INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

GENERALES:

1. **Trimestre Terminado al :**31 de diciembre de 2020.
2. **Nombre del Emisor:** Inmobiliaria Panama Car Rental
3. **Valores que ha registrado**: Bonos Inmobiliarios Por : US$45,000,000
4. **Números de Teléfono y Fax del Emisor**: 279-2727
5. **Domicilio /Dirección física del Emisor**: Tocumen Comercial Park, Panamá, República De Panamá.
6. **Nombre de la persona de contacto del Emisor:** Marilin Santos Ruiz /Omar Carrillo
7. **Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor**: marilin.santosruiz@grupopcr.com.pa; omar.carrillo@grupopcr.com.pa

I Parte:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVO

El Emisor fue constituido recientemente, razón por la cual no tiene estados financieros históricos más allá de los preliminares. El Emisor fue constituido con el único propósito de emitir Bonos Inmobiliarios hasta por la suma de B/.45,000,000.00 Cuarenta y Cinco Millones de Dólares Americanos. El Emisor no cuenta con empleados y las gestiones administrativas de la Empresa son ejercidas por el personal ejecutivo de compañías relacionadas.

Los movimientos operativos que se observan dentro de nuestros estados financieros internos al 31 de diciembre, las inversiones que se realizaron son el recurso que utilizaremos para iniciar operaciones.

Liquidez

A la fecha el Emisor es de reciente constitución, no cuenta con tendencias conocidas sin embargo al 31 de diciembre los únicos activos que mantiene son los siguientes:

a) Una suma inicial de Diez Mil Balboas B/10,000.00 fondos estos que fueron depositados a la cuenta corriente de la empresa
b) Efectivo y cuentas por cobrar por B/**108,544.00** fondos provenientes de las rentas de alquiler de su portafolio Inmobiliario, a empresas relacionales y terceros
c) Bienes Inmobiliario e inversiones en acciones disponible para la venta, por el orden de **B/.28,917,174,** producto de escisiones de propiedades de empresas relacionadas la cual form parte de la garantía de los bonos inmobiliario.

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

Recursos de Capital

Los recursos de capital con que cuenta el emisor, son provienen de escisiones y traspasos de propiedades que serán la fuente de ingresos provenientes de las rentas de alquiler de su portafolio inmobiliario a empresas relacionadas y terceros.

A continuación, detallamos las propiedades de inversión:

ACTIVOS	
Portafolio de Inversiones	2,100,000
Propiedades	
SMBD Lote 37 A, S.A.	2,068,270
SMBD Lote 37 B, S.A.	2,027,790
Boulevard T.C.P, Tocumen Commercial Park, Corregimiento de Juan Díaz	9,000,000
Panamá Car Rental, S.A.	2,760,000
San Francisco, ave. Israel y Calle 73	2,700,000
P.H. Plaza Balboa, Locales 110	470,000
Estación Texaco, Avenida Ricardo J. Alfaro, Betania	2,200,000
Dorado, Avenida Ricardo J. Alfaro y Calle 4 de noviembre	2,250,000
Carretera Interamericana, Penonomé	542,000
Finca Buenaventura	800,000
Finca El Valle	1,200,000
QTI, S.A.	799.114.00
Total, de Activos	28,917,174

Resultados de Operaciones

El emisor, al cierre del cuatro trimestre emitió bonos en dos series.

A continuación, detallamos obligaciones:

Serie	Emisión autorizada	Fecha de vencimiento	Tasa de interés anual
Senior A	USD.6,300,000	Octubre de 2030	5.5% los primeros 5 años y LIBOR 3M +4% (Piso de 5.5%) los últimos cinco años
Subordinada B	22,800,000	Noviembre de 2035	12.5%

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

Análisis de Perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, recibiendo ingresos provenientes de las rentas de alquiler de su portafolio inmobiliario, a Empresas relacionadas y terceros, que será traspasado al Emisor por sus Empresas Relacionadas. Al 31 de diciembre, Las Empresas Relacionadas al Emisor se dedican al arrendamiento, compra y venta de automóviles.

II Parte:
RESUMEN FINANCIERO

INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre -2020
(En balboas)

Activos

Activos corrientes:	**Notas**	**2,020**	**2,019**
Efectivo	4	106,865	10,000
Cuentas Por Cobrar		11,679	
Inversiones disponibles para la venta	5	2,100,000	
Total de activos corrientes		2,218,544	10,000
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	6	26,817,174	
Total de activos no corrientes		26,817,174	
Total de activos		**29,035,718**	**10,000**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Intereses Por pagar		107,428	
Otras cuentas por pagar		66,888	
Total de pasivos corrientes		174,316	
Pasivos no corrientes:			
Bonos Por pagar	8	28,838,134	
Total de pasivos no corrientes		28,838,134	
Total de pasivos		29,012,450	
Patrimonio			
Acciones de capital		10,000	10,000
Utilidad del Periodo		13,267	
Total de patrimonio		23,267	10,000
Total de pasivos y patrimonio		**29,035,718**	**10,000**

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

III Parte:

Se adjuntan los Estados Financieros interinos para el trimestre cerrado el 31 de diciembre de 2020, con sus respectivas notas.

IV Parte:

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso, el cual adjuntamos:

MMG BANK

CERTIFICACIÓN
MMG BANK CORPORATION FID-002
INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.
BONOS INMOBILIARIOS
US$ 45.000,000.00

En nuestra condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A., (en adelante el "Emisor") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos inmobiliarios de hasta cuarenta y cinco millones de dólares con 00/100 (US$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-351-2020 de 4 de agosto de 2020, (en adelante los "Bonos"), por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2020:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a seis millones doscientos treinta y dos mil doscientos siete dólares con 37/100 (US$6,232,207.37).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
   a. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre las fincas No. 447437 y No. 13901 de propiedad del Emisor, según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 7,017 del 7 de octubre de 2020 inscrita en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, cuyos valores de mercado ascienden a ocho millones de dólares con 00/100 (US$8,000,000.00).
   b. Dinero en efectivo por el monto de mil dólares con 00/100 (US$1,000.00).
   c. Cesión de pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles hipotecados en favor del fideicomiso de garantía y cualesquiera dineros obtenidos producto de reclamos presentados a las aseguradoras de conformidad con los términos de la póliza respectiva y con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía.
   d. El patrimonio total administrado es de ocho millones cien dólares con 00/100 (US$ 8,000,100.00).
   e. La relación de la cobertura establecida en el Prospecto Informativo de los Bonos que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso de garantía entre el monto en circulación es de 128%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
   f. A la fecha de esta certificación el Emisor no mantiene cobertura histórica dada la reciente constitución de las garantías.
   g. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de enero de dos mil veintiuno (2021).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Mariolina García Maritano
Firma Autorizada

El estado de activos, pasivos y capital debe ser leído en conjunto con las notas que forma parte integral de la información financiera.

III Parte:

Se adjuntan los Estados Financieros interinos para el trimestre cerrado el 30 de septiembre de 2020, con sus respectivas notas.

IV Parte:

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso, **en este caso debemos manifestar que para este punto nuestra empresa no aplica.**

V Parte:
Divulgación

Nuestra información será publicada en el portal de la Superintendencia del mercado de valores y nuestra pagina web que es de acceso público, y la fecha de divulgación empezara a regir una vez el informe sea colocado en el portal www.smv.gob.pa.

RICARDO DE LA GUARDIA
Presidente Inmobiliaria Panamá Car Rental.

MMG BANK

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7621
Apartado 0832-02453
World Trade Center
República de Panamá
www.mmgbank.com

CERTIFICACIÓN
MMG BANK CORPORATION FID-022
INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.
BONOS INMOBILIARIOS
US$ 45.000,000.00

En nuestra condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A., (en adelante el "Emisor") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos inmobiliarios de hasta cuarenta y cinco millones de dólares con 00/100 (US$45,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-351-2020 de 4 de agosto de 2020, (en adelante los "Bonos"); por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2020:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a seis millones doscientos treinta y dos mil doscientos siete dólares con 37/100 (US$6,232,207.37).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
    a. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre las fincas No. 447437 y No. 13901 de propiedad del Emisor, según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 7,017 del 7 de octubre de 2020 inscrita en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, cuyos valores de mercado ascienden a ocho millones de dólares con 00/100 (US$8,000,000.00).
    b. Dinero en efectivo por el monto de mil dólares con 00/100 (US$1,000.00).
    c. Cesión de pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles hipotecados en favor del fideicomiso de garantía y cualesquiera dineros obtenidos producto de reclamos presentados a las aseguradoras de conformidad con los términos de la póliza respectiva y con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía.
    d. El patrimonio total administrado es de ocho millones cien dólares con 00/100 (US$ 8,000,100.00).
    e. La relación de la cobertura establecida en el Prospecto Informativo de los Bonos que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso de garantía entre el monto en circulación es de 128%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
    f. A la fecha de esta certificación el Emisor no mantiene cobertura histórica dada la reciente constitución de las garantías.
    g. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de enero de dos mil veintiuno (2021).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

INFORME DEL CONTADOR

Panamá, 2 de marzo del 2020

Señores
SUPERINTENDECIA DE MERCADO DE VALORES
Panamá, Ciudad de Panamá.

Sean nuestras primeras líneas para extenderles un cordial saludo, la misiva tiene como finalidad presentar antes ustedes el cumplimiento a los requerimientos exigidos por ley y que deben ser presentados ante ustedes.

Hemos revisado la información intermedia de **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, que comprenden el estado interino de situación financiera al 31 de diciembre del 2020. Estos estados financieros interinos no incluyen los estados de ganancia o pérdida, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo debido a que la compañía no mantiene movimientos que presentan en el periodo de 12 meses terminados al 31 de diciembre del 2020.

Consideramos que la información financiera intermedia antes mencionada se presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes.

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

Atentamente,

Marilin M. Santos de Chen
C.P.A. 0180-2005

INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

Estados Financieros Interinos al I período terminado el 31 de diciembre -2020

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.

Informe Interino de los Estados Financieros

Contenido

Estado de Situación Financiera	1
Notas a los estados financieros	2 - 15

INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre -2020
(En balboas)

Activos

Activos corrientes:	**Notas**	**2,020**	**2,019**
Efectivo	4	106,865	10,000
Cuentas Por Cobrar		11,679	
Inversiones disponibles para la venta	5	2,100,000	
Total de activos corrientes		2,218,544	10,000
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	6	26,817,174	
Total de activos no corrientes		26,817,174	
Total de activos		**29,035,718**	**10,000**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Intereses Por pagar	8	107,428	
Otras cuentas por pagar		66,888	
Total de pasivos corrientes		174,316	
Pasivos no corrientes:			
Bonos Por pagar		28,838,134	
Total de pasivos no corrientes		28,838,134	
Total, de pasivos		29,012,450	
Patrimonio			
Acciones de capital		10,000	10,000
Utilidad del Periodo		13,267	
Total de patrimonio		23,267	10,000
Total de pasivos y patrimonio		**29,035,718**	**10,000**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

Estado de Resultados
al 31 de diciembre -2020
(En balboas)

Activos

Ingresos	**2,020**	2019
Ingresos Por Alquiler	609,994	
Total, de Ingresos	609,994	
Gastos		
Honorarios Profesionales	52,307	
Honorarios Auditoria	13,250	
Gastos de Inmuebles y Otros	81,807	
Gastos de Intereses	449,362	
Total, de Gastos	**596,726**	
Total, Ganancia del Periodo	**13,267**	

1. Organización y operaciones

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A. (en adelante la compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 16,328 del 17 de octubre de 2019.

La compañía se dedica al negocio de bienes raíces y administración de activos.

La Compañía ha sido autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores para realizar Ofertas Públicas de bonos inmobiliarios hasta por la suma de USD.45,000,000, según resolución SMV No.351-20 del 4 de agosto de 2020.

Las oficinas principales de la Empresa se encuentran ubicada en la ciudad de Panamá, Via Tocumen, ubicada en Tocumen Commercial Park, Local 17. Las gestiones administrativas de la Empresa son ejercidas por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

2. Base de preparación

Los estados financieros interinos de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIF).

Base de medición

Los estados financieros interinos han sido preparados bajo la base del costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión las cuales se presentan a valor razonable

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros interinos están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

Cambios en las políticas contables

a. Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2020

Una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero 2020 o en fecha posterior, por lo tanto, son de aplicación para estos estados financieros interinos al 30 de septiembre de 2020. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de algunas de estas normas:

- *Marco conceptual para la información financiera. Modificaciones a las referencias al marco conceptual en las NIIF.*
  La Junta de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) inició el trabajo de revisión del marco conceptual de las NIIF, el cual no es una norma, sino que describe el objetivo y conceptos para presentación de informes financieros de propósito general, en 2010 y concluyó en marzo 2018. Los cambios clave incluyen:
  - Aumentar la importancia de la Administración en el objetivo de la información financiera.
  - Restablecer la prudencia como un componente de neutralidad.
  - Definir una entidad que informa, que puede ser una entidad legal, o una parte de una entidad.
  - Revisar las definiciones de activo y pasivo.
  - Eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar orientación sobre la baja en cuentas.
  - Agregar orientación sobre diferentes bases de medición.
  - Declara que la ganancia o pérdida es el principal indicador de rendimiento y que, en principio, los ingresos y gastos en otros resultados integrales deben reciclarse cuando esto aumenta la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

- *NIC 1 Presentación de estados financieros y NIC 8 Políticas Contables, cambios en estimaciones contables y errores – Enmienda definición de materialidad.*
  Publicada en octubre de 2018. La enmienda usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material e incorpora algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

Las normas, interpretaciones y enmiendas anteriores no tienen ningún efecto en estos estados financieros internos.

b. Normas que aún son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente.

A la fecha de los estados financieros interinos existen nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas, las cuales no son efectivas para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros interinos. La Administración se encuentra evaluando si alguna de éstas tendrá un efecto significativo en los estados financieros interinos de la Compañía, una vez sean adoptadas. A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes:

Norma	Vigencia
NIC 1 Presentación de estados financieros – Clasificación de pasivos como corriente y no corriente.	1 de enero de 2023
NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2018 – 2020, que incluye entre otras: - NIIF 9 Instrumentos financieros – Comisiones incluidas en la prueba del "10 por cien" para la baja en cuentas de pasivos financieros. - Modificaciones a los ejemplos ilustrativos que acompañan a la NIIF 16 Arrendamientos.	1 de enero de 2022

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptada para la preparación de estos estados financieros interinos se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

3.1 Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de esta norma que completó el proyecto de sustitución de NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; introduciendo, principalmente, nuevos criterios para la clasificación y medición posterior de activos y pasivos financieros, requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de pérdidas esperadas y la contabilidad de coberturas. La aplicación efectiva de la versión final de esta NIIF fue a partir del 1 de enero de 2018.

Clasificación y medición: la NIIF 9 establece las categorías costo amortizado, valor razonable con cambios en resultados y valor razonable con cambios en otro resultado integral para clasificar los activos financieros, basado en el modelo de negocio de la entidad para gestionar tales activos y la característica de los flujos que estos otorgan. La última categoría ha sido introducida para instrumentos de deuda simples concretos e instrumentos de patrimonio para los cuales la entidad designe irrevocablemente presentar sus variaciones en otro resultado integral desde el reconocimiento inicial.

La clasificación de los pasivos financieros y su medición posterior se han mantenido sin cambios en relación con NIC 39, salvo por aquellos pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados para los cuales se estipula la forma de contabilizar los cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado integral.

Deterioro

La NIIF 9 plantea cambios significativos en la evaluación del deterioro del valor de los instrumentos financieros y por ende su riesgo asociado. Los requerimientos relacionados con el deterioro aplican para activos financieros medidos a costo amortizado, y valor razonable con cambios en otros resultados integrales cuyo modelo de negocio tenga por objetivo la recepción de flujos contractuales y/o venta (al igual que para cuentas por cobrar de arrendamientos, compromisos de préstamo y garantías financieras). El concepto del reconocimiento de pérdidas evoluciona desde un modelo de pérdida incurrida a uno de pérdida esperada, que imprime un carácter prospectivo de las provisiones para los instrumentos en función de la expectativa de comportamiento futura.

La Compañía a través del plan de implementación metodológico ha realizado las adaptaciones necesarias a la NIIF 9, incluyendo los cambios requeridos en su modelo de cálculo de provisiones, de forma tal de cumplir con los requisitos de deterioro y pérdida esperada establecidos por la Norma Internacional.

A continuación, se resumen la naturaleza y efectos de los cambios claves para las políticas contables de la Compañía producto de la adopción de la NIIF 9.

Evaluación del modelo de negocio

El reconocimiento de los instrumentos financieros según el contexto de la NIIF 9, está determinado por el "modelo de negocio de la entidad". La evaluación inicial que se realiza a través de este modelo en los instrumentos financieros adquiridos por la Compañía está basada en el objetivo particular que se posee sobre cada uno. Este objetivo es independiente de la "intención" (NIC 39) y además la Compañía puede tener más de un modelo de negocio para diferentes carteras. Por ello es posible poseer diferentes modelos de negocios a nivel de cartera.

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que el instrumento financiero se mantiene a nivel de cartera, ya que refleja la forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la Administración.

La Compañía realiza una evaluación del modelo de negocio para los activos financieros estructurados a nivel de cartera. Esta estructura administrativa del negocio proporciona una mejor información a la Administración del desempeño. Este modelo evalúa lo siguiente:

- El riesgo que afecta al rendimiento del modelo de negocio y la gestión de dichos riesgos;
- La evaluación del desempeño de la cartera y la información suministrada a la Administración de la Compañía; y
- La frecuencia, el volumen y el momento de las ventas e ingresos por alquiler en períodos pasados, la razón de las ventas y alquileres y sus expectativas sobre la futura actividad de ventas.

Evaluación de los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (solo principal e intereses)

Para esta evaluación se entenderá como "principal" el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al capital pendiente durante un período de tiempo determinado, por otros riesgos y costos básicos de la cuenta por cobrar, así como el margen de utilidad. Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación del activo financiero que contiene un término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al realizar la evaluación, la

Compañía considera los eventos contingentes que cambiarían el monto y el calendario de pago; características de apalancamiento; prepago y términos de extensión; términos legales que limiten la reclamación de los flujos por parte de la Compañía; cambios en el entorno que podrían afectar el valor del dinero en el tiempo.

Medición inicial de los instrumentos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros según se midan luego de ser evaluados sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con su medición a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) o al valor razonable con cambio en el resultado.

Deterioro de activos financieros

La Compañía tiene un tipo de activo financiero que está sujeto al modelo de pérdida crediticia esperada, el cual se presenta continuación:

Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI por sus siglas en inglés). Las provisiones de pérdida para inversiones de deuda en FVOCI se reconocen en resultados y reducen la pérdida de valor razonable reconocida en ORI.

Clasificación de los activos financieros y pasivos financieros

La compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo
Para efectos de la preparación del estado interino de flujos de efectivo, la compañía considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
Consisten en valores adquiridos con la intención de mantenerlos por un período de tiempo indefinido, que pueden ser vendidos en respuesta a las necesidades de liquidez o cambios en las tasas de interés, o precios de instrumentos de capital.

Luego de su reconocimiento inicial, las inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se miden a su valor razonable. Para aquellos casos en los que no es fiable estimar el valor razonable, las inversiones se mantienen a costo o a costo amortizado.

Las ganancia o pérdida que surgen de los cambios en el valor razonable de las inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales son reconocidas directamente en el patrimonio, hasta que se hayan dado de baja los activos financieros o sea determinado un deterioro. En este momento, las ganancia o pérdida acumuladas, reconocida previamente en el patrimonio, son reconocidas en ganancia o pérdida, con excepción de las pérdidas por deterioro, intereses calculados usando el método de interés efectivo y las ganancia o pérdida por cambios de moneda extranjera que son reconocidos directamente en el estado combinado de ganancia o pérdida. Los dividendos sobre los instrumentos de capital disponibles para la venta son reconocidos en el estado combinado de ganancia o pérdida cuando el derecho de la entidad de recibir el pago está establecido.

El valor razonable de una inversión en valores es generalmente determinado con base al precio de mercado cotizado a la fecha del estado combinado de situación financiera. De no estar disponible el precio de mercado cotizado fiable, el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Cuentas por pagar proveedores
Las cuentas por pagar proveedores son reconocidas a costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las mismas.

Financiamientos recibidos
Los financiamientos recibidos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

3.2 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y edificios que se mantienen con el propósito de ser arrendados a compañías relacionadas principalmente, están valuadas al valor razonable, el cual es revisado anualmente y cualquier cambio en el valor razonable, con posteridad a su reconocimiento inicial, es reconocido en el estado de ganancia o perdidas

La propiedad de inversión se da de baja cuando se enajena o cuando se retira permanentemente del uso y no se espera un beneficio económico futuro de disposición. La diferencia entre los ingresos netos de la disposición y el valor en libros del activo reconocen en resultados en el periodo de baja cuentas.

3.3 Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes se clasifican como instrumentos de patrimonio.

4. Efectivo

El efectivo por B/.10,000 consiste principalmente en depósito en cuentas bancarias cuyo efecto disponible esta denominada en dólares.

Durante el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020, la Compañía tuvo flujos de efectivo de actividades de financiamiento, provenientes de las rentas de alquiler de su portafolio inmobiliario, a empresas relacionadas y terceros .

5. Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Las inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales están constituidas por los siguientes tipos de inversión:

		2,020		2,019	
	% de participación	Valor razonable	Costo original	Valor razonable	Costo original
Acciones de capital:					
CM Business Group, S.A.	1%	2,100,000	2,100,000	-	-

6. Propiedades de Inversion

Las Propiedades de inversion se detallan a continuacion :

	2,020	2,019
Fincas -447437	6,000,000	-
Fincas-447438	3,000,000	-
Fincas -117908	2,200,000	-
Fincas-53159	542,000	-
Fincas-119498	2,760,000	-
Fincas-145928/236027	799,114	-
Fincas 367598	2,027,790	-
Fincas 367597	2,068,270	-
Fincas -13901	2,700,000	-
Fincas -27744	2,720,000	-
Fincas -24469	1,200,000	-
Fincas -426491	800,000	-
	26,817,174	

El valor razonable de las propiedades de inversion al 30 de septiembre de 2020 ha sido determinado sobre la base de los avaluos llevados a cabo por Avinco Panama, S.A. La compañía de avalúo cuenta con calificaciones apropiadas y esperiencia en valuacion de propiedades. El valor razonable fue determiando con base al enfoque de comparacion de mercado que refelja precios de transacciciones para porpiedades similares.

7. Cuentas Por Pagar

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros.

8. Bonos Por Pagar

En octubre y noviembre de 2020, la Compañía ha emitido bonos inmobiliarios a largo plazo, según se presenta a continuación:

Serie	Emisión autorizada	Fecha de vencimiento	Tasa de interés anual
Senior A	USD.6,300,000	Octubre de 2030	5.5% los primeros 5 años y LIBOR 3M +4% (Piso de 5.5%) los últimos cinco años
Subordinada B	22,800,000	Noviembre de 2035	12.5%

9. Acciones de Capital

La estructura de las acciones de capital de la Compañía se conforma por 10,000 acciones comunes con valor nominal de 1 dólar. Todas emitidas y en circulación.

10. Instrumentos financieros – Administración de riesgos

En virtud de las operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

En forma común como todos los demás negocios, la compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos Estados financieros interinos.

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo
- Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Cuentas por pagar
- Bonos Por pagar

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración, razón por la cual se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final sobre estos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas.

Riesgo de crédito
El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

- La cuenta corriente en bancos: para mitigar este riesgo solamente mantiene cuentas en bancos reconocidos a nivel local.
- Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales: la Administración de la Compañía evalúa regularmente para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Riesgo de liquidez
Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	2020		
	Importe	**Hasta un año**	**Más de un año**
Bonos Por Pagar	28,817,714		28,817.714

Riesgo operacional
El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito y liquidez tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración de la Compañía mantiene políticas y procedimientos de controles internos y administrativos.

Administración de capital
La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. la Junta directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto.

La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

11. Eventos posteriores

COVID-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró Pandemia el brote del nuevo coronavirus ("COVID-19) originado en China, debido su rápida expansión global a un gran número de países. Este evento sin precedentes ha afectado la economía mundial en gran manera y por consiguiente a Panamá.

A partir de esa fecha, la Administración de la Compañía ha efectuado preliminarmente diversos análisis de estrés y de posible impacto futuros, como son:

- Riesgos de liquidez
- Continuidad de negocios
- Deterioro de activos

A la fecha de la emisión del estado financiero al 20 de enero de 2021, la Compañía no se ha visto considerablemente impactado. El impacto futuro en las operaciones no puede ser medido de forma fiable, el cual y dependerá de la evolución de la pandemia la cual es incierta a la fecha de los estados financieros.

12. Aprobacion de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2020, fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emision el 20 de enero del 2021.