

**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**  
**al 31 de diciembre de 2020**

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

PERSONA DE CONTACTO: INES AROSEMENA

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 efectuó la remodelación de la finca 402266-8708 para que fuera la nueva sede de Oxford Motors, lo que genera un nuevo ingreso de alquiler para la empresa.

#### A. Liquidez

La liquidez de la empresa para hacer frente a sus deudas depende del ingreso de alquiler que genera de Bavarian Motor Panamá S.A. Sus pagos usuales consisten 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/.10.5 mio. al 30.09.20

La escisión de las dos fincas 402265-8708 y 402266-8708, ubicadas en la parte trasera de la Planta Baja y en el Mezanine de BMW Plaza, originó una cuenta por pagar a favor de la cesionaria, Bavarian Motor Panamá, S.A. El pago de esta deuda se hará una vez se termine de pagar la deuda de los bonos.

La adquisición de las fincas 402265 y 402266 permitirá a su vez incrementar los ingresos de alquiler, una vez que estos locales hayan sido habilitados para este propósito.

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.

En el trimestre de julio a septiembre de 2020, el cierre de las operaciones de Bavarian Motor Panamá, S.A. desde el 20 de marzo de 2020 produjo una falta en el ingreso de los alquileres de abril a septiembre, afectando la liquidez de la empresa. No obstante, esta falta de pago se resolvió mediante la solicitud del uso de los fondos de las cuentas de ahorro de concentración y reserva que maneja agente fiduciario, Banco General, S.A. para efectuar el pago de capital e intereses correspondientes al 30 de julio de 2020, al igual que las reservas para el próximo pago el 30 de octubre de 2020. Esta excepción fue autorizada bajo el requerimiento de que el fondo de reserva utilizado deberá ser repuesto en los próximos diez meses.

El capital de trabajo de la empresa al 31.12.202 era de (US\$4,854,164). Este saldo negativo se debe a la deuda que tiene Bavarian Real Estate Inc. con su afilada Bavarian Motor Panamá, S.A. por el traspaso de dos fincas. La empresa se encuentra haciendo las gestiones para cancelar esta deuda y poder mejorar su capital de trabajo.

#### **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 0.68 al 31 de diciembre de 2020. Esta fortaleza se debe al repago trimestral de la deuda de los bonos por US\$300,000 trimestrales y la acumulación de ganancias en el patrimonio, lo que demuestra la solvencia de la empresa.

#### **C. Resultados de las operaciones**

La empresa mantiene un excelente margen operativo, debido 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 octubre a diciembre de 2020 se observa una ganancia de US\$311,186. vs una ganancia de US\$306,804 en el mismo período del año anterior, debido a la reducción en los costos financieros causada por la reducción del capital adeudado.

La utilidad operativa sobre gastos financieros es de 3.67 al 31 de diciembre de 2020 vs 3.04 a la misma fecha del año anterior, debido a la disminución de los costos financieros a causa de la

reducción en las tasas de interés y la disminución del monto adeudado por los repagos de capital trimestrales.

**D. Análisis de perspectivas**

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.

Consideramos que la situación negativa que presentó la empresa en el período finalizado el 30 de septiembre de 2020, al igual que la mayor parte de los negocios del país y del mundo, se debió a una situación excepcional efecto de la pandemia de COVID-19.

En consideración a lo anterior, la empresa solicitó modificar los términos y condiciones de los bonos actuales, con el objeto extender el vencimiento, reducir los repagos de capital requeridos y poder renegociar sus contratos de alquiler.

El 14 de enero de 2021 la Superintendencia del Mercado de Valores emitió su Resolución No. 006-21, por medio de la cual autorizó la modificación de los términos y condiciones solicitados, siendo los más significativos los siguientes:

- La fecha de vencimiento de los bonos será el 30 de octubre de 2030.
- Cambió la tabla de repagos de capital del monto adeudado a la fecha, de US\$10,200,000., quedando un saldo al vencimiento de 41.50%.
- Se permiten repagos de capital anuales por un máximo de US\$400,000. y un mínimo de US\$100,000., en las fechas de pago de intereses y con notificación de 30 días previos.

Consideramos que el nuevo esquema permitirá a la empresa pagar parte de los montos adeudados a la afiliada Bavarian Motor Panamá S.A.

Adicionalmente, Financiera Automotriz, S.A., dueña del 100% de las acciones de Bavarian Real Estate Inc. incrementó su inversión de capital adicional en Enero 2021, lo que permitió el repago de la mayor parte de la suma adeudada a Bavarian Motor Panamá, S.A., lo que redundará en un mejor capital de trabajo de la empresa.

**II PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjuntamos los estados financieros interinos de Bavarian Real Estate Inc. correspondientes al período del 1 de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020.



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 2020 corresponden al período 1.10.2019 al 30.09.2020 y las cifras del año corriente son las iniciadas el 1 de octubre de 2020.

### III PARTE DIVULGACION

Este informe trimestral será divulgado mediante la página web del Grupo Fasa ([www.fasa.com.pa](http://www.fasa.com.pa)), en la sección correspondiente a Bavarian Real Estate Inc., a partir del 10 de febrero de 2020

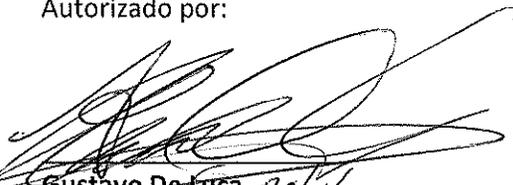
Preparado por:

Inés M. Arosemena B. – Vicepresidente de Administración y Finanzas

correo electrónico: [iarosemena@fasa.com.pa](mailto:iarosemena@fasa.com.pa)

Teléfono: 378-0400

Autorizado por:



Gustavo De Luca 09/II/21  
Apoderado Legal

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

**Informe y Estados Financieros**

31 de diciembre de 2020

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

---



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

**Índice para los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2020**

---

	<b>Páginas</b>
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4-5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	7 - 36

---



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

**Estado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2020</u> <u>(Interino)</u>	<u>30.09.2020</u> <u>auditado</u>
<b>Activos circulantes</b>			
Efectivo	12	2,062	12,811
Cuentas por cobrar otras		0	2,402
Adelanto a proveedores		25,316	2,844
Gastos pagados por adelantado		13,946	18,299
Impuesto pagado por anticipado		120,872	199,583
<b>Total de activos circulantes</b>		<u>162,196</u>	<u>235,939</u>
<b>Activos no circulantes</b>			
Fondo de fideicomiso de garantía	8	747,287	562,759
Propiedades de inversión	6	34,342,953	34,342,953
Mejoras a la propiedad y Equipo de oficina, neto	7	0	0
Construcciones en Proceso	7	0	0
<b>Total de activos no circulantes</b>		<u>35,090,240</u>	<u>34,905,712</u>
<b>Total de activos</b>		<u>35,252,436</u>	<u>35,141,651</u>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos circulantes</b>			
Bonos por pagar, neto	8	1,157,839	1,157,839
Cuentas por pagar relacionada	5	3,762,686	3,671,311
Cuentas por pagar - otras		8,002	7,734
Gastos acumulados por pagar			0
Intereses por pagar	8, 12	87,833	90,417
Impuesto sobre la renta por pagar	9	-	0
<b>Total de pasivos circulantes</b>		<u>5,016,360</u>	<u>4,927,301</u>
<b>Pasivos no circulantes</b>			
Bonos por pagar, neto - porción a largo plazo	8	8,922,705	9,212,165
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	9	337,265	337,265
<b>Total de pasivos no circulantes</b>		<u>9,259,970</u>	<u>9,549,430</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>14,276,330</u>	<u>14,476,731</u>
<b>Patrimonio</b>			
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		17,667,043	17,355,857
impuesto complementario		(156,402)	(156,402)
<b>Total de patrimonio</b>		<u>20,976,106</u>	<u>20,664,920</u>
<b>Total del pasivos y patrimonio</b>		<u>35,252,436</u>	<u>35,141,651</u>

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 meses terminados el 31 de diciembre de 2020  
(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2020</u> <u>(interino)</u>	<u>31.12.2019</u> <u>(interino)</u>
Ingresos por arrendamientos	5, 10	564,984	595,923
Gastos de operación	5	(46,961)	(39,407)
Depreciación	7	-	(45)
<b>Utilidad en operaciones</b>		<u>518,023</u>	<u>556,471</u>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	-	-
<b>Resultados de la actividad de operación</b>		<u>518,023</u>	<u>556,471</u>
Ingresos financieros		478	735
Costos financieros		(142,123)	(182,936)
<b>Costos financieros, neto</b>		<u>(141,645)</u>	<u>(182,201)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		376,378	374,270
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		(65,192)	(67,466)
Diferido		-	-
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>	9	<u>(65,192)</u>	<u>(67,466)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>311,186</u>	<u>306,804</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>	11	<u>31,119</u>	<u>30,680</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 los meses terminados el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>TRIMESTRE</u>	<u>ACUMULADO</u>	<u>AÑO ANTERIOR</u>	
		<u>1.10-31.12.20</u> <u>(interino)</u>	<u>1.10-31.12.20</u> <u>(interino)</u>	<u>1.10-31.12.19</u> <u>(interino)</u>	<u>1.10-31.12.19</u> <u>(interino)</u>
Ingresos por arrendamientos	5, 10	564,984	564,984	595,923	595,923
Gastos de operación	5	(46,961)	(46,961)	(39,407)	(39,407)
Depreciación	7	-	-	(45)	(45)
<b>Utilidad en operaciones</b>		<b>518,023</b>	<b>518,023</b>	<b>556,471</b>	<b>556,471</b>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	-	-	-	-
<b>Resultados de la actividad de operación</b>		<b>518,023</b>	<b>518,023</b>	<b>556,471</b>	<b>556,471</b>
Ingresos financieros		478	478	735	735
Costos financieros		(142,123)	(142,123)	(182,936)	(182,936)
<b>Costos financieros, neto</b>		<b>(141,645)</b>	<b>(141,645)</b>	<b>(182,201)</b>	<b>(182,201)</b>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>376,378</b>	<b>376,378</b>	<b>374,270</b>	<b>374,270</b>
Impuesto sobre la renta:					
Corriente		(65,192)	(65,192)	(67,466)	(67,466)
Diferido		-	-	-	-
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>	9	<b>(65,192)</b>	<b>(65,192)</b>	<b>(67,466)</b>	<b>(67,466)</b>
<b>Utilidad neta</b>		<b>311,186</b>	<b>311,186</b>	<b>306,804</b>	<b>306,804</b>
<b>Utilidad neta por acción</b>	11	<b>31,119</b>	<b>31,119</b>	<b>30,680</b>	<b>30,680</b>

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 período terminado el 30 de septiembre de 2020  
(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Aporte Adicional de Capital	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total de Patrimonio
<b>Saldo al 1 de octubre de 2019</b>	10,000	3,455,465	18,464,767	(130,794)	21,799,438
<b>Resultado integral del periodo:</b>					
Utilidad neta	0	0	-1,108,910	0	-1,108,910
<b>Total resultado integral del periodo</b>	0	0	-1,108,910	0	-1,108,910
<b>Transacciones con el accionista</b>					
Impuesto complementario	0	0	0	(25,608)	(25,608)
Total de transacciones con el accionista	0	0	0	(25,608)	(25,608)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2020</b>	10,000	3,455,465	17,355,857	(156,402)	20,664,920
<b>Resultado integral del periodo:</b>					
Utilidad neta	0	0	311,186	0	311,186
<b>Total resultados integrales del periodo</b>	0	0	311,186	0	311,186
<b>Transacciones con el accionista</b>					
Impuesto complementario	0	0	0	-	-
Total de transacciones con el accionista	0	0	0	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	10,000	3,455,465	17,667,043	(156,402)	20,976,106

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 los meses terminados el 31 de diciembre de 2020  
(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2020</u> <u>interino</u>	<u>2020</u> <u>auditado</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		311,186	(1,108,910)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación	7	0	0
Impuesto sobre la renta corriente	9		0
Impuesto sobre la renta diferido	9	0	(46,522)
Costos financieros, neto		141,645	630,903
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	0	1,550,748
		<u>452,831</u>	<u>1,026,219</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Cuentas por cobrar		5,246	(2,402)
Adelantos a proveedores		(25,316)	(2,844)
Gastos pagados por adelantado		4,353	(1,632)
Cuentas por pagar		91,643	632,949
Gastos acumulados por pagar		0	(12,405)
		<u>528,757</u>	<u>1,639,885</u>
<b>Flujos netos procedentes de las actividades de operación</b>		<b>528,757</b>	<b>1,639,885</b>
Intereses pagados		(102,546)	(615,103)
Impuesto sobre la renta pagado		78,711	(212,600)
		<u>504,922</u>	<u>812,182</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>504,922</b>	<b>812,182</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Intereses ganados		478	2,472
Adiciones a las propiedades de inversión		0	-17,329
Adiciones de equipo de oficina	7		-
Adiciones de contrucciones en proceso			-
		<u>478</u>	<u>(14,857)</u>
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión</b>		<b>478</b>	<b>(14,857)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pagos de bonos		(331,621)	(1,200,000)
Impuesto complementario		0	(25,608)
Fondo de fideicomiso de garantía		(184,528)	423,141
		<u>(516,149)</u>	<u>(802,467)</u>
<b>Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>		<b>(516,149)</b>	<b>(802,467)</b>
Aumento (disminución) neta en el efectivo		(10,749)	(5,142)
Efectivo neto al inicio del año		12,811	17,953
		<u>2,062</u>	<u>12,811</u>
<b>Efectivo neto al final del año</b>		<b>2,062</b>	<b>12,811</b>

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**

**31 de diciembre de 2020**

(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, Calles 2da y 1ra Transversal, Edificio BMW Center. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía no mantenía empleados (2019: 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 22 de enero de 2021..

#### **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 involucren 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).

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

**2. Resumen de la Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Base de Preparación (continuación)**

**a. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones Adoptadas por la Compañía**

Las siguientes normas y enmiendas han sido adoptas por la Compañía por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2019:

- La NIIF 16. “Arrendamientos”. El IASB emitió en enero de 2016, la NIIF 16, que sustituye a la NIC 17 – Arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos en la contabilidad por parte de los arrendatarios en particular. La contabilidad para los arrendadores no tendrá cambios significativos. Esta Norma no tuvo impactos en la contabilización de los arrendamientos que mantiene la Compañía..

**b. Nuevas normas, Enmiendas e interpretaciones que no han sido Adoptadas por la Compañía**

- Definición de material – Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8
- Definición de negocio – Modificaciones a la NIIF 13
- Marco conceptual para la información financiera revisado
- Venta y contribución de activos entre el invenista y su asociada o negocio conjunto.
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28.

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aun no son efectivas que se espere que tengan un impacto material en la compañía.

**Moneda Funcional**

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.

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

### **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*

##### *Reconocimiento y medición*

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y subsecuentemente medidas al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión de deterioro. Al cierre del 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía no mantiene cuentas por cobrar.

##### *Deterioro*

Para las cuentas por cobrar, la Compañía aplica el modelo simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere a partir del reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar una provisión de pérdida esperada durante el tiempo de vida de las cuentas.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de los alquileres durante un período de 36 meses antes del 31 de diciembre de 2020 o del 1 de enero de 2020, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan la responsabilidad de los arrendatarios para cancelar el crédito.

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

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

**Instrumentos Financieros (continuación)**

**Cuentas por Cobrar (continuación)**

**Deterioro (continuación)**

La información prospectiva incluiría:

- Cambios en los factores económicos, regulatorios, tecnológicos y ambientales,
- indicadores del mercado externo; y
- la base del arrendatario.

Las cuentas por cobrar son castigadas cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Los alquileres y cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se consideran incobrables.

***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.

***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 es reconocida en el estado de resultado integral, 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 tributable.

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

### **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 resultado 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.

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

**Equipo de Oficina (continuación)**

La depreciación se reconoce en el estado de resultado integral 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 de 4 años.

**Construcciones en Proceso**

Las construcciones en proceso corresponden a los desembolsos realizados por proyectos de mejoras realizadas sobre propiedades de la Compañía.

**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 éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

***Deterioro de Activos no 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

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

*Deterioro de Activos no Financieros (continuación)*

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 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, neta de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

**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.

Los ingresos por arrendamiento son reconocidos a través del tiempo.

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

### **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 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

**3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)**

**Determinación del Valor Razonable de Propiedades de Inversión (continuación)**

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 el 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.

**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 resultado integral, como información responsable de este único segmento.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

**5. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas**

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>2020</b>
Cuentas por pagar - otras compañías relacionadas	<u>3,762,688</u>	<u>3,671,311</u>
Ingresos por arrendamientos – otras compañías Relacionadas (Nota 10)	<u>559,209</u>	<u>559,209</u>
Gastos de operación - otras compañías relacionadas	<u>2,500</u>	<u>3,000</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:

(a) Conciliación del importe en libros:

	<b>31.12.2020</b>		
	<u><b>Terrenos</b></u>	<u><b>Edificios</b></u>	<u><b>Valor Razonable</b></u>
Saldo al 1 de octubre de 2019	14,697,691	19,645,562	34,342,953
Adiciones	-		
Cambio en valor razonable			
Saldo al 30 de septiembre de 2020	<u>14,697,691</u>	<u>19,645,262</u>	<u>34,342,953</u>
	<b>2020</b>		
Saldo al 1 de octubre de 2019	16,305,487	18,809,678	35,115,165
Adiciones	-	778,536	778,536
Cambio en valor razonable	<u>(1,607,796)</u>	<u>57,048</u>	<u>(1,550,748)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2020	<u>14,697,691</u>	<u>19,645,262</u>	<u>34,342,953</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

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.

Los gastos de operación incluidos en el estado de resultado integral corresponden a gastos directamente relacionados con las propiedades de inversión.

(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/.34,342,953 (2019: B/.35,115,165) 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.

**6. Propiedades de Inversión (Continuación)**

(b) Medición del valor razonable (continuación)

Técnicas de valoración: (continuación)

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 recientes 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 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.

Variables no observadas significativas

El canon de arrendamiento promedio oscila entre B/.18 y B/.29 el m<sup>2</sup>, según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

**6. Propiedades de Inversión (Continuación)**

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 y Construcciones en Proceso**

Equipo de oficina

El equipo de oficina se detalla a continuación:

**Costo**

Saldo al 1 de octubre de 2019	2,738
Adiciones	
Reclasificación a construcción en proceso	<u>(1,938)</u>

Saldo al 30 de septiembre de 2020	<u>800</u>
-----------------------------------	------------

Saldo al 1 de octubre de 2020	800
Reclasificaciones	<u>                    </u>

Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>800</u>
----------------------------------	------------

**Depreciación Acumulada**

Saldo al 1 de octubre de 2019	(1,769)
Adiciones	
Reclasificaciones	<u>969</u>

Saldo al 30 de septiembre de 2020	<u>(800)</u>
-----------------------------------	--------------

Saldo al 1 de octubre de 2020	(800)
Reclasificaciones	<u>                    </u>

Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>(800)</u>
----------------------------------	--------------

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

**7. Equipo de Oficina y Construcciones en Proceso (Continuación)**

**Valor Neto según Libros**

Al 1 de octubre de 2019	<u>969</u>
Al 30 de septiembre de 2020	<u>0</u>
Al 1 de octubre de 2020	<u>0</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>0</u>

Construcciones en Proceso

Los costos de las construcciones en proceso constituyen las erogaciones en que ha incurrido la Compañía para los proyectos relacionados con las mejoras que se están realizando en el mezzanine del PH BMW Plaza (Calle 50 - Panamá). Los costos de estas construcciones en proceso incluyen los materiales utilizados, así como la capitalización de gastos y costos de mano de obra atribuibles directamente a estas mejoras.

Al 30 de septiembre de 2019, se incluyeron construcciones en proceso por B/.760,238, las cuales fueron transferidas a Mejoras a la Propiedad en el período 2020.

**8. Bonos por Pagar, Neto**

Los bonos por pagar, neto, se detallan a continuación:

	<u>Vencimiento</u>	<u>Interés Anual</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>2020</u>
Bonos - Serie A	Oct., 2023	LIBOR 3 meses + 3.50%	10,200,000	10,500,000
Costos financieros diferidos			<u>(119,456)</u>	<u>(129,996)</u>
			10,080,544	10,370,004
Porción circulante			<u>(1,157,839)</u>	<u>(1,157,839)</u>
Porción a largo plazo			<u>8,922,705</u>	<u>9,212,165</u>

**8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)**

El 13 de marzo de 2014, la Junta Directiva de la Compañía autorizó la emisión y venta en oferta pública de bonos corporativos por un total de B/.16,000,000 a una tasa LIBOR de 3 meses + 3.50%, con un mínimo aplicable de 5%.

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía mantenía intereses por pagar por un total de B/.87,833 (2020: B/.90,417)

El pago de capital será trimestralmente en cada día de pago de intereses hasta el vencimiento en octubre de 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/.34,342,953 (2020: B/.34,342,953) (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 No.2841 Sigla FID, Documento No.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

**8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)**

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 registrado 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

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

**8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)**

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 resultado integral.

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 emitido 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, parcial o totalmente, una vez transcurridos 5 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 de 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 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.

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

**8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)**

De acuerdo con los requerimientos del prospecto informativo de la Oferta Pública de los Bonos, la Compañía solicitó y obtuvo el 10 de julio de 2020 una dispensa por parte de los tenedores de los bonos por un plazo de 12 meses; es decir, hasta el 30 de junio de 2021 para el cumplimiento con la Cobertura de Servicio de Deuda (para los últimos 12 meses y proyectada) mínima de 1.15 veces. Adicionalmente, obtuvo una dispensa sobre su obligación de reponer los saldos requeridos en la cuenta de Reserva de Servicio de Deuda en un plazo de 30 días calendarios conforme lo establece actualmente el Fideicomiso de Garantía, con el compromiso del Emisor de reponer dicho saldo en un plazo de 10 meses, contados a partir de agosto de 2020, en forma de pagos mensuales.

**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 2020. 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 el 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 a la Dirección General de Ingresos (DGI) que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional de cálculo.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

**9. Impuestos (Continuación)**

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>31.12.2020</u>		<u>2020</u>
(Pérdida) Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>376,378</u>		<u>(1,155,432)</u>
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	25%	94,095	25%	0
Aumento (disminución) resultante de:				
Ingresos no gravables	(7.30%)	(27,454)		-
Gastos no deducibles		-		-
Arrastre de pérdida	(0.38%)	<u>(1,448)-</u>		<u>-</u>
Impuesto sobre la renta corriente	17.32%	65,192	0%	
Efecto del ajuste al impuesto diferido		<u>                    </u>		<u>(46,522)</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>17.32%</u>	<u>65,192</u>		<u>(46,522)</u>

Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2020, el impuesto sobre la renta fue determinado bajo el método tradicional y se generó un impuesto sobre la renta por pagar de B/.65,192 (2020: B/.0).

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

	<u>31.12.2020</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	337,265	383,787
Cambio en el valor razonable de propiedades	<u>                    -</u>	<u>(46,522)</u>
Saldo al final del año	<u>337,265</u>	<u>337,265</u>

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

**9. Impuestos (Continuación)**

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 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.

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

**9. Impuestos (Continuación)**

Esta Ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los 6 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 DGI, 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 2020, 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 2020, los cánones futuros mínimos del arrendamiento por cobrar bajo arrendamientos no cancelables se detallan a continuación:

	2020	2019
Hasta un año	<u>2,245,203</u>	<u>2,140,836</u>
De dos a cinco años	<u>5,172,459</u>	<u>5,812,035</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.

Para el año terminado el 30 de septiembre de 2020, se incluyeron en los ingresos de actividades ordinarias la suma de B/1,169,384 (2019: B/2,213,836), en concepto de arriendos de propiedades de inversión, que son reconocidos a través del tiempo.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

**10. Arrendamientos Operativos (Continuación)**

El 2 de abril de 2020, la Compañía y el arrendatario (Bavarian Motor Panamá, S.A.) firmaron una Adenda al contrato, en la cual convienen la no causación ni el cobro de los cánones de arrendamiento por un período de 6 meses de abril a septiembre de 2020, debido al cierre de operaciones decretado por el Gobierno Nacional por la pandemia del Covid-19, lo cual no permitió la generación de ingresos al arrendatario.

**11. (Pérdida) Utilidad Neta por Acción**

El cálculo de la (pérdida) utilidad neta por acción está basado en la pérdida neta correspondiente al accionista de B/.110,891 (2019: utilidad neta de B/.105,764) dividida por el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 10 (2019: 10), como se detalla a continuación:

	2020	2019
Saldo de acciones en circulación, al inicio y al final del año	<u>10</u>	<u>10</u>
Cálculo básico de la (pérdida) utilidad por acción:		
(Pérdida) utilidad neta	311,189	(1,108,910)
Total de acciones en circulación	<u>10</u>	<u>10</u>
(Pérdida) utilidad por acción	<u>31,119</u>	<u>(110,891)</u>

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos**

**(a) Clasificaciones Contables y Valores Razonables**

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



**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)**

**Gestión de Riesgos Financieros**

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 la 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.

**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.

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)**

*Efectivo*

El efectivo incluye cuentas bancarias por B/.2,062 (2020: B/.12,811), las cuales están colocadas en instituciones bancarias de prestigio y solidez en la República de Panamá.

*Cuentas 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 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 de 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 son un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual. Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, la Compañía no mantenía saldos de cuentas por cobrar a clientes.

Debido al cierre de operaciones del arrendatario, ordenado por el Gobierno Nacional para todas las empresas, por efectos de la pandemia del Covid-19, la Compañía acordó con el arrendatario la suspensión del cobro del alquiler durante un período de 6 meses, de abril a septiembre de 2020. Dado lo anterior, la Compañía hizo uso de la reserva creada para el pago del capital e intereses a sus bonohabientes correspondiente a julio de 2020, con el compromiso de reemplazar los fondos utilizados de la reserva en un período de 10 meses, de agosto de 2020 a mayo de 2021. Esto fue autorizado mediante una dispensa emitida por los tenedores de los bonos (Nota 8).

**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 con las obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

---

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)**

**Administración del Riesgo de Liquidez**

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, contemplando los flujos que serán recibidos producto del cobro de los arrendamientos pactados con sus partes relacionadas para cubrir sus obligaciones a corto plazo, y velar por mantener el suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar a fin de mantener la liquidez.

Al 30 de septiembre de 2020, el total de pasivos circulantes de la Compañía excedía sus activos circulantes, debido principalmente a la deuda que tiene la Compañía con afiliadas por el traspaso de dos fincas. La Compañía genera trimestralmente los flujos necesarios para hacer frente a sus obligaciones por los bonos emitidos.

La Administración de la Compañía espera generar y/u obtener los fondos necesarios para afrontar las obligaciones que se presentan a corto plazo y hacer el repago de la deuda con afiliadas.

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 31 de diciembre de 2020:

	<u>Importe</u>		<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
	<u>en Libros</u>	<u>Total</u>	<u>6 meses o</u>	<u>7 a 12</u>	<u>Más de</u>
			<u>menos</u>	<u>meses</u>	<u>un año</u>
<b>31.12.2020</b>					
Bonos por pagar, neto	<u>10,080,544</u>	<u>12,073,083</u>	<u>1,052,236</u>	<u>1,036,000</u>	<u>9,984,847</u>
Cuentas por pagar	<u>3,770,688</u>	<u>3,770,688</u>	<u>3,770,688</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**  
**30 de septiembre de 2020**  
(Cifras en Balboas)

	<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>
<b>2020</b>					
Bonos por pagar, neto	<u>10,370,004</u>	<u>12,508,542</u>	<u>963,431</u>	<u>1,044,819</u>	<u>10,500,292</u>
Cuentas por pagar	<u>3,679,045</u>	<u>3,679,045</u>	<u>3,679,045</u>	<u>-</u>	<u>-</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 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

## **12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)**

### **Medición de los Valores Razonables (continuación)**

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 valoración, 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 valoración 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.

**12. Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Gestión de Riesgos (Continuación)**

**Medición de los Valores Razonables (continuación)**

- *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.

*Técnicas de valorización y variables no observables significativas (continuación)*

- *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.

**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 31 de diciembre de 2020, 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 y modificada mediante Resolución SMV No.006-21 de 14 de enero de 2021.
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 administrado del fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$16,747,287.35, cubre la Serie A de la Emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, Indicados a continuación:
  - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosadas así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo
Ahorros	Reserva Servicio de Servicio de Deuda	1	\$307,890.02
Ahorros	Concentración	1	\$439,397.33
<b>Total</b>			<b>\$747,287.35</b>

- 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	Cantidad	Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
PH 402264-8708	1	\$10,667,894.00	CBRE, Inc.	Sep-18
PH 413239-8712	1	\$19,179,549.00	CBRE, Inc.	Sep-18

\$29,847,443.00

- c) Cesión Irrevocable e Incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los siguientes locales comerciales:

Arrendador	Finca	Ubicación	Vencimiento del Contrato
Bavarian Real Estate, Inc.	PH 402264-8708 BMW Plaza	BMW Plaza Esquina de Calle 50 y Vía Porras, Corregimiento de San Francisco, Provincia de Panamá	01-Oct-2023
Bavarian Real Estate, Inc.	PH 413239-8712 BMW Center	BMW Center Urbanización Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, Provincia de Panamá	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. corresponden al 80% sobre el inmueble hipotecado y que a continuación detallamos:

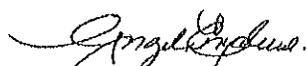
Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Seguro Todo Riesgo	ASSA Cía. De Seguros	03B70272	Oct-21

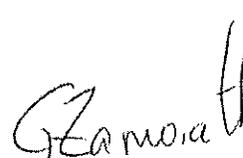
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2020 dicha Cobertura de Garantía es de 292.62%.
6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-20	Jun-20	Sep-20
268.90%	276.37%	284.26%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 20 de enero de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada

