

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: BAVARIAN REAL ESTATE INC.

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS A 9 AÑOS POR B/.16,000,000

CON VENCIMIENTO ORIGINAL EL 30 DE OCTUBRE DE 2023 APROBADOS POR LA SMV el 22 de septiembre de 2014 mediante la Resolución No. 445-14. LA EMISIÓN FUE VENDIDA EN SU TOTALIDAD EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y CUENTA CON REFINANCIAMIENTO POR SALDO DE B/.10.2 MILLONES CON VENCIMIENTO EL 30 DE OCTUBRE 2030.

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

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

PERSONA DE CONTACTO: LYDIA CORTES

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



I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA:

A. Historia y Desarrollo

La empresa inició operaciones en mayo del 2013, pero fue únicamente a partir de octubre de 2013 que suscribió un acuerdo de compraventa de bienes raíces que le permitió hacer usufructo de estos, mediante el arrendamiento.

Posteriormente, en el año 2017 le fueron transferidas por escisión las fincas 402265 y 402266, lo cual le permitió incrementar sus ingresos por alquiler.

B. Pacto Social y Estatutos:

El pacto social se estableció mediante la Escritura Pública No. 3858 del 10 de abril de 2013, con un capital social de 10 acciones, con valor nominal de B/.1,000.00 cada una. En su pacto social se establece que la sociedad será dirigida por la directiva, la cual podrá ejercer todas las facultades de la sociedad con excepción de aquellas que la Ley, o el mismo Pacto reserven a los accionistas.

C. Descripción del negocio:

El objetivo principal de este negocio es el de administrar, vender, alquilar y sacar usufructo a los bienes inmuebles de su propiedad. El producto de sus alquileres es utilizado para el repago del capital e intereses de los bonos emitidos.

D. Estructura organizativa:

La empresa está constituida por una Junta Directiva, quien es la responsable de la toma de decisiones de la empresa. El 100% de sus acciones pertenece a Financiera Automotriz, S.A., por lo que reporta directamente a la Directiva del Grupo FASA. El registro de las operaciones de la sociedad es llevado por una afiliada.

E. Propiedades, Plantas y Equipo:

La empresa es propietaria de cuatro locales comerciales de importancia: uno en la Planta Baja y el sótano del PH BMW Plaza, en Calle 50 y Vía Porras; un segundo local en la parte trasera de la planta baja del PH BMW Plaza; un tercero en el mezanine del PH BMW Plaza, en Calle 50 y Vía Porras; y el cuarto en la Planta Baja y el mezanine del PH BMW Center, ubicado en Costa del Este. Estos locales están alquilados a Bavarian Motor Panamá, S.A, donde se encuentran las salas de ventas de BMW y Mini, así como los talleres de servicio para ambas marcas.

F. Investigación y Desarrollo, Patente, Licencias, etc.

Dado que su operación es netamente inmobiliaria, no requiere de patentes ni de licencia comercial, salvo de los títulos de propiedad de los inmuebles que posee.

G. Información sobre tendencias

Debido a la excelente ubicación de los locales comerciales y a la demanda del mercado por espacios "prime", existe una tendencia de continuo incremento en el valor de mercado de las propiedades. No obstante, en el último año se observó un decrecimiento del valor de las fincas en los avalúos efectuados por evaluadores externos, lo cual obedece al efecto que ha tenido la pandemia del Covid-19 en el valor de todas las propiedades.

II. ANALISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

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

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. En enero 2021, Financiera Automotriz, S.A., dueña del 100% de las acciones de Bavarian Real Estate, Inc., incrementó su inversión mediante capital adicional, lo que permitió el repago de B/.3 millones de esta deuda.

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 en su totalidad.

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 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 el 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 siguiente pago el 30 de octubre de 2020. Esta excepción fue autorizada bajo el requerimiento de que el fondo de reserva utilizado debería ser repuesto en los siguientes diez meses. La empresa cumplió con este compromiso a cabalidad.

El capital de trabajo de la empresa al 30.09.2021 era de (B/.595,747). Este saldo negativo se debe principalmente a la deuda que tiene Bavarian Real Estate Inc. con su afilada Bavarian Motor Panamá, S.A., por el saldo del traspaso de las dos fincas y por remodelaciones que están en proceso para nuevo contrato de alquiler.

Tal y como se menciona más arriba, la empresa abonó B/.3 millones a esta deuda durante el segundo trimestre de 2021 y continúa haciendo las gestiones para cancelarla completamente y así poder mejorar su capital de trabajo.

B. Recursos de Capital:

La empresa cuenta con un fuerte capital pagado, lo cual, aunado a la retención de sus utilidades retenidas, hacen que su razón de deuda patrimonio tenga variaciones menores, reflejando 0.46 al final del período fiscal.

Adicionalmente, el repago parcial de los bonos y por ende la disminución de sus intereses sobre los saldos remanentes adeudados proporcionan un continuo crecimiento de los recursos de la empresa.

C. Resultados de las operaciones:

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

El resultado de las operaciones del 2021 fue mayor al del año anterior, debido a las siguientes razones, principalmente reflejo del impacto de la pandemia del COVID-19:

- a. En el año anterior se refleja el ajuste en la disminución en el valor razonables de las propiedades.
- b. Se da un aumento en los ingresos operativos debido a que en el año 2020 se le otorgó una dispensa al arrendatario de los locales, Bavarian Motor Panamá S.A., para eximirlo del pago del alquiler por los meses de abril a septiembre. Esta dispensa se fundamentó en el hecho de que el arrendatario tuvo un cese de operaciones decretado por el Gobierno Nacional durante seis meses, que no le permitió generar ingresos. Esta dispensa fue debidamente autorizada por los tenedores de los bonos.
- c. Disminución en los costos financieros.

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 reestructuración de los bonos y el nuevo aporte de capital consideramos que la empresa logrará sus objetivos y le permitirá mejorar sus índices financieros.

En estos momentos la empresa se encuentra en fase final de remodelaciones en su propiedad de Calle 50 para cumplir con los requerimientos de un nuevo contrato de alquiler



que empezará a regir desde diciembre de 2021 y representará aumento en las utilidades de aproximadamente +15% para el próximo periodo.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Ricardo Antonio Roux Moses, Director Presidente

Ocupa los cargos de Director y Presidente del Emisor y de Bavarian Motor Panamá, S.A., y Director de Financiera Automotriz, S.A. (FASA). Funge actualmente como Vicepresidente Ejecutivo de todas las empresas del Grupo FASA, iniciando labores en dicho grupo el 25 de marzo de 2003. Tiene como principal responsabilidad la supervisión de todas las operaciones y resultados de las empresas del Grupo FASA. Obtuvo su título de Ingeniero Mecánico en Notre Dame University, Indiana, Estados Unidos de América. Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Babson College, Massachussets, Estados Unidos. Inició su carrera profesional en The Chase Manhattan Bank, N.A. en Puerto Rico, República Dominicana y Panamá como Oficial de Crédito Corporativo y Oficial de Banca Institucional. Trabajó por doce años en el Grupo Wall Street Securities donde llegó a ocupar el cargo de Gerente General.

Ramón García de Paredes, Director Vicepresidente

Ocupa los cargos de Director y Vicepresidente del Emisor y de Bavarian Motor Panamá, S.A., al igual que Director y Presidente de Financiera Automotriz, S.A. (FASA). Desempeñó por muchos años diferentes labores dentro de las empresas del Grupo FASA hasta llegar a ser el Vicepresidente Ejecutivo, retirándose de dichas funciones el 1 de abril de 2003. Obtuvo su título de Administración de Empresas de la Universidad de Miami, Florida, Estados Unidos de América. Inició su carrera profesional en Smoot y Paredes, S.A. y durante los últimos 20 años, se ha desempeñado como Presidente de la Junta Directiva de Financiera Automotriz, S.A. En la actualidad es miembro de la Junta Directiva de Tropical Energies Corporation.

Marissa García de Paredes, Director Tesorera

Ocupa los cargos de Directora y Tesorera del Emisor y de Bavarian Motor Panamá, S.A. Laboró en el grupo FASA como Vicepresidente de Asuntos Corporativos por varios años. Obtuvo su título de Bachellor on Arts en Administración de Negocios en Loyola University, New Orleans, Estados Unidos de América. Ejerció la Gerencia de Mercadeo y Ventas de Empresa de Alquileres de Automóviles, S.A. (Hertz) desde 1992 a 1995. Actualmente es Directora de la empresa Humanidea que se dedica a efectuar asesorías para el mejoramiento del Recurso Humano, contrataciones y evaluaciones del Recurso Humano de las empresas contratantes.

Raúl García de Paredes, Director Secretario

Ocupa los cargos de Director y Secretario del Emisor y de Bavarian Motor Panamá, S.A., y es Director de Financiera Automotriz, S.A. Labora actualmente como Gerente General de ProFuturo A.F.P.C. Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University, Washington, DC, Estados Unidos de América. Inició su carrera laboral en el año 2001.



2. Empleados de importancia y asesores:

La empresa emisora no cuenta con personal ni ejecutivos ya que todas las funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de Bavarian Motor Panamá, S.A., por lo cual la empresa paga un cargo mensual por el manejo de sus operaciones.

3. Asesores Legales:

La empresa no cuenta con asesores legales internos, ya que contrata los servicios legales externamente cuando así lo requiere.

4. Auditores:

La empresa no cuenta con auditores internos y contrató los servicios de auditoría externa para los estados financieros de la firma PwC para los periodos fiscales terminados a septiembre 2020 y 2021.

5. Designación por acuerdos o entendimientos:

No existen designaciones establecidas de ningún Director ni existen contratos formales de prestación de servicios de la empresa con sus Directores.

B. Compensación:

Los directores no reciben compensación alguna de parte de la empresa, ni esta le reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de las dietas por la asistencia a la Junta Directiva.

C. Prácticas de la Directiva:

Son prácticas de la Directiva del Grupo FASA reunirse en forma mensual para la revisión de los estados financieros de cada una de las empresas del Grupo y el consolidado, la toma de decisiones estratégicas y la aprobación de inversiones, presupuesto y otros que son potestad de la Directiva.

D. Empleados:

La empresa no tiene empleados contratados, dado que sus funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de Bavarian Motor Panamá, S.A. La empresa paga un honorario mensual de B/.250.00 a Bavarian Motor Panamá, S.A., por el manejo de sus registros contables y preparación de estados financieros.

E. Propiedad Accionaria:

La empresa no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos. Sus acciones le pertenecen en un 100% a Financiera Automotriz, S.A.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES:

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen el control.

La empresa es 100% propiedad de Financiera Automotriz, S.A. (FASA), sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público a la ficha 2944, rollo 112, imagen 397, de la Sección de Micropelículas (Mercantil), desde el 29 de abril de 1947.



B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

Grupo de Acciones	Número de acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1-500	10	100%	1	100%
Totales	10	100%	1	100%

C. Persona controladora:

No existe un accionista o persona controladora de las acciones de la empresa.

D. Cambios en el proceso accionario:

No existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas:

La empresa tiene un contrato de arrendamiento a diez años, donde figura como arrendador, con Bavarian Motor Panamá, S.A., como arrendatario, sobre las fincas No. 402264-8708 y No. 413239-8712, las cuales corresponden a los locales de planta baja y sótano de BMW Plaza, en Calle 50; y la planta baja de BMW Center, en Costa del Este, respectivamente.

B. Interés de expertos y asesores:

La empresa no tiene ningún tipo de contratación con expertos ni asesores para el negocio que maneja.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigor de la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005, el artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa de veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables. A partir del año terminado el 31 de diciembre de 2005, las compañías están obligadas a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional, como el cálculo alternativo sobre la renta (CAIR).

Adicionalmente, las regulaciones fiscales establecen que las utilidades no distribuidas atribuibles a operaciones locales de las compañías registradas bajo las leyes de la República de Panamá estarían sujetas a un impuesto complementario de 4% sobre las utilidades no distribuidas en dividendos a los accionistas y un impuesto sobre dividendos de 10% al

momento de su distribución, aplicando el 4% de impuesto complementario retenido y pagado de esas utilidades distribuidas en dividendos.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

Como se señaló en el punto IV, el Capital únicamente consta de 10 acciones que pertenecen el 100% a Financiera Automotriz, S.A. (FASA).

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'FA' or similar, located in the bottom right corner of the page.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	AL 30 DE SEPTIEMBRE			
	2021	2020	2019	2018
Ventas o Ingresos Totales	1,533,998	1,169,384	2,213,836	2,160,086
Margen operativo	89%	88%	93%	91%
Gastos Generales y Administrativos	165,643	143,165	156,287	184,462
Utilidad Neta	722,843	(1,108,910)	1,057,638	708,282
Acciones emitidas y en circulación	10	10	10	10
Utilidad o Pérdida por Acción	72,284	(110,891)	105,764	70,828
Depreciación y Amortización	-	0	179	179
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
Costos Financieros	560,494	633,375	789,318	760,210
BALANCE GENERAL				
Activo Circulante	595,372	575,702	547,433	375,159
Activos Totales	35,668,799	35,141,651	36,896,892	35,899,052
Pasivo Circulante	1,191,119	4,927,301	4,343,663	2,921,633
Deuda a Largo Plazo	10,089,966	9,549,430	10,753,791	12,211,629
Acciones Preferidas			-	-
Capital pagado	6,465,465	3,465,465	3,465,465	3,465,465
Utilidades Retenidas	18,078,700	17,355,857	18,464,767	17,407,129
Patrimonio Total	24,387,714	20,664,920	21,799,438	20,765,790
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/Acción				
Deuda Total/Patrimonio	0.46	0.70	0.69	0.73
Capital de trabajo	(595,747)	(4,351,599)	(3,796,230)	(2,546,474)
Razón Corriente	0.50	0.12	0.13	0.13
Utilidad Operativa/Gastos financieros	1.29	(1.75)	1.34	0.93

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjuntamos los estados financieros auditados de Bavarian Real Estate Inc., correspondientes al período fiscal de la empresa, del 1 de octubre de 2020 al 30 de septiembre de 2021.

IV PARTE

DIVULGACIÓN

Este informe anual estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

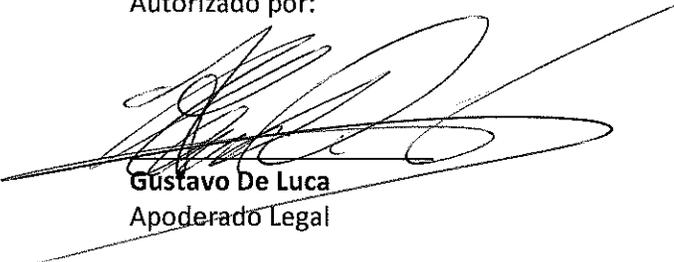
Preparado por:

Lydia Cortés – Gerente de Finanzas

correo electrónico: lcortes@fasa.com.pa

Teléfono: 378-0400

Autorizado por:



Gustavo De Luca

Apoderado Legal

SP

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Informe y Estados Financieros 30 de septiembre de 2021

"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
30 de septiembre de 2021

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 35



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionista de
Bavarian Real Estate, Inc.

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Bavarian Real Estate, Inc. (la “Compañía”) al 30 de septiembre de 2021, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021;
- el estado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos de ética profesional para contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.

Énfasis de asunto

Llamamos la atención a la Nota 5 de los estados financieros, que describe la concentración de los saldos y transacciones de la Compañía con partes relacionadas. Nuestra opinión no es modificada con relación a este asunto.



A la Junta Directiva y Accionista de
Bavarian Real Estate, Inc.
Página 2

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asunto clave de auditoría

Valor razonable de las propiedades de inversión

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación del juicio y el uso de supuestos por parte de la gerencia de la Compañía en un área relevante de los estados financieros.

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 30 de septiembre de 2021 ascienden a B/.34,419,577 (véase la Nota 6 de los estados financieros) y representan el 97% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, con base en avalúos realizados por peritos independientes y registrados ante el Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN).

Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en Panamá para la determinación del valor razonable, el perito realiza una estimación de los valores de las propiedades, con base en una investigación y análisis de ventas recientes realizados en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos y de propiedades comparables, claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan.

Véase la Nota 3 de los estados financieros que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 6 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por la Compañía para la determinación del valor razonable.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Los procedimientos de auditoría ejecutados con relación al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:

- Obtuvimos un entendimiento y evaluamos el proceso seguido por la gerencia de la Compañía para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.
- Obtuvimos los informes de valoración del perito y utilizando nuestro propio experto en propiedades de inversión, evaluamos los supuestos claves y las metodologías utilizadas en las valoraciones.
- Para algunos de los supuestos utilizados en las valoraciones, cotejamos las variables utilizadas con evidencia externa disponible.
- Evaluamos la objetividad, independencia, competencia y capacidad de los peritos, así como el alcance del trabajo realizado.
- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado a los peritos por parte de la gerencia con los registros contables para asegurarnos de la totalidad y exactitud de las propiedades de inversión sujetas a valuación.
- Cotejamos en el Registro Público de Panamá que todas las propiedades de inversión estuvieran inscritas a nombre de la Compañía.
- Evaluamos las revelaciones de la Compañía de los datos cuantitativos y consideraciones cualitativas en relación con la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.



A la Junta Directiva y Accionista de
Bavarian Real Estate, Inc.
Página 3

Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (pero que no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material. Si, basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidad de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



A la Junta Directiva y Accionista de
Bavarian Real Estate, Inc.

Página 4

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.



A la Junta Directiva y Accionista de
Bavarian Real Estate, Inc.
Página 5

De los asuntos comunicados a los responsables de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edereth Barrios.

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers' in a cursive script.

26 de noviembre de 2021
Panamá, República de Panamá

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Estado de Situación Financiera**30 de septiembre de 2021***(Cifras en balboas)*

	Nota	2021	2020
Activos			
Activos circulantes			
Efectivo	12	4,759	12,811
Fondo de fideicomiso de garantía - porción circulante	8	421,014	339,763
Cuentas por cobrar		3,464	2,402
Adelanto a proveedores		-	2,844
Gastos pagados por adelantado		54,232	18,299
Impuesto pagado por anticipado		111,903	199,583
Total de activos circulantes		<u>595,372</u>	<u>575,702</u>
Activos no circulantes			
Fondo de fideicomiso de garantía	8	269,159	222,996
Propiedades de inversión	6	34,419,577	34,342,953
Equipo de oficina, neto	7	-	-
Construcciones en proceso	7	384,691	-
Total de activos no circulantes		<u>35,073,427</u>	<u>34,565,949</u>
Total de activos		<u><u>35,668,799</u></u>	<u><u>35,141,651</u></u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Pasivos circulantes			
Bonos por pagar, neto	8	359,464	1,157,839
Cuentas por pagar - relacionada	5	726,270	3,671,311
Cuentas por pagar - otras		14,241	7,734
Intereses por pagar	8, 12	87,833	90,417
Impuesto por pagar - otros		3,311	-
Total de pasivos circulantes		<u>1,191,119</u>	<u>4,927,301</u>
Pasivos no circulantes			
Bonos por pagar, neto - porción a largo plazo	8	9,752,701	9,212,165
Impuesto sobre la renta diferido	9	337,265	337,265
Total de pasivos no circulantes		<u>10,089,966</u>	<u>9,549,430</u>
Total de pasivos		<u>11,281,085</u>	<u>14,476,731</u>
Patrimonio			
Acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una, autorizadas, emitidas y en circulación			
10 acciones	11	10,000	10,000
Aporte adicional de capital		6,455,465	3,455,465
Utilidades no distribuidas		18,078,700	17,355,857
Impuesto complementario		(156,451)	(156,402)
Total de patrimonio		<u>24,387,714</u>	<u>20,664,920</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>35,668,799</u></u>	<u><u>35,141,651</u></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 el año terminado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Nota	2021	2020
Ingresos por arrendamientos	5, 10	1,533,829	1,169,384
Otros ingresos		169	-
Gastos de operación	5	<u>(165,643)</u>	<u>(143,165)</u>
Utilidad en operaciones		1,368,355	1,026,219
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	<u>-</u>	<u>(1,550,748)</u>
Resultado de la actividad de operación		<u>1,368,355</u>	<u>(524,529)</u>
Ingresos financieros		1,910	2,472
Costos financieros		<u>(560,494)</u>	<u>(633,375)</u>
Costos financieros, neto		<u>(558,584)</u>	<u>(630,903)</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		<u>809,771</u>	<u>(1,155,432)</u>
Impuesto sobre la renta			
Corriente		(86,928)	-
Diferido		<u>-</u>	<u>46,522</u>
Total de impuesto sobre la renta	9	<u>(86,928)</u>	<u>46,522</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>722,843</u>	<u>(1,108,910)</u>
Utilidad (pérdida) neta por acción	11	<u>72,284</u>	<u>(110,891)</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 Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021***(Cifras en balboas)*

	Acciones Comunes	Aporte Adicional de Capital	Utilidades no Distribuidas	Impuesto Complementario	Total de Patrimonio
Saldo al 1 de octubre de 2019	10,000	3,455,465	18,464,767	(130,794)	21,799,438
<i>Resultado integral del año:</i>					
Pérdida neta	-	-	(1,108,910)	-	(1,108,910)
Total resultado integral del año	-	-	(1,108,910)	-	(1,108,910)
<i>Transacciones con el accionista:</i>					
Impuesto complementario	-	-	-	(25,608)	(25,608)
Total de transacciones con el accionista	-	-	-	(25,608)	(25,608)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	10,000	3,455,465	17,355,857	(156,402)	20,664,920
<i>Resultado integral del año:</i>					
Utilidad neta	-	-	722,843	-	722,843
Total de resultado integral del año	-	-	722,843	-	722,843
<i>Transacciones con el accionista:</i>					
Capital adicional	-	3,000,000	-	-	3,000,000
Impuesto complementario	-	-	-	(49)	(49)
Total de transacciones con el accionista	-	3,000,000	-	(49)	2,999,951
Saldo al 30 de septiembre de 2021	10,000	6,455,465	18,078,700	(156,451)	24,387,714

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 año terminado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta		722,843	(1,108,910)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Impuesto sobre la renta corriente	9	86,928	-
Impuesto sobre la renta diferido	9	-	(46,522)
Costos financieros, neto		558,584	630,903
Cambios en el valor razonable de la propiedades de inversión	6	-	1,550,748
		<u>1,368,355</u>	<u>1,026,219</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar otras		1,782	(2,402)
Adelantos a proveedores		-	(2,844)
Gastos pagados por adelantado		(35,181)	(1,632)
Cuentas por pagar		61,466	632,949
Gastos acumulados por pagar		-	(12,405)
Impuesto por pagar otros		3,311	-
		<u>1,399,733</u>	<u>1,639,885</u>
Flujos netos procedentes de las actividades de operación		(520,917)	(615,103)
Intereses pagados		-	(212,600)
Impuesto sobre la renta pagado		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>878,816</u>	<u>812,182</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses ganados		1,910	2,472
Adiciones de propiedad de inversión	6	(76,624)	(17,329)
Adiciones de construcciones en proceso		(384,691)	-
		<u>(459,405)</u>	<u>(14,857)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos de bono		(300,000)	(1,200,000)
Impuesto complementario		(49)	(25,608)
Fondo de fideicomiso de garantía		(127,414)	423,141
		<u>(427,463)</u>	<u>(802,467)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(8,052)	5,142
Efectivo neto al inicio del año		<u>12,811</u>	<u>17,953</u>
Efectivo neto al final del año		<u><u>4,759</u></u>	<u><u>12,811</u></u>
Transacciones no monetarias			
Aporte adicional de capital	11	<u>3,000,000</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar relacionadas		<u>(3,000,000)</u>	<u>-</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 2021

(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”), compañía que es a la vez la última controladora.

La oficina principal se encuentra ubicada en Costa del Este, Calles 2da. y 1ra. Transversal, Edificio BMW Center. Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía no mantenía empleados (2020: 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 el Gerente General para su emisión el 26 de noviembre 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).

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

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

Las siguientes normas han sido adoptadas por la Compañía por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de octubre de 2020:

Modificaciones en la NIC 1 "Presentación de los Estados Financieros y la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones y Errores". Establece modificaciones a la definición de material, lo cual ayudará a las compañías a decidir si la información debe ser incluida en las cuentas anuales consolidadas. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicada. Las modificaciones se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020. La Compañía evaluó la nueva definición y el contenido de sus cuentas anuales y no se dieron cambios significativos.

Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos, Concesiones de arrendamiento relacionadas con el Covid-19: El 28 de mayo de 2020 el Consejo de Normas Internacionales ('IASB') emite la enmienda a la NIIF 16 - Arrendamientos relacionada con concesiones en contratos de arrendamientos, la cual propone como solución práctica permitir que los arrendatarios opten por no evaluar si las reducciones de los términos de los arrendamientos relacionados con la pandemia del COVID-19 son una modificación al contrato mismo según lo establecido en la norma. Esta enmienda tiene fecha de aplicación para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de junio de 2020. Esta modificación no tuvo impacto importante en los estados financieros de la Compañía.

Reforma de la tasa de interés de referencia – Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39. Las modificaciones realizadas a la NIIF 7 - Instrumentos financieros: información a revelar, la NIIF 9 Instrumentos financieros y la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición, proporcionan ciertas exenciones en relación con las reformas de las tasas de interés de referencia. Las exenciones se relacionan con la contabilidad de coberturas y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían causar la terminación de la contabilidad de coberturas. Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados. Esta reforma y modificaciones no tuvieron impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

b. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones que no han sido Adoptadas por la Compañía

Enmienda a la NIIF 16, "Arrendamientos" - concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 Extensión del expediente práctico. El 31 de marzo de 2021, el IASB publicó una enmienda adicional para extender la fecha del expediente práctico del 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar dichas concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto resultará en contabilizar la concesión como pagos de arrendamiento variables en el período o períodos en los que ocurre el evento o condición que desencadena el pago reducido. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de abril de 2021.

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

Varias enmiendas de alcance limitado a las NIIF 3, NIC 16, NIC 37 y algunas mejoras anuales a las NIIF 1, NIIF 9, NIC 41 y NIIF 16.

Modificaciones a la NIC 1, Presentación de los estados financieros, sobre clasificación de pasivos. Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasifican como circulantes o no circulantes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). La enmienda también aclara el significado de "liquidación" de un pasivo. Vigencia: Períodos que inician en o posteriores al 1 de enero de 2023.

Enmiendas de Alcance Limitado a la NIC 1, Declaración de Práctica 2 y la NIC 8: Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Vigencia: Períodos que inician en o posteriores al 1 de enero de 2023.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Base de Preparación (continuación)

b. Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones que no han sido Adoptadas por la Compañía

Modificación de la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Vigencia: Períodos que inician en o posteriores al 1 de enero de 2023.

La Compañía está en el proceso de evaluar el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros de la Compañía.

No existen otras normas y enmiendas emitidas y que aún 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.

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Instrumentos Financieros (continuación)

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.

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 30 de septiembre de 2021 o del 1 de octubre 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.

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Instrumentos Financieros (continuación)

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.

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 los 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 los resultados integrales.

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Equipo de Oficina (continuación)

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

La depreciación se reconoce en el estado de 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.

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 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.

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

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.

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.

Costos Financieros

Los costos financieros, comprenden los gastos de intereses por bonos por pagar y costos financieros diferidos. 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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Reclasificaciones

Al 30 de septiembre 2020, ciertas cifras se han reclasificado para fines de comparación:

	2020		
	<u>Previamente Reportado</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Monto Ajustado</u>
En el Estado de Situación Financiera			
Fondo de Fideicomiso en garantía – porción a largo plazo	<u>562,759</u>	<u>(339,763)</u>	<u>222,996</u>
Fondo de Fideicomiso en garantía – porción circulante	<u>-</u>	<u>339,763</u>	<u>339,763</u>

Estas reclasificaciones no tienen efecto en las utilidades no distribuidas ni en la pérdida neta previamente reportada.

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 con base a una 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 y de propiedades comparables, claramente identificadas con el uso predominante en el sector urbano donde se localiza.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (Continuación)

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.

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.

5. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

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

	2021	2020
Cuentas por pagar - otras compañías relacionadas	<u>726,270</u>	<u>3,671,311</u>
Ingresos por arrendamientos - otras compañías relacionadas	<u>1,505,612</u>	<u>1,137,394</u>
Gastos de operación - otras compañías relacionadas	<u>3,000</u>	<u>2,500</u>

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

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

(a) Conciliación del importe en libros:

	2021		
	Terrenos	Edificios	Valor Razonable
Saldo al 1 de octubre de 2020	14,697,691	19,645,262	34,342,953
Adiciones	-	76,624	76,624
Cambio en valor razonable	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2021	<u>14,697,691</u>	<u>19,721,886</u>	<u>34,419,577</u>
	2020		
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>

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

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

(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.

El valor razonable de las propiedades de inversión 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 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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

(b) *Medición del Valor Razonable (continuación)*

Variables no Observadas Significativas

El canon de arrendamiento promedio oscila entre B/.18 y B/.29 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 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
Adiciones	<u>-</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2021	<u>800</u>

Depreciación Acumulada

Saldo al 1 de octubre de 2019	(1,769)
Reclasificaciones	<u>969</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2020	<u>(800)</u>
Saldo al 1 de octubre de 2020	(800)
Cargo del año	<u>-</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2021	<u>(800)</u>

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Equipo de Oficina (continuación)

Valor Neto según Libros

Al 1 de octubre de 2019	<u>969</u>
Al 30 de septiembre de 2020	<u>-</u>
Al 1 de octubre de 2020	<u>-</u>
Al 30 de septiembre de 2021	<u>-</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 mezanine 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.

8. Bonos por Pagar, Neto

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

	<u>Vencimiento</u>	<u>Interés Anual</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bonos - Serie A	Oct., 2030	LIBOR 3 meses + 3.50%	10,200,000	10,500,000
Costos financieros diferidos			<u>(87,835)</u>	<u>(129,996)</u>
Porción circulante			<u>10,112,165</u> <u>(359,464)</u>	<u>10,370,004</u> <u>(1,157,839)</u>
Porción a largo plazo			<u>9,752,701</u>	<u>9,212,165</u>

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 30 de septiembre de 2021, la Compañía mantenía intereses por pagar por un total de B/.87,833 (2020: B/.90,417).

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)

El pago de capital será trimestralmente en cada día de pago de intereses hasta el nuevo vencimiento en octubre de 2030.

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 Motor 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 2014, 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 2014.

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.

Al 30 de septiembre de 2021, el valor de las propiedades de inversión que garantizan la emisión (PH 402264-8708, PH 413239-8712) asciende a B/.29,451,413 (2020: B/.29,451,413).

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 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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)

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.
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 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.

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)

Al 30 de septiembre de 2020, 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 a mayo de 2021, en forma de pagos mensuales.

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 por la Compañía, siendo los más significativos los siguientes:

- La fecha de vencimiento de los bonos era el 30 de octubre de 2023 y la nueva fecha de vencimiento será el 30 de octubre de 2030.
- El emisor podrá redimir los bonos, parcial o totalmente una vez transcurridos los 5 años contados desde la fecha en que la respectiva resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá surta sus efectos.
- Cambió la tabla de repagos de capital del monto adeudado a la fecha, quedando un saldo insoluto al vencimiento de 41.50%.
- Se permiten repagos de capital anuales por un máximo de B/.400,000 y un mínimo de B/.100,000, en las fechas de pago de intereses y con notificación de 30 días previos.
- En todo momento, mantener una Cobertura de Servicio de Deuda de 1.10 veces para los últimos 12 meses y los próximos 12 meses proyectados.
- La Compañía podrá redimir anticipadamente los bonos, parcial o totalmente, una vez transcurridos 5 años contados desde la fecha en que la respectiva resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, resolviendo el registro de las modificaciones surta sus efectos, sujeto a las siguientes condiciones:
 - 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
 - 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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

9. Impuesto sobre la Renta

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 2021. 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 Alterno 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.

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:

		2021		2020
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta		<u>809,771</u>		<u>(1,155,432)</u>
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	25%	202,443	25%	-
Aumento (disminución) resultante de:				
Ingresos no gravables	-13.74%	(111,268)		-
Gastos no deducibles	0.47%	3,804		-
Arrastre de pérdida	-0.12%	<u>(949)</u>		<u>-</u>
Impuesto sobre la renta corriente	11.61%	94,030		-
Efecto del ajuste al impuesto diferido	0.88%	-		(46,522)
Alivio tributario		<u>(7,102)</u>		<u>-</u>
Total del impuesto sobre la renta	10.73%	<u>86,928</u>		<u>(46,522)</u>

Para los períodos terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020, el impuesto sobre la renta fue determinado bajo el método tradicional y se generó un impuesto sobre la renta por pagar de B/.86,928 (2020: B/.0).

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

9. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

	2021	2020
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><u>337,265</u></u>	<u><u>337,265</u></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 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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

9. Impuesto sobre la Renta (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 2021, Bavarian Real Estate, Inc. no realizó transacciones con compañías domiciliadas en el extranjero, por lo cual no le aplica la presentación del Informe 930.

10. Arrendamientos Operativos

Al 30 de septiembre de 2021, los cánones futuros mínimos del arrendamiento por cobrar bajo arrendamientos no cancelables se detallan a continuación:

	2021	2020
Hasta un año	<u>1,140,000</u>	<u>2,140,836</u>
De dos a cinco años	<u>4,560,000</u>	<u>5,812,035</u>
Más de cinco años	<u>4,655,000</u>	<u>-</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 2021, se incluyeron en los ingresos de actividades ordinarias la suma de B/.1,533,829 (2020: B/.1,169,384), en concepto de arriendos de propiedades de inversión, que son reconocidos a través del tiempo.

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

11. Patrimonio

Aporte Adicional de Capital

Mediante reunión de Junta Directiva celebrada el 16 de diciembre de 2020 se aprueba la capitalización de cuentas por pagar - relacionada por B/.3,000,000 mediante cesión de cuentas entre Financiera Automotriz, S.A. y Bavarian Motor Panamá, S.A.

Utilidad (Pérdida) Neta por Acción

El cálculo de la utilidad (pérdida) neta por acción está basado en la utilidad neta correspondiente al accionista de B/.722,843 (2020: pérdida neta de B/.1,108,910) dividida por el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 10 (2020: 10), como se detalla a continuación:

	2021	2020
Saldo de acciones en circulación, al inicio y al final del año	<u>10</u>	<u>10</u>
Cálculo básico de la utilidad (pérdida) por acción:		
Utilidad (pérdida) neta	722,843	(1,108,910)
Total de acciones en circulación	<u>10</u>	<u>10</u>
Utilidad (pérdida) por acción	<u>72,284</u>	<u>(110,891)</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 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:

	2021				
	Total Importe en Libros	Nivel 1	Valor Razonable		Total
		Nivel 2	Nivel 3		
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Efectivo	4,759	-	-	4,759	4,759
Cuentas por cobrar	<u>3,464</u>	-	-	<u>3,464</u>	<u>3,464</u>
	<u>8,223</u>	-	-	<u>8,223</u>	<u>8,223</u>
Cuentas por cobrar					
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Cuentas por pagar	740,511	-	-	740,511	740,511
Bonos por pagar	10,112,165	-	10,302,000	-	10,302,000
Intereses por pagar	<u>87,833</u>	-	-	<u>87,833</u>	<u>87,833</u>
	<u>10,940,509</u>	-	<u>10,302,000</u>	<u>828,344</u>	<u>11,130,344</u>

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

	2020				Total
	Total Importe en Libros	Nivel 1	Valor Razonable		
			Nivel 2	Nivel 3	
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Efectivo	12,811	-	-	12,811	12,811
Cuentas por cobrar	2,402	-	-	2,402	2,402
	<u>15,213</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,213</u>	<u>15,213</u>
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Cuentas por pagar	3,679,045	-	-	3,679,045	3,679,045
Bonos por pagar	10,370,004	-	9,590,565	-	9,590,565
Intereses por pagar	90,417	-	-	90,417	90,417
	<u>14,139,466</u>	<u>-</u>	<u>9,590,565</u>	<u>3,769,462</u>	<u>13,360,027</u>

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

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/.4,759 (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 y 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 son un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual. Al cierre del 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Compañía mantiene cuentas por cobrar por B/.3,464 (2020: B/.2,402).

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 (Nota 10). Dado lo anterior, la Compañía hizo uso de la reserva creada para el pago del capital e intereses a sus bono habientes 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.)

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(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, mediante 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 2021, 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 30 de septiembre:

	Importe en Libros	Flujos de efectivo contractuales			Más de un año
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	
2021					
Bonos por pagar, neto	<u>10,112,165</u>	<u>13,769,993</u>	<u>394,542</u>	<u>519,109</u>	<u>12,856,342</u>
Cuentas por pagar	<u>740,511</u>	<u>740,511</u>	<u>740,511</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuestos por pagar - otros	<u>3,311</u>	<u>3,311</u>	<u>3,311</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Importe en Libros	Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
2020					
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>

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Administración del Riesgo de Liquidez (continuación)

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 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.

Bavarian Real Estate, Inc.

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

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Medición de los Valores Razonables (continuación)

- 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.
- *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.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 14

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13) Bavarian Real Estate, Inc., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13) Bavarian Real Estate, Inc., su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13) Bavarian Real Estate, Inc., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

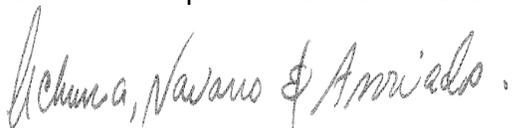
Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



7 de diciembre de 2021
Panamá, República de Panamá

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

Estado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos			
Depósitos en banco	4	<u>690,172</u>	<u>562,759</u>
Total de activos		<u>690,172</u>	<u>562,759</u>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		820,420	671,515
Déficit acumulado		<u>(130,248)</u>	<u>(108,756)</u>
Total de patrimonio		<u>690,172</u>	<u>562,759</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	<u>1,910</u>	<u>2,471</u>
Total de ingresos	1,910	2,471
Gastos:		
Administración o manejo	(21,743)	(11,040)
Cargos bancarios	(54)	(54)
Honorarios profesionales	<u>(1,605)</u>	<u>(1,605)</u>
Total de gastos	<u>(23,402)</u>	<u>(12,699)</u>
Pérdida neta	<u>(21,492)</u>	<u>(10,228)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021
 (Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Déficit acumulado	Total de Patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2019	1,084,427	(98,528)	985,899
Aportes al patrimonio	1,402,192	-	1,402,192
Retiros al patrimonio	(1,815,104)	-	(1,815,104)
Pérdida neta	-	(10,228)	(10,228)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	671,515	(108,756)	562,759
Aportes al patrimonio	1,522,500	-	1,522,500
Retiros al patrimonio	(1,373,595)	-	(1,373,595)
Pérdida neta	-	(21,492)	(21,492)
Saldo al 30 de septiembre de 2021	820,420	(130,248)	690,172

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021
 (Cifras en balboas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	(21,492)	(10,228)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(1,910)	(2,471)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>1,910</u>	<u>2,471</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación	(21,492)	(10,228)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes (retiros) de patrimonio fideicomitido, neto	<u>148,905</u>	<u>(412,912)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>148,905</u>	<u>(412,912)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	127,413	(423,140)
Efectivo al inicio del año	<u>562,759</u>	<u>985,899</u>
Efectivo al final del año	<u><u>690,172</u></u>	<u><u>562,759</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13) BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Bavarian Real Estate, Inc., (en adelante, el “Fideicomitente”) y BG Trust, Inc., como Fiduciario, constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13), mediante Escritura Pública No.2,974 del 1 de mayo de 2013 de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público bajo el folio real No.2841 de la sección de Fideicomiso y sus posteriores modificaciones (el “Fideicomiso”), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.16,000,000 (los “Bonos”) que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV. No.445-14 del 22 de septiembre de 2014, modificada mediante Resolución SMV No. 006-21 del 14 de enero de 2021 emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Bavarian Real Estate, Inc., a ofrecer Bonos Corporativos por un valor de B/.16,000,000, emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de B/.1,000 con vencimiento al 30 de octubre de 2030.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por Bavarian Real Estate, Inc.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas de propiedad del Fideicomitente y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% de saldo total de los Bonos (Ver Nota No.5).
- Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio y terremoto, con extensión de cobertura sobre las mejoras presentes y futuras de las fincas, y que cubran al menos el 80% del valor de dichas mejoras, de ser aplicables.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021

(Cifras en balboas)

- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de: (i) aquellos contratos de arrendamiento celebrados entre el FIDEICOMITENTE, en calidad de arrendador, y compañías afiliadas del Fideicomitente, en calidad de arrendatarios, y cuyos cánones sean cedidos irrevocable e incondicionalmente en garantía de los Bonos, que cumplan con las características indicadas en el prospecto informativo de los Bonos; y (ii) aquellos contratos de arrendamiento celebrados entre el FIDEICOMITENTE, en calidad de arrendador, y terceros no relacionados al Fideicomitente, en calidad de arrendatarios, y cuyos cánones se sean cedidos irrevocable e incondicionalmente en garantía de los Bonos (conjuntamente los “Contratos de Arrendamiento”), mismos que serán depositados en la cuenta de concentración.
- Los fondos que sean depositados en las cuentas fiduciarias (Ver Nota No. 4).
- Cualesquiera otros bienes o garantías propiedad del Fideicomitente, u otras compañías relacionadas a éstos aporten al Fideicomiso, en términos aceptables al Fiduciario.

El total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.16,690,172 (2020: B/.16,562,759), de los cuales la suma de B/.690,172 (2020: B/.562,759) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.16,000,000 (2020: B/.16,000,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión de Bonos.

Al 30 de septiembre de 2021, la Cobertura de Garantía representa el 288.74%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de Fideicomisos.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13) Bavarian Real Estate, Inc., al 30 de septiembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y 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 (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 30 de septiembre de 2021, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

3.2.1. Activos financieros - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

3.3. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran en cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca anticresis.

3.4. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses ganados son incluidos como ingresos en el estado de resultado.

3.5. Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos de administración o de manejo pagados al Fiduciario se calculan con base en tarifas establecidas en el contrato de Fideicomiso.

4. Depósitos en banco

Al 30 de septiembre de 2021, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda	269,158	222,996
Cuenta de Concentración	<u>421,014</u>	<u>339,763</u>
	<u>690,172</u>	<u>562,759</u>

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorro en Banco General, S.A., de conformidad con lo siguiente:

Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda: en esta cuenta se deben mantener en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses el pago de capital e intereses de los Bonos. Adicionalmente, en esta cuenta se depositarán los fondos que deba recibir el Fideicomitente en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los contratos de arrendamiento cedidos en garantía.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

Cuenta de Concentración: en esta cuenta se depositan los fondos provenientes de los cánones de arrendamiento mensual producto de los Contratos de Arrendamientos, los cuales deberán ser depositados directamente por los respectivos arrendatarios según las instrucciones que a tal efecto les gire el Fideicomitente. Adicionalmente, en esta cuenta se depositarán los fondos provenientes de la ejecución de la primera hipoteca y anticresis constituida a favor del Fiduciario en caso que hubiere lugar a ello, así como los aportes que realiza el Fideicomitente.

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario, sobre los bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.29,451,413 (2020: B/.29,847,443) según informe del Avaluador CBRE, INC., de fecha 27 de octubre de 2020 (2020: según informe del Avaluador CBRE, INC., de fecha 30 de septiembre de 2018).

Los derechos hipotecarios están contabilizados y revelados como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera.

Al 30 de septiembre de 2021, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bienes inmuebles	<u>16,000,000</u>	<u>16,000,000</u>

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 30 de septiembre de 2021 el Fideicomiso no generó renta gravable.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0087-GTIA-13)
BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras en balboas)

7. Marco regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

8. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, el Fideicomitente ha tomado medidas para el impacto Covid-19 que pudieran producir algún efecto o no en el Fideicomiso, de tal manera dependerá de situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional las cuales son inciertas y no se pueden predecir.

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2021, fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha 7 de diciembre de 2021.



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN NOTARIAL-----

En la Ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los **tres (3) días del mes de enero de dos mil veintidós (2022)**, ante mí Licenciada **TATIANA PITY BETHANCOURT**, Notaria Pública Novena, del Circuito Notarial de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – setecientos siete – ciento uno (8-707-101), comparecieron personalmente **RICARDO ANTONIO ROUX**, varón, panameño, casado, comerciante, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y dos – seiscientos treinta y seis (8-232-636), en su calidad de Presidente; y **GUSTAVO DE LUCA**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos cuarenta y nueve – quinientos cincuenta y siete (8-449-557), en su calidad de Gerente General; todos de la sociedad **BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**, sociedad anónima inscrita a la ficha setenta y nueve mil novecientos doce (79912), Rollo dos millones trescientos sesenta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos (2365642) e Imagen uno (1) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete – cero dos (7-02) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, en virtud de lo establecido en el Artículo 15 del Decreto Ejecutivo No. 363 de 13 de Agosto de 2015, declaro lo siguiente bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el Artículo 385 del Código Penal, referente al Falso Testimonio :-----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**-----
- b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en la que fueron hechas.-----
- c. Que a nuestro juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente, en todos los aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de **BAVARIAN REAL ESTATE, INC.** Para el Periodo comprendido del 1 de Octubre de 2020 al 30 de Septiembre de 2021.-----
- d. Que los firmantes:-----
 - d.1. Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.-----
 - d.2. Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de importancia sobre: **BAVARIAN REAL ESTATE, INC.** y sus subsidiarias y consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----
 - d.3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
 - d.4. Hemos presentado en los Estados financieros nuestras conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las

evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **BAVARIAN REAL ESTATE, INC**, lo siguiente:-----

e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **BAVARIAN REAL ESTATE, INC**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquiera debilidad existentes en los controles internos.-----

e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración y otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles de **BAVARIAN REAL ESTATE, INC**.-----

f. Que cada uno de los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de los cambios significativos en los controles internos de **BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**, o cualquier otro factor que pueda afectar de forma importante en tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a diferencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

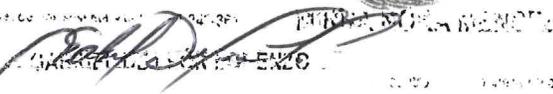
Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores y ha sido firmada de forma conjunta por el Presidente y el Gerente General de **BAVARIAN REAL ESTATE, INC.**, conforme a lo normado en el Numeral 1 del Artículo Cuarto de la Resolución General SMV N°JD-4-20 fechada 23 de abril de 2020 emitida por la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores.-----

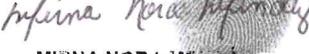
Leída como le fue esta declaración a los comparecientes, en presencia de los testigos instrumentales **OSWALDO DE LEON LORENZO**, **RICARDO ANTONIO ROUX**, mayor de edad, panameño, con cédula de identidad personal número **0070**, - **OSWALDO DE LEON LORENZO** (0-2-3-01) y **MIRNA NORA MENDEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número **0000**, - **MIRNA NORA MENDEZ** (0-2-3-02), vecinas de esta ciudad; a quienes conozco, son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la firman todos ante mí, la Notaria, que doy fe.-----


RICARDO ANTONIO ROUX



GUSTAVO DE LUCA



MIRNA NORA MENDEZ


MIRNA NORA MENDEZ




TATIANA PITY BETHANCOURT
NOTARIA PÚBLICA NOVENA DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ