

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
al 31 de diciembre de 2022

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: BAVARIAN REAL ESTATE INC.

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS A 9 AÑOS POR B/.16,000,000
VENCIMIENTO 30 DE OCTUBRE DE 2023 CON REFINANCIAMIENTO POR SALDO DE B/.10.2
MILLONES CON VENCIMIENTO 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 CORTÉS

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



I PARTE

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

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

Los bonos corporativos emitidos por la empresa por B/.16,000,000, fueron 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. El vencimiento original de la emisión era el 30 de octubre de 2023.

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

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

En enero de 2021, debido a la pandemia COVID-19, la empresa solicitó modificar los términos y condiciones de los bonos con el objeto de extender el vencimiento, reducir los repagos de capital requeridos y poder renegociar sus contratos de alquiler.

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

- La fecha de vencimiento de los bonos será el 30 de octubre de 2030.
- Cambió la tabla de repagos de capital del monto adeudado a la fecha, de US\$9,666,125 quedando un saldo al vencimiento de 41.50%.
- Se permiten repagos de capital anuales por un máximo de US\$400,000 y un mínimo de US\$100,000, en las fechas de pago de intereses y con notificación de 30 días previos.

Con fecha 3 de octubre de 2022, la Compañía pasó a ser subsidiaria 100% poseída por Vantage Properties Trust, una Sociedad de Inversión Inmobiliaria (SII), autoadministrada, tipo paraguas, constituida como un Fideicomiso bajo las leyes de la República de Panamá y autorizada para operar por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV) mediante la resolución No.SMV 559-19.



Dicha transacción se realizó una vez se obtuvieron las debidas aprobaciones de los bonohabientes y del fiduciario, tal y como lo establece el prospecto de la emisión de bonos.

A. **Liquidez**

La liquidez de la empresa para hacer frente a sus deudas depende del ingreso de alquiler que genera de Bavarian Motor Panamá, S.A. Sus pagos usuales consisten en el pago de los abonos a intereses y capital de la emisión de bonos corporativos.

El capital de trabajo creció significativamente en el año 2015 con la conversión de la deuda a corto plazo por B/.16,000,000 a bonos corporativos a largo plazo. La empresa se mantuvo haciendo abonos al capital de los bonos a razón de B/.300,000 por trimestre hasta el 2020. En enero 2022 se reiniciaron los abonos ordinarios trimestrales por B/.133,875 y se hizo redención anticipada por B/.400,000, lo que ha permitido reducir el monto de los bonos adeudado a B/.9.3 millones al 31.12.22.

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., en ese entonces 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.

El capital de trabajo de la empresa al 31.12.2022 era de (B/.1,833,035). Este saldo se debe principalmente a la deuda que tiene Bavarian Real Estate, Inc., con su afilada Bavarian Motor Panamá, S.A., por el traspaso de dos fincas y por remodelaciones efectuadas 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 con el producto del nuevo alquiler que empezó a regir desde diciembre 2021 con un tercero y las modificaciones a los alquileres con su afiliada desde abril de 2022, continuará haciendo las gestiones para cancelarla completamente y así mejorar su capital de trabajo.

B. **Recursos de Capital**

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

En el año 2015, el patrimonio de la empresa se incrementó de B/.14.1 millones a B/.17.4 millones. Esto debido principalmente a la ganancia por revaluación y a la política de la empresa de incrementar sus utilidades retenidas y no hacer pagos de dividendos.

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

Para el período 2017, el patrimonio de la empresa incrementó en B/.2.6 millones debido a la ganancia obtenida por B/.2.6 millones, la cual incluía un incremento en el valor de mercado de las propiedades de B/.1.6 millones.

Durante el primer trimestre del año fsical 2023, el patrimonio de la empresa se ha incrementado B/.329 mil producto de la utilidad neta en el trimestre, menos la distribución de dividendos efectuada en diciembre por la suma de +B/.1,167 mil.

La razón de deuda patrimonio es de 0.44 al 31 de diciembre de 2022. Esta fortaleza se debe a la acumulación de ganancias en el patrimonio, lo que demuestra la solvencia de la empresa.

C. Resultados de las operaciones

La empresa mantiene un excelente margen operativo debido a la política de mantener sus gastos operativos muy reducidos y que sus ingresos están destinados a cubrir los intereses de la deuda y los repagos de capital.

En el trimestre de octubre a diciembre de 2022, se observa una ganancia de B/.328,888 (49% de los ingresos) vs una ganancia de B/.130,209 (42% de los ingresos) en el mismo período del año anterior. De igual forma, la utilidad operativa sobre gastos financieros es de 2.77 vs 1.94 a la misma fecha del año anterior.

Este incremento obedece principalmente al incremento de los ingresos de alquiler a partir de abril de 2022, conforme a la adenda realizada a los contratos de arrendamientos que mantiene la empresa con su afiliada, Bavarian Motor Panamá.

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 y la reducción continua de su deuda. Adicionalmente las propiedades de la empresa están ubicadas en lugares cuyo precio de mercado va en ascenso, tal y como lo refleja el último avalúo realizado.

A pesar del impacto en los gastos financieros producto del incremento en las tasas de interés, con la reestructuración de los bonos, el aporte de capital realizado en 2021, el nuevo alquiler y las modificaciones a los alquileres con su afiliada, consideramos que la empresa seguirá logrando sus objetivos y seguirá manteniendo índices financieros saludables.

**II PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjuntamos los estados financieros interinos de Bavarian Real Estate, Inc., correspondientes al período del 1 de octubre de 2022 al 31 de diciembre de 2022.

Debe tomarse en consideración que el período fiscal de la empresa es del 1 de octubre al 30 de septiembre de cada año.

**III PARTE
DIVULGACION**

Este informe trimestral 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

Bavarian Real Estate, Inc.

Informe y Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

"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.

Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

	Páginas
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4-5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-33

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>31.12.2022</u> <u>(Interino)</u>	<u>2022</u> <u>(Auditado)</u>
Activos circulantes			
Efectivo	12	14,071	5,222
Fondo de fideicomiso de garantía	8	175,620	163,594
Cuentas por cobrar otras		8,065	20,118
Adelanto a proveedores		42,595	13,375
Gastos pagados por adelantado		63,040	81,361
Impuesto pagado por anticipado		-	-
Total de activos circulantes		<u>303,391</u>	<u>283,670</u>
Activos no circulantes			
Fondo de fideicomiso de garantía	8	326,966	286,270
Propiedades de inversión	6	34,861,284	35,297,002
Mejoras a la propiedad y Equipo de oficina, neto	7	-	-
Construcciones en Proceso		-	-
Total de activos no circulantes		<u>35,188,250</u>	<u>35,583,272</u>
Total de activos		<u>35,491,641</u>	<u>35,866,942</u>
Pasivos			
Pasivos circulantes			
Bonos por pagar, neto	8	525,866	512,464
Cuentas por pagar relacionada	5	1,355,133	853,549
Cuentas por pagar - otras		108,383	18,578
Intereses por pagar	8, 12	125,318	102,540
Impuesto sobre la renta por pagar		7,101	80,459
Impuestos por pagar - otros		14,625	15,266
Total de pasivos circulantes		<u>2,136,426</u>	<u>1,582,856</u>
Pasivos no circulantes			
Bonos por pagar, neto - porción a largo plazo	8	8,703,500	8,840,237
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	9	348,044	348,044
Total de pasivos no circulantes		<u>9,051,544</u>	<u>9,188,281</u>
Total de pasivos		<u>11,187,970</u>	<u>10,771,137</u>
Patrimonio			
Acciones comunes con valor nominal de B/.1,000.00 cada una; autorizadas 10 acciones; emitidas y en circulación 10 acciones	11	10,000	10,000
Aporte adicional de capital		6,455,465	6,455,465
Utilidades no distribuidas		17,937,308	18,775,734
Impuesto complementario		(99,102)	(145,394)
Total de patrimonio		<u>24,303,671</u>	<u>25,095,805</u>
Total del pasivos y patrimonio		<u>35,491,641</u>	<u>35,866,942</u>

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

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

Estado de Resultado Integral

Por los meses terminados el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2022</u> <u>(Interino)</u>	<u>31.12.2021</u> <u>(Interino)</u>
Ingresos por arrendamientos	5, 10	666,858	313,095
Otros Ingresos		16,024	-
Gastos de operación	5	<u>(168,890)</u>	<u>(41,245)</u>
Utilidad en operaciones		513,992	271,850
		-	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultados de la actividad de operación		513,992	271,850
		-	-
Ingresos financieros		370	613
Costos financieros		<u>(185,474)</u>	<u>(140,874)</u>
Costos financieros, neto		(185,104)	(140,261)
		-	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		328,888	376,378
		-	-
Impuesto sobre la renta:		-	-
Corriente		-	(1,380)
Diferido		-	-
Total de impuesto sobre la renta	9	<u>-</u>	<u>(1,380)</u>
		-	-
Utilidad neta		328,888	130,209
		-	-
Utilidad neta por acción	11	<u>32,889</u>	<u>13,021</u>

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

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados integrales

Por los meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	Nota	TRIMESTRE	ACUMULADO	AÑO ANTERIOR	
		1.10-31.12.22 (Interino)	1.10.21-31.12.22 (Interino)	1.10-31.12.21 (Interino)	1.10.20-31.12.21 (Interino)
Ingresos por arrendamientos	5, 10	666,858	666,858	313,095	313,095
Otros Ingresos		16,024	16,024	-	-
Gastos de operación	5	(168,890)	(168,890)	(41,245)	(41,245)
Utilidad en operaciones		513,992	513,992	271,850	271,850
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	-	-	-	-
Resultados de la actividad de operación		513,992	513,992	271,850	271,850
Ingresos financieros		370	370	613	613
Costos financieros		(185,474)	(185,474)	(140,874)	(140,874)
Costos financieros, neto		(185,104)	(185,104)	(140,261)	(140,261)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		328,888	328,888	131,589	131,589
Impuesto sobre la renta:					
Corriente		-	-	(1,380)	(1,380)
Diferido		-	-	-	-
Total de impuesto sobre la renta	9	-	-	(1,380)	(1,380)
Utilidad neta		328,888	328,888	130,209	130,209
Utilidad neta por acción	11	32,889	32,889	13,021	13,021

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

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Aporte Adicional de Capital	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total de Patrimonio
Saldo al 1 de octubre de 2021	10,000	6,455,465	18,078,700	(156,451)	24,387,714
Resultado integral del período:	-	-	1,453,734	-	1,453,734
Utilidad neta	-	-	1,453,734	-	1,453,734
Total resultado integral del período	-	-	-	-	-
Transacciones con el accionista					
Capital adicional pagado	-	-	(755,752)	-	-
Dividendos Pagados	-	-	(948)	11,057	10,109
Impuesto complementario	-	-	(756,700)	11,057	10,109
Total de transacciones con el accionista	-	-	(1,512,650)	22,114	(1,490,536)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	10,000	6,455,465	18,775,734	(145,394)	25,095,805
Resultado integral del período:					
Utilidad neta	-	-	328,888	-	328,888
Total resultados integrales del período	-	-	328,888	-	328,888
Transacciones con el accionista					
Capital adicional pagado	-	-	(1,167,314)	-	(1,167,314)
Dividendos Pagados	-	-	-	46,292	46,292
Impuesto complementario	-	-	(1,167,314)	46,292	(1,121,022)
Total de transacciones con el accionista	-	-	(1,167,314)	46,292	(1,121,022)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	6,455,465	17,937,308	(99,102)	24,303,671

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

BAVARIAN REAL ESTATE, INC.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los meses terminados el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2022</u> <u>Interino</u>	<u>2022</u> <u>Auditado</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		328,888	1,453,734
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Otros ingresos (ganancia en venta de propiedades de inversión)		(16,024)	
Impuesto sobre la renta corriente	9	-	192,362
Impuesto sobre la renta diferido	9	-	10,779
Costos financieros, neto		185,104	553,873
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	6	-	(359,311)
		<u>497,968</u>	<u>1,851,437</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		12,053	(16,654)
Adelantos a proveedores		(29,220)	(13,375)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		18,321	(27,129)
Cuentas por pagar		591,389	131,616
Impuestos por pagar otros		(641)	11,955
Flujos netos procedentes de las actividades de operación		<u>1,089,870</u>	<u>1,937,850</u>
Intereses pagados		(152,156)	(501,969)
Impuesto sobre la renta pagado		(73,358)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>864,356</u>	<u>1,435,881</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Intereses ganados		370	4,964
Adiciones a las propiedades de inversión	6	0	(133,423)
Producto de venta de propiedades de inversión		451,742	
Adiciones de construcciones en proceso	7	-	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>452,112</u>	<u>(128,459)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos de bonos		(133,875)	(801,625)
Fondo de fideicomiso de garantía		(52,722)	240,309
Dividendos pagados, neto de impuesto complementario		(1,121,022)	(745,643)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(1,307,619)</u>	<u>(1,306,959)</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo		8,849	463
Efectivo neto al inicio del año		<u>5,222</u>	<u>4,759</u>
Efectivo neto al final del año		<u>14,071</u>	<u>5,222</u>

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

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(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 Vantage Properties Trust.

La oficina principal se encuentra ubicada en Costa del Este, Calles 2da. y 1ra. Transversal, Edificio BMW Center. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no mantenía empleados (2021: 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 27 de enero de 2023.

2. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

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

Base de Preparación

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

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

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 2022:

Propiedades, Planta y Equipo: Ingresos antes del uso previsto – Modificaciones a la NIC 16: Ésta prohíbe que una entidad deduzca del costo de un elemento de PP&E cualquier ingreso recibido por la venta de elementos producidos mientras la entidad está

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(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 (continuación)*

preparando el activo para su uso previsto. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

Referencia al Marco Conceptual – Modificaciones a la NIIF 3: Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para actualizar las referencias al marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes y la Interpretación 21- tasas de impuestos. Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

Contratos onerosos – Costo de cumplir un contrato- Enmiendas a la NIC 37: Esta enmienda aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer una provisión separada por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato. Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

Mejoras anuales a las normas NIIF - 2018–2020: NIIF 9 Instrumentos financieros: Aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja de pasivos financieros; NIIF 16 Arrendamientos – elimina el ejemplo ilustrativo de los pagos del arrendador en relación con el arrendamiento de mejoras y elimina cualquiera confusión sobre el tratamiento de incentivos de arrendamiento. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

Las modificaciones y enmiendas indicadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período actual o futuros.

No hay otras nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que estén vigentes para el period 2023 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

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

Base de Preparación (continuación)

b. Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros

Información a revelar sobre políticas contables: modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica No.2 de las NIIF. Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. En adición, la modificación proporciona orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Fecha de vigencia: períodos que inicien o posteriores al 1 de enero de 2023.

Definición de Estimaciones Contables – modificaciones a la NIC 8: La modificación a la NIC 8 aclara cómo las entidades deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables. Los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a las transacciones futuras, mientras que los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a las transacciones pasadas, así como al período actual. Fecha de vigencia: períodos que comiencen o sean posteriores al 1 de enero de 2023.

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

NIIF 17, "Contratos de seguro". Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y difusión de los contratos de seguro emitidos. Esta regla norma reemplazará a la NIIF 4, que actualmente permite una variedad de prácticas contables en la contabilidad de los contratos de seguro. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con participación discrecional. Esta norma se aplica a los períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2023.

La Compañía está en el proceso de evaluar el posible impacto de estas modificaciones y mejoras en los estados financieros.

No hay otras nuevas normas o modificaciones que hayan sido publicadas y que no son mandatorias para el período 2023 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

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

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 y presentado a costo amortizado.

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 31 de diciembre de 2022 o del 1 de enero de 2022, respectivamente, y las pérdidas crediticias históricas experimentadas durante este tiempo. Las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar la información actual y prospectiva

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Cuentas por Cobrar (continuación)

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.

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Propiedades de Inversión (continuación)

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 y su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

Equipo de Oficina

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

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

Las ganancias y pérdidas en disposición de una partida de equipos de oficina son determinadas comparando el producto de la disposición con el valor según libros del equipo de oficina y son reconocidas netas dentro de los "otros ingresos" en el estado de resultado integral.

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

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.

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

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.

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.

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

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 la emisión de bonos serán amortizados basados en la vigencia de la misma, utilizando el método de interés efectivo.

Información de Segmento

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por la máxima autoridad de la Compañía para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento; y para los cuales la información financiera esté disponible.

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables según las circunstancias.

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

3. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos (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.

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

5. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

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

	31.12.2022	2022
Cuentas por pagar - otras compañías relacionadas	<u>1,355,133</u>	<u>853,549</u>
	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos por arrendamientos – otras compañías		
Relacionadas (Nota 10)	<u>626,185</u>	<u>285,000</u>
Gastos de operación - otras compañías relacionadas	<u>750</u>	<u>750</u>

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

6. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

(a.) Conciliación del importe en libros:

	31.12.2022		
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras Inmuebles</u>	<u>Valor Razonable</u>
Saldo al 1 de octubre de 2021	15,969,579	19,327,423	35,297,002
Venta	-	(435,718)	(435,718)
Reclasificación de construcción en proceso		-	-
Cambio en valor razonable	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>15,969,579</u>	<u>18,891,705</u>	<u>34,861,284</u>
	2022		
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Valor Razonable</u>
Saldo al 1 de octubre de 2021	14,697,691	19,721,886	34,419,577
Adiciones	-	133,423	133,423
Reclasificación de construcción en proceso		384,697	384,691
Cambio en valor razonable	<u>1,271,888</u>	<u>(912,577)</u>	<u>359,311</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>15,969,579</u>	<u>19,327,423</u>	<u>35,297,002</u>

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

(a.) Conciliación del importe en libros: (continuación)

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.

(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.

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Técnicas de Valoración (continuación)

- (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 ofertas libres del mercado de propiedades que tuvieran características similares a la propiedad avaluada ubicadas en las áreas aledañas. Las transacciones encontradas fueron utilizadas y ajustadas.
- (d) *Enfoque de Rentas:* Este valor se midió en función a los beneficios futuros de la propiedad. Se utilizó el canon promedio de propiedades similares en las áreas donde se encuentran ubicados ambos inmuebles.

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

Variables no Observadas Significativas

El canon de arrendamiento promedio oscila entre B/.16 y B/.24 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).

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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 2021	800
Adiciones	-
Reclasificación a construcción en proceso	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>800</u>
Saldo al 1 de octubre de 2022	800
Adiciones	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>800</u>

Depreciación Acumulada

Saldo al 1 de octubre de 2021	(800)
Reclasificaciones	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>(800)</u>
Saldo al 1 de octubre de 2022	(800)
Cargo del año	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>(800)</u>

Valor Neto según Libros

Al 1 de octubre de 2021	<u>-</u>
Al 30 de septiembre de 2022	<u>-</u>
Al 1 de octubre de 2022	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar, Neto

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

	<u>Vencimiento</u>	<u>Interés Anual</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>2022</u>
Bonos - Serie A	Oct., 2030	SOFR a plazo +.26%		
		+ 3.50%	9,264,500	9,398,375
Costos financieros diferidos			<u>(35,134)</u>	<u>(45,674)</u>
			9,229,366	9,352,701
Porción circulante			<u>(525,866)</u>	<u>(512,464)</u>
Porción a largo plazo			<u>8,703,500</u>	<u>8,840,237</u>

El 22 de abril de 2013, la Junta Directiva de la Compañía autorizó la emisión y venta en oferta pública de bonos corporativos por un total de B/.16,000,000 a una tasa LIBOR de 3 meses + 3.50%, con un mínimo aplicable de 5%.

Al 31 de diciembre 2022, la Compañía mantenía intereses por pagar por un total de B/.125,318 (2022: B/.102,540).

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 fue 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 31 de diciembre de 2022, el valor de las propiedades de inversión que garantizan la emisión (PH 402264-8708, PH 413239-8712) asciende a B/.29,963,632 (2021: 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

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)

la Ficha No.570738 de Hipotecas y Anticresis del Registro Público, el cual contiene los siguientes activos:

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

8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)

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.

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.

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

8. Bonos por Pagar, Neto (Continuación)

- 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.

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 2022. Además, los registros de la Compañía pueden estar sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la Ley del impuesto de timbres y del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, se publicó la Ley No.8 el 15 de marzo de 2010, la cual modifica la tarifa general del Impuesto Sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas a una tasa de 25% para los períodos fiscales 2011 y siguientes.

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

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

Con fecha 3 de octubre de 2022, la Compañía pasó a ser subsidiaria 100% poseída por Vantage Properties Trust, una Sociedad de Inversión Inmobiliaria (SII), autoadministrada, tipo paraguas, constituida como un Fideicomiso bajo las leyes de la República de Panamá y autorizada para operar por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV) mediante la resolución No.SMV 559-19. A partir de esa fecha la Compañía adquiere el derecho a la exoneración del 100% del impuesto sobre la renta y la obligación de distribuir en dividendos no menos del 90% de la utilidad neta durante el año fiscal.

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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

		31.12.2022		31.12.2021
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		328,888		131,589
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	0.00%	-	25.00%	32,897
Aumento (disminución) por:				
Ingresos no gravables		-	-22.90%	(30,137)
Arrastre de pérdida		-	-1.05%	(1,380)
-				
Total de impuesto sobre la renta			1.05%	1,380
Efecto del ajuste al impuesto sobre la renta diferido		-		
Total de impuesto sobre la renta	0.00%	-	1.05%	1,380

Para los período terminados el 31 de diciembre de 2022, la Compañía no está sujeta a pago de impuesto sobre la renta (2021: B/.1,380 determinado bajo el método tradicional).

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

	31.12.2022	2022
Saldo al inicio del año	348,044	337,265
Cambio en el valor razonable de propiedades		10,779
Saldo al final del año	<u>348,044</u>	<u>348,044</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.

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

9. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al 10%, aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado. Este crédito podrá ser cedido a otros contribuyentes.

La Ley No.33 del 30 de junio de 2010, modificada por la Ley No.52 del 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia utilizando los métodos establecidos en la referida Ley No.33.

Esta Ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la 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 31 de diciembre de 2022, 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 31 de diciembre de 2022, los cánones futuros mínimos del arrendamiento por cobrar bajo arrendamientos no cancelables se detallan a continuación:

	31.12.2022	2022
Hasta un año	<u>1,447,834</u>	<u>1,456,520</u>
De dos a cinco años	<u>5,685,245</u>	<u>5,705,819</u>
Más de cinco años	<u>3,854,920</u>	<u>4,195,060</u>

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

10. Arrendamientos Operativos (Continuación)

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.

El 1 de abril de 2022, la Compañía y el arrendatario (Bavarian Motor Panamá, S. A.) firmaron una adenda al contrato, mediante la cual se hicieron incrementos a los cánones de arrendamiento.

Para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, se incluyeron en los ingresos de actividades ordinarias la suma de B/.666,858 (2021: B/.313,095), en concepto de arriendos de propiedades de inversión, que son reconocidos a través del tiempo.

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 neta por acción está basado en la utilidad neta correspondiente al accionista de B/.328,888 (2021: B/.130,209) dividida por el número promedio ponderado de acciones en circulación durante el período de 10 (2021: 10), como se detalla a continuación:

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo de acciones en circulación, al inicio y al final del año	<u>10</u>	<u>10</u>
Cálculo básico de la utilidad por acción:		
Utilidad neta	328,888	130,209
Total de acciones en circulación	<u>10</u>	<u>10</u>
Utilidad por acción	<u>32,889</u>	<u>13,021</u>

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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:

	31.12.2022				
	<u>Total Importe en Libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Valor Razonable</u>		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Efectivo	14,071	-	-	14,071	14,071
Cuentas por cobrar	<u>8,065</u>	-	-	<u>8,065</u>	<u>8,065</u>
	<u>22,136</u>	-	-	<u>22,136</u>	<u>22,136</u>
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Cuentas por pagar relacionada	1,355,133	-	-	1,355,133	1,355,133
Cuentas por pagar otros	108,383	-	-	108,383	108,383
Bonos por pagar	9,229,366	-	8,831,118	-	8,831,118
Intereses por pagar	<u>125,318</u>	-	-	<u>125,318</u>	<u>125,318</u>
	<u>10,818,200</u>	-	<u>8,831,118</u>	<u>1,588,834</u>	<u>10,419,952</u>
2022					
	<u>Total Importe en Libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Valor Razonable</u>		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Efectivo	5,222	-	-	5,222	5,222
Cuentas por cobrar	<u>20,118</u>	-	-	<u>20,118</u>	<u>20,118</u>
	<u>25,340</u>	-	-	<u>25,340</u>	<u>25,340</u>
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</i>					
Cuentas por pagar relacionada	853,549	-	-	853,549	853,549
Cuentas por pagar otros	18,578	-	-	18,578	18,578
Bonos por pagar	9,352,701	-	9,811,679	-	9,811,679
Intereses por pagar	<u>102,540</u>	-	-	<u>102,540</u>	<u>102,540</u>
	<u>10,327,368</u>	-	<u>9,811,679</u>	<u>974,667</u>	<u>10,786,346</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

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

Marco de Gestión de Riesgos

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

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

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

Riesgo de Crédito

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

Efectivo

El efectivo incluye cuentas bancarias por B/.14,071 (2022: B/.5,222), 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.

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

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 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene cuentas por cobrar por B/.8,065 (2022: B/.20,118).

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

Riesgo de Liquidez

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

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 31 de diciembre de 2022, 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.

Bavarian Real Estate, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

Administración del Riesgo de Liquidez (continuación)

Las inversiones en activos no circulantes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre:

	Importe en Libros	Flujos de efectivo contractuales			Más de un año
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	
31.12.2022					
Bonos por pagar, neto	9,229,366	12,034,932	512,933	507,051	11,014,948
Cuentas por pagar relacionada	1,355,133	1,355,133	1,355,133	-	-
Cuentas por pagar - otros	108,383	108,383	108,383	-	-
Impuestos por pagar - otros	14,625	14,625	14,625	-	-

	Importe en Libros	Flujos de efectivo contractuales			Más de un año
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	
2022					
Bonos por pagar, neto	<u>9,352,701</u>	<u>12,288,898</u>	<u>512,595</u>	<u>508,101</u>	<u>11,268,202</u>
Cuentas por pagar relacionada	<u>853,549</u>	<u>853,549</u>	<u>853,549</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar otros	<u>18,578</u>	<u>18,578</u>	<u>18,578</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuestos por pagar - otros	<u>15,266</u>	<u>15,266</u>	<u>15,266</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Riesgo de Mercado

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

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

Medición de los Valores Razonables

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

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir precios) o indirectamente (es decir: derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

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

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

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

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.

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 2,974 de 01 de mayo de 2013 inscrita en el Registro Público bajo la ficha 2841 Sigla FID, Documento 2380454, y sus posteriores modificaciones (el "Fideicomiso"), por BAVARIAN REAL ESTATE, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Dieciséis Millones de Dólares (US\$16,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2022, a saber:

1. El Emisor es BAVARIAN REAL ESTATE, INC.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.445-14 del 22 de septiembre de 2014, Resolución SMV-006-21 de 14 de enero de 2021, modificada mediante Resolución SMV-266-22 de 21 de Julio de 2022.
3. El monto total registrado es de hasta DIECISÉIS MILLONES DE DÓLARES (US\$16,000,000.00), emitidos en una sola serie con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$16,502,586.03, cubre la Serie A de la Emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicado a continuación:
 - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosados así:

Cantidad	Tipo de Cuenta	Nombre de la Cuenta	Saldo
1	Ahorros	Reserva de Servicio de Deuda	\$326,965.80
1	Ahorros	Concentración	\$175,620.23
Total			\$502,586.03

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

No. De Finca	Cantidad	Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
PH 402264-8708	1	\$11,164,085.00	CBRE, Inc.	Jun-22
PH 413239-8712	1	\$18,799,547.00	CBRE, Inc.	Jun-22
		\$29,963,632.00		

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

Arrendador	Finca	Ubicación	Vencimiento del Contrato
Bavarian Real Estate, Inc.	PH 402264-8708 BMW Plaza	BMW Plaza Esquina de Calle 50 y Vía Porras, Corregimiento de San Francisco, Provincia de Panamá	oct-30
Bavarian Real Estate, Inc.	PH 413239-8712 BMW Center	BMW Center Urbanización Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, Provincia de Panamá	oct-30

- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., corresponden al 80% sobre el inmueble hipotecado y que a continuación detallamos:

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cía. De Seguros	03B91652	oct-2023

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las líneas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2022 dicha Cobertura de Garantía es de: 323.42%

6. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

mar-22	Jun-22	sep-22
304.69%	308.97%	318.82%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 26 de enero de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Jannala Williams
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada

