A. en concepto de los alquileres de dos bienes raíces, lo cual representa un monto suficiente para cubrir sus compromisos de intereses, capital y sus gastos.

La adquisición de las fincas de la parte trasera de la Planta Baja y el Mezanine de BMW Plaza permitirá a su vez incrementar los ingresos de alquiler, una vez que estos locales hayan sido habilitados para este propósito.

B. Recursos de Capital

El cambio de la deuda a corto plazo de B/.16,000,000. a bonos a largo plazo efectuado en octubre de 2015 incrementó el capital de trabajo.

En el año 2015, el patrimonio de la empresa se incrementó de \$14.1 mio a\$ 17.4 mio, debido principalmente a la ganancia por revaluación, aunado a la política de la empresa de incrementar sus utilidades retenidas y no hacer pagos de dividendos.

En el año 2016, el Patrimonio de la empresa se incrementó por la revaluación de las propiedades adquiridas, debido a la diferencia entre el costo y el valor de mercado a la fecha del informe, generando una utilidad de B/.1,424,586. por revaluación.

Para el período 2017, el Patrimonio de la empresa incrementó en 2.6mio, debido la ganancia obtenida por US\$2.6mio, la cual incluía a un incremento en el valor de mercado de las propiedades, de US\$1.6mio.

La razón de deuda patrimonio es de 0.73 al 30 de septiembre de 2018 vs 0.78 al 30 de septiembre de 2017, debido al repago trimestral de US\$200,000 (US\$800,000 anuales) de la deuda de los bonos, lo que demuestra la solvencia de la empresa.

C. Resultados de las operaciones

La empresa mantiene un excelente margen operativo, dado a la política de mantener sus gastos operativos muy reducidos y que sus ingresos están destinados a cubrir los intereses de la deuda y los repagos de capital únicamente, dejando una ganancia remanente destinada al incremento de las utilidades retenidas, y por ende al crecimiento del patrimonio.

En el trimestre de Julio a Septiembre se observa una pérdida de US\$77,344 vs una ganancia de US\$1,826,893 el mismo período del año anterior, debido a la disminución de US\$319,278 del valor de las propiedades de acuerdo a los avalúos efectuados a la fecha de cierre, versus el incremento reflejado el año anterior sobre las mismas de US\$1,606,061. Esta disminución se debe a la depreciación de las mejoras considerada por la empresa evaluadora.

La utilidad operativa sobre gastos financieros es de -0.382 al 30 de septiembre vs 1.41 a la misma fecha del año anterior, debido a la disminución del valor razonable de las propiedades y al incremento de los costos financieros causados por el alza de las tasas de interés.

D. Análisis de perspectivas

Consideramos que la empresa tiene una operación sana de alquiler que le permite generar una ganancia operativa constante porque tiene un ingreso de alquiler permanente, un reducido monto de gastos, una tasa de interés poco fluctuante y la reducción continua de su deuda. Adicionalmente las dos propiedades de la empresa están ubicadas en lugares cuyo precio de mercado va en ascenso.

Con la adquisición de las dos nuevas fincas, la empresa ha tenido un incremento de sus gastos debido al costo de mantenimiento de las dos fincas y sus impuestos de inmueble.

Por otro lado, la tasa Libor ha incrementado en los últimos seis meses, con perspectivas de seguir creciendo, lo que incrementa al costo de los intereses de la emisión.

No obstante, la empresa espera poder generar un mayor flujo de ingresos de alquiler, una vez los locales comprados hayan sido debidamente habilitados, lo que permitirá hacer el repago de la deuda adquirida por las dos fincas e incrementar el rendimiento de la empresa.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Ventas o Ingresos Totales	543,459	543,459	537,959	535,209
Margen operativo	95%	95%	95%	95%
Gastos Generales y Administrativos	66,647	34,824	27,355	55,680
Utilidad o Pérdida Neta	- 77,344	259,817	273,986	251,823
Acciones emitidas y en circulación	10	10	10	10
Utilidad o Pérdida por Acción	- 7,734	25,982	27,399	25,182
Depreciación y Amortización	45	45	45	45
Utilidades o pérdidas no recurrentes				
Gastos Financieros	202,725	197,532	180,883	179,070
BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR
Activo Circulante	76,237	52,349	27,014	35,479
Activos Totales	35,899,052	36,174,191	36,112,859	36,058,939
Pasivo Circulante	912,707	903,286	914,073	941,911
Deuda a Largo Plazo	14,220,555	14,034,405	14,807,697	14,807,697
Acciones Preferidas				
Capital pagado	3,465,465	3,465,465	3,465,465	3,465,465
Utilidades Retenidas	17,407,129	17,484,473	17,224,656	16,950,670
Patrimonio Total	20,765,790	20,843,134	20,583,317	20,309,331
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/Acción				
Deuda Total/Patrimonio	0.73	0.72	0.76	0.78
Capital de trabajo	- 836,470	- 850,937	- 887,059	- 906,432
Razón Corriente	0.08	0.06	0.03	0.04
Utilidad Operativa/Gastos financieros	- 0.38	1.32	1.51	1.41

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjuntamos los estados financieros interinos de Bavarian Real Estate Inc. correspondientes al período del 1 de octubre de 2017 al 30 de septiembre de 2018.

Debe tomarse en consideración que el período fiscal de la empresa es del 1 de octubre al 30 de septiembre de cada año, por lo que las cifras señaladas bajo el año 2017 corresponden al período 1.10.2016 al 30.09.2017 y las cifras del año corriente son las iniciadas el 1 de octubre de 2017.

**IV PARTE
DIVULGACION**

Este informe trimestral será divulgado mediante la página web del Grupo Fasa (www.fasa.com.pa), en la sección correspondiente a Bavarian Real Estate Inc., a partir del 19 de noviembre de 2018.

Preparado por:

Inés M. Arosemena B. – Vicepresidente de Administración y Finanzas
correo electrónico: iarosemena@fasa.com.pa
Teléfono: 378-0400

Autorizado por:



Ricardo Roux Moses
Representante Legal



Panamá, 8 de noviembre de 2018

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Hemos revisado los estados financieros interinos de Bavarian Real Estate Inc., al 30 de septiembre de 2018 que acompañan este informe, los cuales comprenden el Estado de Situación financiera al 30 de septiembre de 2018, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el período terminado en esa fecha, y las notas que comprenden, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativas con respecto a los puntos más relevantes del informe.

Consideramos que los informes mencionados cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera y reflejan los resultados y situación reales de la empresa.

Se deja constancia de esta revisión en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 4, del Acuerdo No. 8-00 de 22 de mayo de 2000 y el Acuerdo No. 2-2000 de 28 de febrero de 2000.



Inés Arosemena
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No. 2661