

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
al 30 de septiembre de 2019

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: roforero@fasa.com.pa

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

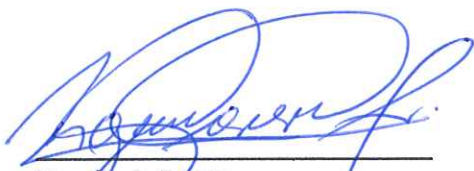
Panamá, 23 de diciembre de 2019

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Hemos revisado los estados financieros interinos de Bavarian Real Estate Inc., al 30 de septiembre 2019 que acompañan este informe, los cuales comprenden el Estado de Situación financiera al 30 de septiembre de 2019, 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.



Rogelio A. Forero
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No. 7342

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/.300,000 por trimestre, lo que ha permitido reducir el monto de los bonos adeudado a B/.12 millones al 30.06.19.

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. Esta deuda ha sido reclasificada a largo plazo, ya que el pago de la misma se hará una vez se termine de pagar la deuda de los bonos.

Debe tomarse en cuenta que el flujo de la empresa para afrontar su compromiso se 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 0.69 al 30 de septiembre de 2019 vs 0.73 al 30 de septiembre de 2018, debido al repago trimestral de la deuda de los bonos por US\$200,000 y US\$300,000 respectivamente, 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 septiembre de 2019 se observa una ganancia de US\$ 1,057,638 vs una ganancia de US\$ 708,282 el mismo período del año anterior, un aumento de \$349,355 relacionado directamente a que en el periodo corriente los inmuebles no sufrieron deterioro en su valor de mercado.

La utilidad operativa sobre gastos financieros es de 1.34 al 30 de septiembre de 2019 vs 0.93 a la misma fecha del año anterior, el cual sufre una mejoría importante relacionada de manera directa al aumento de la utilidad neta.

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 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.



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.

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
Ventas o Ingresos Totales	567,459	559,459	543,459	543,459
Margen operativo	92%	93%	95%	92%
Gastos Generales y Administrativos	46,304	38,343	26,854	44,966
Utilidad o Pérdida Neta	278,182	268,868	262,783	247,805
Acciones emitidas y en circulación	10	10	10	10
Utilidad o Pérdida por Acción	27,818	26,887	26,278	24,781
Depreciación y Amortización	45	45	45	45
Utilidades o pérdidas no recurrentes				
Gastos Financieros	185,674	198,291	201,889	203,464

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR
Activo Circulante	38,133	243,021	12,497	16,342
Activos Totales	36,900,405	36,410,852	36,468,864	36,251,869
Pasivo Circulante	1,373,768	1,382,807	904,547	903,648
Deuda a Largo Plazo	13,727,199	13,506,789	14,311,929	14,334,626
Acciones Preferidas				
Capital pagado	3,465,465	3,465,465	3,465,465	3,465,465
Utilidades Retenidas	18,464,767	18,186,585	17,917,717	17,654,934
Patrimonio Total	21,799,438	21,521,256	21,252,388	21,013,595
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/Acción				
Deuda Total/Patrimonio	0.69	0.69	0.72	0.73
Capital de trabajo	- 1,335,635	- 1,139,786	- 892,050	- 887,306
Razón Corriente	0.03	0.18	0.01	0.02
Utilidad Operativa/Gastos financieros	1.50	1.36	1.30	1.22

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjuntamos los estados financieros interinos de Bavarian Real Estate Inc. correspondientes al período del 1 de octubre de 2018 al 30 de septiembre de 2019.

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 2018 corresponden al

período 1.10.2017 al 30.09.2018 y las cifras del año corriente son las iniciadas el 1 de octubre de 2018.

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 23 de diciembre de 2019.

Preparado por:
Rogelio A. Forer – Gerente de Finanzas
correo electrónico: roforero@fasa.com.pa
Teléfono: 378-0400

Autorizado por:



Ricardo Roux Moses
Representante Legal



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

Informe y Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

"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.)

Índice para los Estados Financieros
30 de septiembre de 2019

	Páginas
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 28



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

Estado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	30.09.2019 (interino)	2018 auditado
Activos circulantes			
Efectivo	12	17,953	19,556
Adelanto a proveedores		-	0
Gastos pagados por adelantado		16,667	5,833
Impuesto pagado por anticipado		0	50,848
Total de activos corrientes		34,620	76,237
Activos no circulantes			
Fondo de fideicomiso de garantía		985,900	695,650
Propiedades de inversión	6	35,115,165	35,115,165
Construcciones en proceso		760,238	
Equipo de oficina, neto	7	969	12,000
Total de activos no circulantes		36,862,272	35,822,815
Total de activos		36,896,892	35,899,052
Pasivos			
Pasivos circulantes			
Bonos por pagar, neto	8	1,157,839	757,839
Cuentas por pagar - otras	12	72,687	14,597.00
Gastos acumulados por pagar		12,405	11,556
Intereses por pagar	8, 12	114,306	128,715
Impuesto sobre la renta por pagar	9	13,018.00	0
Total de pasivos circulantes		1,370,255	912,707
Pasivos no circulantes			
Cuentas por pagar - relacionada	5	2,973,408	2,008,926
Bonos por pagar, neto - porción a largo plazo	8	10,370,004	11,827,842
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	9	383,787	383,787
Total de pasivos no circulantes		13,727,199	14,220,555
Total de pasivos		15,097,454	15,133,262
Patrimonio			
Acciones comunes con valor nominal de B/.1,000.00 cada una; autorizadas 10 acciones; emitidas y en circulación 10 acciones	11	10,000	10,000
Aporte adicional de capital		3,455,465	3,455,465
Utilidades no distribuidas		18,464,767	17,407,129
impuesto complementario		(130,794)	(106,804)
Total de patrimonio		21,799,438	20,765,790
Total del pasivos y patrimonio		36,896,892	35,899,052

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

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

Estado de Resultado Integral

Por los doce meses transcurridos del 1° de octubre de 2018 al 30 de septiembre de 2019
 (Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Ingresos por arrendamientos	5, 10	2,213,836	2,160,086
Gastos de operación		(156,287)	(184,462)
Depreciación	7	(179)	(179)
Utilidad en operaciones		<u>2,057,370</u>	<u>1,975,445</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	-	(319,278)
Resultados de la actividad de operación		<u>2,057,370</u>	<u>1,656,167</u>
Ingresos financieros		2,193	1,973
Costos financieros		(789,318)	(760,210)
Costos financieros, neto		<u>(787,125)</u>	<u>(758,237)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,270,245	897,930
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		(212,607)	(199,227)
Diferido		-	9,579
Total de impuesto sobre la renta	9	<u>(212,607)</u>	<u>(189,648)</u>
Utilidad neta		<u>1,057,638</u>	<u>708,282</u>
Utilidad neta por acción	11	<u>105,764</u>	<u>70,828</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.)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Aporte Adicional de Capital	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total de Patrimonio
Saldo al 1 de octubre de 2017	10,000	3,455,465	16,698,847	(76,745)	20,087,567
Resultado Integral del periodo:					
Utilidad neta	0	0	708,282	0	708,282
Total resultado integral del periodo	0	0	708,282	0	708,282
Transacciones con el accionista					
Impuesto complementario	0	0	0	(30,059)	(30,059)
Total de transacciones con el 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
Resultado integral del periodo:					
Utilidad neta	0	0	1,057,638	0	1,057,638
Total resultados integrales del periodo	0	0	1,057,638	0	1,057,638
Transacciones con el accionista					
Impuesto complementario	0	0	0	(23,990)	(23,990)
Total de transacciones con el accionista	0	0	0	(23,990)	(23,990)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	10,000	3,455,465	18,464,767	(130,794)	21,799,438

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado el 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>30.09.2019</u> <u>interino</u>	<u>2018</u> <u>auditado</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		1,057,638	708,282
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación	7	179	179
Impuesto sobre la renta corriente	9	212,607	199,227
Impuesto sobre la renta diferido	9	0	(9,579)
Costos financieros, neto		787,125	758,237
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	0	319,278
		<u>2,057,549</u>	<u>1,975,624</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Porción circulante de bonos		(400,000)	0
Adelantos a proveedores		0	321
Gastos pagados por adelantado		40,014	10,409
Cuentas por pagar		1,137,129	(135,567)
Gastos acumulados por pagar		13,867	257
Flujos netos procedentes de las actividades de operación		<u>2,848,559</u>	<u>1,851,044</u>
Intereses pagados		(789,318)	(700,590)
Impuesto sobre la renta pagado		(199,590)	(262,483)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,859,651</u>	<u>887,971</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Intereses ganados		2,193	1,973
Adiciones de contrucciones en proceso		(749,057)	
Adiciones de equipo de oficina	7	(150)	(11,002)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(747,014)</u>	<u>(9,029)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos de bonos		(800,000)	(800,000)
Impuesto complementario		(23,990)	(30,059)
Fondo de fideicomiso de garantía		(290,250)	(40,866)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(1,114,240)</u>	<u>(870,925)</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo		(1,603)	8,017
Efectivo neto al inicio del año		19,556	11,539
Efectivo neto al final del año		<u>17,953</u>	<u>19,556</u>

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

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

1. Información General

Bavarian Real Estate, Inc. (la "Compañía") 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 2019, 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.

Los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General para su emisión el 26 de abril de 2019.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

Base de Preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de las Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable.

La preparación de estos estados financieros en conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use sus juicios en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se revelan en la Nota 3 (Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos).

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y enmiendas por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de octubre de 2017:

- Iniciativa de divulgación – enmienda a la NIC 7.
- Reconocimiento del impuesto diferido activo por pérdidas no realizadas – enmienda a la NIC 12.

La adopción de estas enmiendas no tiene ningún impacto en el período actual ni en el período anterior y no se espera que afecte a períodos futuros.

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

Notas a los estados financieros

Nuevas Normas aún no Adoptadas por la Compañía

Nuevas normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado el 30 de septiembre de 2018, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. La evaluación del impacto de estas nuevas normas se presenta a continuación:

- NIIF 9 – Instrumentos Financieros. La NIIF 9 se refiere a la clasificación, reconocimiento, medición y baja de los activos financieros y pasivos financieros e introduce nuevas reglas para la contabilidad de cobertura. En julio de 2014, el IASB realizó cambios adicionales en las reglas de clasificación y medición, y también introdujo un nuevo modelo de deterioro. Estas últimas enmiendas completan ahora la nueva norma de instrumentos financieros. La Compañía espera un impacto bajo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continuarán siendo medidos al costo amortizado en consecuencia, el impacto de este cambio se espera sea bajo.

Actualmente, la Compañía no aplica contabilidad de cobertura, por lo que este aspecto de la NIIF 9 no le es aplicable.

En lo referido a cuentas por cobrar a partes relacionadas, considerando la calidad crediticia de éstas, la Compañía espera un impacto bajo resultante de la aplicación del concepto de Pérdida Crediticia Esperada. No se espera que el nuevo enfoque modifique de forma importante los actuales niveles de provisión reconocidos.

La aplicación de los conceptos de la NIIF 9 sobre renegociación de pasivos tendría un impacto nulo. La Compañía no presenta pasivos financieros que hayan sido renegociados.

Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018.

- NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes. El IASB emitió una nueva norma para el reconocimiento de ingresos. Esta norma reemplazará la NIC 18, que abarca contratos de bienes y servicios y la NIC 11 que cubre los contratos de construcción. La nueva norma se basa en el principio de que los ingresos se reconocen cuando el control del bien o servicio es transferido a un cliente, por lo que el concepto de control sustituye al concepto actual de los riesgos y beneficios. La Norma permite un enfoque retrospectivo modificado para la adopción. Bajo este enfoque las entidades reconocerán ajustes transitorios en las utilidades retenidas en la fecha de la aplicación inicial sin reestructurar el período comparativo. Sólo se necesitará aplicar las nuevas reglas a los contratos que no se han completado en la fecha de la aplicación inicial. Como resultado de la evaluación, la Compañía estima que el impacto de la NIIF 15 para sus ingresos por alquileres sería nula, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño de sus contratos de alquileres con partes relacionadas. Esta norma es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
- NIIF 16 – Arrendamientos. La IASB emitió en enero de 2017, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 – Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad

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

Notas a los estados financieros

por parte de los arrendatarios en particular. La Compañía aún está en proceso de evaluar el impacto total de la misma. Esta norma es efectiva para los períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada si se aplica igualmente la NIIF 15.

No existen otras normas, enmiendas e interpretaciones emitidas y que aún no son efectivas que podrían tener un impacto material en la Compañía.

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.

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:

Efectivo

El efectivo consiste principalmente en depósitos a cuentas bancarias a la vista.

Cuentas por Cobrar

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.

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.

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

Notas a los estados financieros

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 interés efectivo.

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.

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.

Equipo de Oficina

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 equipo de oficina y son reconocidas netas dentro de los "otros ingresos" en el estado de resultados integral.

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.

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

Notas a los estados financieros

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.

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 resultado integral.

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 temporarias 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 temporarias cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

Deterioro de Activos

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.

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 calculada 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.

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

Notas a los estados financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado a la fecha del reporte 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).

Activos no Financieros

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 resultado integral.

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 calculada 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.

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.

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.

Costos Financieros, Neto

Los costos financieros neto, comprenden los gastos de intereses por bonos por pagar y costos financieros diferidos, neto de intereses ganados por préstamos entre partes relacionadas. Los

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

Notas a los estados financieros

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 interés efectivo.

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.

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

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 según las circunstancias.

La Compañía realiza estimaciones y supuestos concernientes al futuro. Las estimaciones de contabilidad resultantes serán, por definición, raramente iguales a los resultados actuales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste importante a los valores en los libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año financiero se indican a continuación:

Determinación del Valor Razonable de Propiedades de Inversión

La Compañía realiza juicios en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables, son validadas y revisadas por evaluadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades, se realiza según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. La Compañía determinó el valor razonable del terreno 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.

Impuesto sobre la Renta

En el curso normal del negocio, los juicios críticos aplicados por la Compañía en materia de impuestos están sujetos a inspecciones posteriores por parte de las autoridades fiscales, y pudiesen existir interpretaciones que podrían diferir de las aplicadas por la Compañía. En caso de existir diferencias en las interpretaciones que resulten significativas, pudiesen resultar en cambios en las estimaciones de los montos reconocidos por activos y pasivos por impuestos.

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

Notas a los estados financieros

4. 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. Los funcionamientos 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 responsable de este único segmento.

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

5. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

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

	<u>30.09.2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Bavarian Motor Panamá. S.A.	<u>2,973,408</u>	<u>2,008,926</u>
	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Ingresos por arrendamientos	<u>2,180,836</u>	<u>2,140,836</u>

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

6. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

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

Notas a los estados financieros

(a) Conciliación del importe en libros:

	<u>30.06.2019</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Valor razonable</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018	<u>16,305,487</u>	<u>18,809,678</u>	<u>35,115,165</u>
Adquisición			
Cambio en valor razonable			
Saldo al 30 de septiembre de 2019	<u>16,305,487</u>	<u>18,809,678</u>	<u>35,115,165</u>
	<u>2018</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Valor Razonable</u>
Saldo al 1 de octubre de 2017	<u>16,108,659</u>	<u>19,325,784</u>	<u>35,434,443</u>
Cambio en valor razonable	<u>196,828</u>	<u>(516,106)</u>	<u>(319,278)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018	<u>16,305,487</u>	<u>18,809,678</u>	<u>35,115,165</u>

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 resultado integral. 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 las propiedades de inversión.



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

Notas a los estados financieros

(b) Medición del valor razonable:

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.

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 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 sumó 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 evaluada 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.

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

Notas a los estados financieros

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.

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).

7. Equipo de Oficina

El equipo de oficina se detalla a continuación:

	<u>Total</u>
Costo	
Saldo al 1 de octubre de 2017	2,588
Adiciones	<u>11,002</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018	<u>13,590</u>
Saldo al 1 de octubre de 2018	13,590
Adiciones	150
Retiros	<u>(11,002)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2019	<u>2,738</u>
Depreciación Acumulada	
Saldo al 1 de octubre de 2017	(1,411)
Adiciones	<u>(179)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2018	<u>(1,590)</u>
Saldo al 1 de octubre de 2018	(1,590)
Adiciones	<u>(179)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2019	<u>(1,769)</u>
Valor Neto según Libros	
Al 1 de octubre de 2017	<u>1,177</u>
Al 30 de septiembre de 2018	<u>12,000</u>
Al 1 de octubre de 2018	<u>12,000</u>
Al 30 de septiembre de 2019	<u>969</u>

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

Notas a los estados financieros

8. Bonos por Pagar, Neto

Los bonos por pagar, neto se detallan a continuación:

	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de Interés Anual</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>2018</u>
Bonos – Serie A	Oct., 2023	LIBOR 3 meses + 3.50%	11,700,000	
Costos financieros diferidos			<u>(182,698)</u>	<u>(214,319)</u>
			11,517,302	12,585,681
Porción corto plazo			<u>(1,161,352)</u>	<u>(757,839)</u>
			<u>10,355,950</u>	<u>11,827,842</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%.

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantenía intereses por pagar por un total de B/. 114,306 (2018: B/. 128,715.00)

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 es 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.

El valor de mercado de las propiedades de inversión que garantizan esta emisión asciende a B/.35,115,165 (2018: B/.35,115,165) (Véase Nota 6).

Los bonos están respaldados por el crédito general de la Compañía y garantizados por un Fideicomiso de Garantía, constituido 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:

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

Notas a los estados financieros

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.
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.
7. El fondo de fideicomiso de garantía está constituido mediante contrato de fideicomiso irrevocable de garantía entre la Compañía y el Banco General, S.A. el cual consiste en garantizar al tenedor registrados de la emisión, el pago de las sumas en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en futuro adeudar, el fideicomitente emisor, según los términos y condiciones de la emisión de bonos que el fideicomitente emisor deba a los tenedores registrados y a los demás beneficiarios conforme a los documentos de la emisión de bonos realizada por la Compañía. Este fondo genera mensualmente intereses a una tasa promedio de 0.25% y son reconocidos en el estado de resultados integrales.

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

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

Notas a los estados financieros

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 las tenedoras registradas con no menos de 30 días de anterioridad a la fecha de redención anticipada.

El Fideicomiso de Garantía establece que el patrimonio fideicomitido 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.

9. 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 y del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, se publicó la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 la cual 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 del 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 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 período fiscal de que se trate, podrá solicitar

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

Notas a los estados financieros

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 No.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 septiembre, 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>30.09.2019</u>		<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		<u>1,270,245</u>		<u>631,027</u>
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	25%	317,561	25%	157,757
Aumento (disminución) resultante de:				
Ingresos no gravables	8.22%	-104,406	8.32%	(52,539)
Gasto no deducible	0.04%	<u>(548)</u>		<u>0</u>
Total impuesto sobre la renta	16.74%	212,607	16.67%	105,218
Efecto del ajuste al impuesto diferido		-		<u>0</u>
Total del impuesto sobre la renta	16.74%	<u>212,607</u>	16.67%	<u>48,905</u>

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

	<u>30.06.2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto diferido pasivo al inicio del año	383,787	393,366
Superávit por revaluación de propiedades	<u> </u>	<u>(9,579)</u>
Total del impuesto sobre la renta diferido pasivo, al final del año (Nota 6)	<u>383,787</u>	<u>383,787</u>

La Compañía determinó el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, de acuerdo con el artículo No.701, literal a) del Código Fiscal, conforme quedó modificado por la Ley No.49 del 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

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

Notas a los estados financieros

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 No.33 del 30 de junio de 2010, modificada por la Ley No.52 del 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 No.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 30 de septiembre de 2019, Bavarian Real Estate, Inc. no realizó transacciones con compañías domiciliadas en el extranjero, por lo cual no le aplica la presentación del formulario 930.

10. Arrendamientos Operativos

Al 30 de septiembre de 2019, los pagos futuros mínimos del arrendamiento por cobrar bajo arrendamientos no cancelables se detallan a continuación:

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

Notas a los estados financieros

	<u>30.09.2019</u>	<u>2018</u>
Hasta un año	<u>2,349,570</u>	<u>2,140,836</u>
De dos a cinco años	<u>9,869,601</u>	<u>8,563,344</u>
Más de cinco años	<u>12,219,171</u>	<u>10,704,180</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 2019, se incluyeron en los ingresos de actividades ordinarias la suma de B/. 2,213,836, (2018: B/. 2,160,086), en concepto de arriendos de propiedades de inversión.

11. Utilidad por Acción

El cálculo de la utilidad por acción está basado en la utilidad neta correspondiente al accionista de B/. 105,764 (2018: B/. 70,828) y obteniendo del número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 10 (2018:10), calculado se detalla a continuación:

	<u>30.06.2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio y al final del año de acciones en circulación	10	10
Cálculo básico de la utilidad por acción:		
Utilidad neta	1,057,638	708,282
Total de acciones en circulación	<u>10</u>	<u>10</u>
Utilidad por acción	<u>105,764</u>	<u>70,828</u>

12. Instrumentos Financieros – Valores Razonables y Gestión de Riesgos

Clasificaciones Contables y Valores Razonables:

A continuación se muestran 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 razonable.

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

Notas a los estados financieros

	Total Importe En libros	30.09.2019			Total
		Nivel 1	Valor razonable		
			Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	<u>17,953</u>	-	-	-	-
	<u>17,953</u>	-	-	-	-
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar		-	-	-	-
Cuentas por pagar – relacionada	3,046,095				
**Bonos por pagar (+)	11,531,356	-	12,154,210	-	12,154,210
Intereses por pagar	<u>114,306</u>	-	-	-	-
	<u>14,691,757</u>	-	<u>12,454,210</u>	-	<u>12,454,210</u>

(*) Valuación al 30.09.2018

	Total Importe En libros	2018			Total
		Nivel 1	Valor razonable		
			Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	<u>19,556</u>	-	-	-	-
	<u>19,556</u>	-	-	-	-
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Cuentas por pagar	2,023,523	-	-	-	-
Bonos por pagar	12,585,681	-	12,654,210	-	12,654,210
Intereses por pagar	<u>128,715</u>	-	-	-	-
	<u>14,737,919</u>	-	<u>12,654,210</u>	-	<u>12,654,210</u>

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 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

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

Notas a los estados financieros

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.

Riesgo de Crédito

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

Efectivo

El efectivo incluye cuentas bancarias por B/. 17,953 (2018: B/.19,556) las cuales están colocadas en instituciones bancarias de prestigio y solidez en la República de Panamá.

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.

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. El 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

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

Notas a los estados financieros

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.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 30 de septiembre de 2019:

<u>Flujos de efectivo contractuales</u>					
<u>30.09.2019</u>	<u>Importe En libros</u>	<u>Total</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>
Bonos por pagar, neto	<u>11,531,356</u>	<u>13,972,667</u>	<u>896,167</u>	<u>1,750,250</u>	<u>11,326,250</u>
Cuentas por pagar Cuentas por pagar relacionada	<u>3,046,095</u>	<u>3,046,095</u>	<u>3,046,095</u>		

<u>Flujos de efectivo contractuales</u>					
<u>2018</u>	<u>Importe En libros</u>	<u>Total</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>2,023,523</u>	<u>2,023,523</u>	<u>2,023,523</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.

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 optimar la rentabilidad.

Medición de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los



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

Notas a los estados financieros

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.

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.

- *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.

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

Notas a los estados financieros

- *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 improbables cambios significativos en su valor razonable.
- *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.

13. Transacciones no Monetarias

Durante el año 2019, la Compañía realizó transacciones no monetarias en actividades de inversión, las cuales no se reflejan en el estado de flujos de efectivo dado que no implicaron efectivo.

