República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores
Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Formulario IN-A, Informe de Actualización Anual

INMOBILIARIA PANAMÁ CAR RENTAL.
Año terminado al 31 de diciembre de 2021.

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Razón Social del Emisor: Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.

Valores que se han registrado: Bonos Corporativos.

Resolución de SMV: SMV-N°351-20, de 04 de agosto de 2020.

Números de Teléfono y Fax del Emisor: 279-2727- 279-2742.

Dirección del Emisor: Tocumen Commercial Park, Edificio Dollar, Local 17.

Dirección de Correo electrónico del emisor: rdlg@grupopcr.com.pa

Dirección de Correo electrónico personas de contacto entre el emisor y la SMV: Marilin.santosruiz@grupopcr.com.pa – omar.carrillo@grupopcr.com.pa

RICARDO A. DE LA GUARDIA DE OBARRIO
Representante Legal

1. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A. es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 16,328 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, de la Notaría Octava del Circuito, inscrita al Folio No. 155686758 a partir del día 21 de octubre de 2019, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá. El Emisor se encuentra domiciliado en Tocumen Comercial Park, Panamá, República de Panamá, Teléfono (507) 279-2746, correo electrónico: rdlg@grupopcr.com.pa.

El Emisor ha sido recientemente constituido, por lo tanto, a la fecha, no ha sido objeto de circunstancias relacionadas a fusiones, reclasificaciones financieras, consolidaciones o adquisiciones o disposiciones de activos de importancia, distintos a los que se relacionen con el giro normal de sus negocios.

1. Gastos De Capital y Disposición De Los Activos

Cualquier gasto de capital o levantamiento de capital mediante esta emisión, será destinado para las necesidades operativas o de desarrollo de cualquiera de las Empresas Relacionadas.

2. Capitalización y Endeudamiento

El Emisor no mantiene relaciones con entidades financieras y de crédito.

3. Financiamientos Recibidos

El Emisor no ha recibido financiamientos.

B CAPITAL ACCIONARIO

A continuación, se detalla lo referente al capital accionario del Emisor.

1. Capital Social Autorizado: Diez Mil Dólares (US$10,000.00)
    a. Número de acciones autorizadas: 10,000 acciones comunes y nominativas.
    b. Número de acciones emitidas y completamente pagadas: 10,000 acciones comunes sin valor nominal.
    c. Valor nominal: (US$1.00)
    d. No existen acciones suscritas y no pagadas.
    e. El capital del Emisor no ha sido pagado con otros bienes que no sean efectivo.
2. No existen acciones que no representan capital.
3. El Emisor no mantiene acciones en tesorería.
4. No existe capital autorizado no emitido o un compromiso de incrementar el capital.
5. El Emisor no cuenta con valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes, valores convertibles. El pacto social del Emisor no contempla categoría de personas con derecho de suscripción preferente ni términos, condiciones o procedimientos correspondientes a tales porciones.

C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS

El Emisor fue constituido mediante escritura pública número 16,328 de 17 de octubre de 2019, otorgada ante la Notaria Octava del Circuito Notarial de Panamá, inscrita al Folio 155686758, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá.

D. DESCRIPCION DEL NEGOCIO

El Emisor se dedicará al arrendamiento de su portafolio inmobiliario con Empresas Relacionadas y con terceros, los bienes serán traspasados por Empresas Relacionadas. Las Empresas relacionadas al Emisor se dedican al arrendamiento, compra y venta de automóviles, por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos o servicios similares.

La industria del alquiler de locales comerciales en la República de Panamá está bastante fragmentada con una gran base de locales comerciales con propietarios individuales que en su mayoría los utilizan para sus propios negocios. La industria de alquiler compra y venta de automóviles en la República de Panamá está liderada por las empresas relacionadas al Emisor. Con más de quince años en la industria automotriz y con una cadena de servicios: Dollar Car Rental autos de alquiler, Automarket compra y venta de autos seminuevos, Autoservice, y Panarenting renta a largo plazo de autos. Otras empresas que ofrecen el servicio de alquiler de automóviles en Panamá son Avis Rent a Car, Sixt Rent a Car, Hertz y Thrifty Car Rental.

La oficina principal del Emisor está localizada en Tocumen Comercial Park, Panamá, República de Panamá.

E. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo, sin embargo, comparte accionistas con Panama Car Rental, S.A., y afiliadas.

F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El Emisor cuenta con propiedades de inversión a la fecha, no contamos con mobiliario y equipo a la fecha del cierre fiscal 2021.

G. INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS

El Emisor es una sociedad de propósito especial recientemente constituida con el único propósito de servir como emisor de los Bonos, por lo que no requiere de patentes y licencias.

H. INFORMACION SOBRE TENDENCIAS:

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos. El principal factor de éxito en el mercado de bienes raíces es determinar la viabilidad o rentabilidad a largo plazo de la propiedad.

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

II- ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVO:

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 fijos, 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 2021, 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 2021, 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/326,263.** 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/.28,758,502,** producto de escisiones de propiedades de empresas relacionadas la cual forma parte de la garantía de los bonos inmobiliario.

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:

	Ubicación	Superficie	2021	2020
Finca -447437	Tocumen	6,507.47 -m2	5,200,000	6,000,000
Finca-447438	Tocumen	6,301.42-m2	3,600,000	3,000,000
Finca -117908	Ricardo J. Alfaro	2,109.47-m2	2,200,000	2,200,000
Finca-53159	Penonomé	1,972.93-m2	700,000	542,000
Finca-119498	Ricardo J. Alfaro	2,224,30-m2	2,760,000	2,760,000
Finca-145928/236027	Penonomé	3,576.14 m2	799,114	799,114
Finca 367598	Santa Maria	2,027.79-m2	2,027,790	2,027,790
Finca 367597	Santa Maria	2,068.27-m2	2,068,270	2,068,270
Finca -13901	Vía Israel	1,554.00-m2	2,700,000	2,700,000
Finca -27744	Balboa	2,804.40-m2	2,555,000	2,720,000
Finca -24469	El valle	10,031 m2	1,300,000	1,200,000
Finca -426491	Buenaventura	87,077.36 m2	830,000	800,000
			26,740,174	26,817,174

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

Resultados de Operaciones

El emisor, al cierre del cuarto trimestre emitió bonos en tres series

A continuación, detallamos obligaciones:

	2021	2020
Bonos Serie "A"	5,868,389	6,300,000
Bonos Serie "B"	22,820,000	22,820,000
Bonos Serie "C"	200,000	200,000
	28,888,389	29,320,000
Menos - Costos por emisión de bonos	-217,268	-292,340
	28,671,121	29,027,660
Porción corriente	-378,000	-378,000
Porción no corriente	28,293,121	28,649,660

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 2021, Las Empresas Relacionadas al Emisor se dedican al arrendamiento, compra y venta de automóviles.

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

III- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS:

1. **Junta Directiva: Identidad, funciones y otra información relacionada.**

Ricardo de la Guardia – Presidente

Nacionalidad: panameña.

Fecha de nacimiento: 7 de junio de 1980.

Domicilio profesional: Tocumen Comercial Park, Ciudad de Panamá, Panamá

Teléfono: (507) 279-2746

Correo electrónico: rdlg@grupopcr.com.pa

Currículo de Ricardo de la Guardia: Es Licenciado en Economía y Administración de empresas con especialización en Finanzas de la Universidad de Notre Dame, South Bend, Indiana con maestría en Mercadeo de la Universidad Latinoamericana de Ciencias y Tecnología.

Es socio fundador de Grupo Panamá Car Rental, S.A. y actualmente se desempeña como COO.

Pertenece a la Junta Directiva de la Agencia Panamá Pacifico, Entrepreneurship Organización Panamá y la asociación sin fines de lucro ANCON.

Michelle de la Guardia–Secretaria

Nacionalidad: panameña.

Fecha de nacimiento: 13 de julio de 1988

Domicilio profesional: Tocumen Comercial Park, Ciudad de Panamá, Panamá

Teléfono: (507) 279-2746

Correo electrónico: michelle.delaguardia@grupopcr.com.pa

Currículo de Michelle de la Guardia: Licenciatura en Ciencias y Artes en Filosofía, Ciencias Políticas y Economía. Universidad de Pensilvania. Filadelfia, E.U. Cursos Departamento de Ciencias Políticas. University College of London. Londres, Reino Unido. Bachillerato de la Escuela Internacional de Panamá.

Experiencia en Administración de Empresas y Recursos Humanos, Ventas Comerciales, Mercadeo y Desarrollo de Negocios. Se desempeñó como Encargada de Desarrollo de Negocios en London & Regional Panamá, desarrollador del Área Económica Especial Panama Pacifico.

Se desempeña como vicepresidente Comercial en Panamá Car Rental, S.A.

Maria Eugenia de la Guardia–Tesorero

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 17 de diciembre de 1983

Domicilio profesional: Tocumen Comercial Park, Ciudad de Panamá, Panamá

Teléfono: (507) 279-2746

Correo electrónico: mariae.delaguardia@automarketpan.com

Currículo de Maria Eugenia de la Guardia: Licenciatura en educación especial de la Universidad de Southern Methodist University.

Certificado en administración de negocios de Cox Business School.

Se ha desempeñado en importantes cargos como directora de Olimpiadas Especiales Panamá. Pertenece a WCD-Womens Corporates Directors Latinoamérica. También forma parte del grupo de asesores para la academia de liderazgo de Special Olympics.

Empleados de importancia

El Emisor no cuenta con personas en posiciones no ejecutivas que hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor, pero se consideran de Importancia y son relevantes para la empresa los siguientes:

Marilin Santos Ruiz -VP Financiera – Asesor

Nacionalidad: panameña.

Fecha de nacimiento:

Domicilio profesional: Tocumen Comercial Park, Ciudad de Panamá, Panamá

Teléfono: (507) 279-2746

Correo electrónico: Marilin.santosruiz.@grupopcr.com.pa

Currículo de Marilin Santos Ruiz: Posee una Maestría Ejecutiva en Administración de Empresas, con orientación en Finanzas y Control de Gestión, Titulo otorgado por Aden Bussines School, Panamá.

Contadora Pública Autorizada, con experiencia en administración de empresas, finanzas, Contabilidad, Administración de Recursos Humanos, Preparación, Análisis, Interpretación y presentación de Estados financieros.

Ha ocupado cargos como Gerente de Contabilidad en Motores de la Guardia – Gerente de Contabilidad en Grupo Super Motores S.A., Actualmente es la VP Financiera de GRUPO PCR.S. A lo que le permite tener una trayectoria por más de 15 años dirigiendo las finanzas y Contabilidad dentro de GRUPO PCR S.A.

Omar Carrillo Oro – Auditor Interno - Comité de Auditoria - Asesor

Nacionalidad: panameña.

Fecha de nacimiento: 19 de junio de 1981.

Domicilio profesional: Tocumen Comercial Park, Ciudad de Panamá, Panamá

Teléfono: (507) 279-2758

Correo electrónico: omar.carrillo@grupopcr.com.pa

Currículo de Omar Carrillo Oro: Maestría en Contraloría y Auditoria Gerencial, Universidad Latina de Panamá, es Licenciando en Contabilidad – Egresado de la Universidad Católica Santa Maria La Antigua, también posee un Diplomado y Licenciatura en Administración de Empresas Titulo Homologado por el Ministerio de Educación y Ciencias en Madrid-España, cuenta con dos diplomados en Administración y Contrataciones Públicas, diplomas otorgados por el Instituto Nacional de Administración Pública – Madrid España.

Ha ocupado cargos de Director Nacional de Auditoria Interna en Ministerio de Comercio e Industrias periodo 2013-2015.

Director de Auditoria Interna en la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia (ACODECO), periodo 2015-2019.

Actualmente se desempeña como Encargado del Departamento de Auditoria Interna de GRUPO PCR S.A.

B. COMPENSACIÓN

Los directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efecto ni en especie, de parte del Emisor, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del emisor hasta la Fecha de Oferta, los directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los directores y Dignatarios.

ASESORES Y AUDITORES

Asesores Legales

El Emisor y el Agente Estructurador han designado a **Morgan & Morgan** como asesor legal externo para la preparación de la documentación requerida para la presente Emisión.

MORGAN & MORGAN, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Torre MMG Piso 25, Apartado Postal 0832-00232, Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 265-7777, Fax: (507) 265-7700, **Agente de contacto:** Ricardo Arias: ricardo.arias@morimor.com; Ana Carolina Castillo: ana.castillo@morimor.com - www.morimor.com

Asesor Legal Interno

El asesor legal interno del Emisor es Carlos Calvo, teléfono (507) 279-2746, correo electrónico ccalvo@cbleonda.net

Auditores Externos

BDO

Dirección: Urbanización Los Ángeles, Avenida Paical

Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 279- 9700

Contacto: Antonio Dominguez, Juan Carlos Leal, Dario Gonzalez

Correo-e: adominguez@bdo.com.pa/ dagonzalez@bdo.com.pa/jcleal@bdo.com.pa

Sitio Web: www.bdo.com.pa

Auditor Interno

El auditor interno del Emisor es Omar Carrillo Oro, teléfono (507) 279-2746, correo electrónico omar.carrillo@grupopcr.com.pa.

C.GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor ha adoptado los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores y formamos parte del Instituto de Gobierno Corporativo de Panamá desde 2021.

D.EMPLEADOS

El Emisor no cuenta con empleados, y las funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de cada empresa afiliada.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

No existe arreglos que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento sobre acciones u otros valores del Emisor.

IV- ACCIONISTAS

- El emisor es dueño del 100% de las acciones divido entre los tres dignatarios y la propiedad accionaria de sus accionistas.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del número de Acciones	Numero de accionistas	% del número de accionistas
1-300	544	5%	2	40%
301-1,400	2,716	27%	2	40%
1,401-7,000	6,740	67%	1	20%
Total	10,000	100%	5	100%

- No se han dado cambios importantes en los últimos 3 años como indica el formulario IN-A, Capitulo 4, Literal C, donde se pide manifestar cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los (3) últimos años.

- La Inmobiliaria Panamá Car Rental no ha tenido cambios dado que iniciamos operaciones para el año 2021, mediante resolución SMV -N°351-20 DE 04 DE AGOSTO DE 2020, Por lo cual a la presente fecha prospecto no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario.

- Los accionistas se mantienen igual, las emisiones de los bonos no se han distribuido a terceros ni puestos a la venta, desde su aprobación para la emisión de los bonos.

- De acuerdo con el pacto social del emisor, todas las acciones tendrás los mismos derechos y privilegios y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las juntas Generales de Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio el control accionario.

V- PARTES RELACIONADAS

Las Empresas Relacionadas del Emisor, podrían tener accionistas, directores y/o dignatarios en común.

1. **Saldo y transacciones con partes relacionadas:**

El Emisor mantiene saldos o transacciones con partes relacionada:

	2021	2020
Saldos con partes relacionadas		
Activos:		
Cuentas por cobrar Panamá Car Rental		11,679
Pasivos:		
Cuentas Por Pagar Panama Car Rental	140,195	
Transacciones:		
Gastos de ventas, generales y administrativos:		
Alquileres	3,480.00	609,994

2. **Personas que brindan servicios relacionados al proceso de registro:**

Ni MMG Bank Corporación, en su condición de estructurador, agente de pago, colocador y puesto de bolsa autorizado de los Bonos Inmobiliarios; ni Morgan & Morgan, en su condición de asesores legales externos que han asesorado al Emisor y al Agente Estructurador en la preparación de la solicitud de registro de la Emisión, del Prospecto, los contratos y demás Documentos de la Emisión; ni Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores; ni la Bolsa de Valores de Panamá S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Emisor.

3. **Interés de asesores:**

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, accionista, director o dignatario del Emisor.

ESTRUCTURA DE LA CAPITALIZACIÓN

(a) Resumen de la estructura de la capitalización.

	Títulos de deuda
Tipo de Valor y clase	**Bonos Corporativos**
Vencimiento Serie A	**2030/10/19**
Vencimiento Serie B	**2035/11/09**
Registrado	**Bolsa de Valores de Panamá**
Valor Nominal	**US$45,000,0000**

(b) Información de Mercado:

Los valores de los bonos se encuentran listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

II Parte:

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO ECONOMICO	**2021**	**2020**
Ingresos Por Alquiler	3,703,422	609,994
Otros Ingresos	223,500	
Margen Operativo	347,819	44,742
Gastos Generales y Administrativos	267,732	143,115
Perdida revaluación de propiedades	77,000	
Gastos Financieros	3,234,371	422,137
Utilidad Neta	297,427	33,556
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
Activos Circulante	2,583,874	2,337,101
Activos No Corrientes	26,741,533	26,817,174
ACTIVOS TOTALES	29,325,407	29,154,275
Pasivo Circulante	772,975	563,502
Pasivo No Corriente	28,293,121	28,429,660
PASIVOS TOTALES	29,066,096	28,993,162
Capital Pagado	10,000	10,000
Superávit o déficit Acumulado	249,311	33,556
Patrimonio Total	259,311	161,113
TOTAL, PASIVO Y CAPITAL	29,584,718	29,154,275
Deuda Total/ Patrimonio	112.09	179.96
Total de Activos / Total de Pasivos	1.01	1.01
Total, de Pasivos/ Total de Activos	0.99	0.99
FLUJO DE EFECTIVO		
Flujo de efectivos de las actividades de Operación		207379
Flujo de Efectivos de la actividad de financiamiento		-109514
Efectivo y equivalente de efectivo final del periodo		97865

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

III Parte:

Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

VER ADJUNTO.1 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS.

IV Parte:

ESTADOS FINANCIEROS ANUALES FIDEICOMISO AUDITADOS POR UN CPA.

VER ADJUNTO .2

V Parte:

Declaración Jurada. Además, debe ser presentada de forma física en la Superintendencia.

VER ADJUNTO 3.

VI
Divulgación

Nuestra información será publicada en el portal de la Superintendencia del mercado de valores y nuestra página web que es de acceso público.

La fecha de divulgación empezara a regir una vez el informe sea colocado en el portal www.smv.gob.pa, al 28de abril de 2021.

Esto es de conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

RICARDO DE LA GUARDIA
Presidente Inmobiliaria Panamá Car Rental.

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

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

ANEXO 1.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

PARA EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2021.

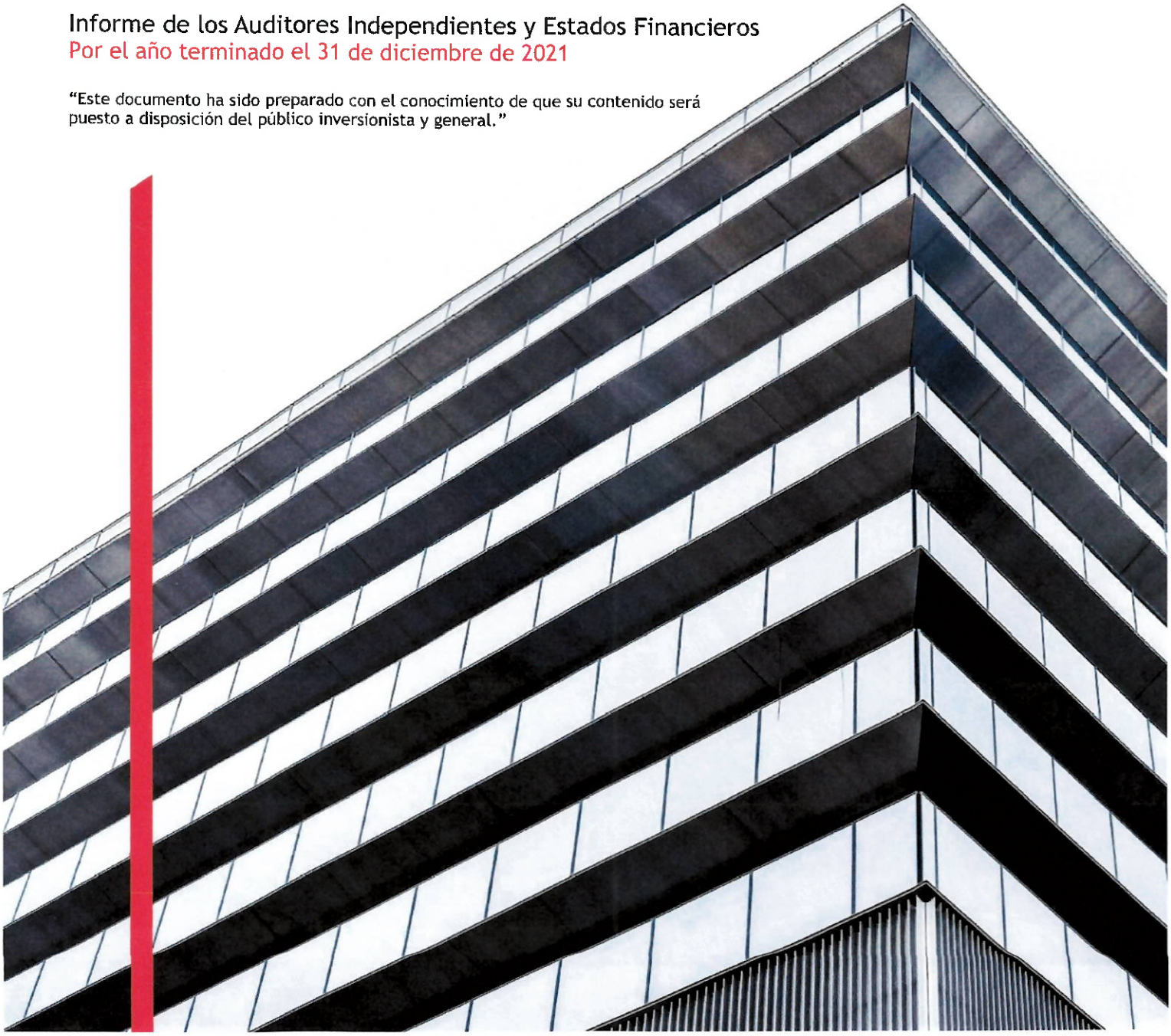
26 DE ABRIL 2021.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

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



Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - IV
ANEXO	V
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 23

Tel.: +507 279 9700
Fax +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave El Paical
Panamá, Rep. de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
Panamá, República de Panamá.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. "la Compañía" que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las nota a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

A continuación, presentamos los asuntos claves de auditoría:

1. Valuación de inversión

   Descripción

   La inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales representa el 7% del total de activo al 31 de diciembre de 2021.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Tel.: +507 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
Panamá, República de Panamá

El valor definido como Nivel 3, dentro de la jerarquía de valor razonable según la NIIF 13, presenta una mayor exposición al riesgo de valuación incorrecta. La valuación de instrumentos financieros requiere importantes esfuerzos de la Compañía en términos de recursos y gobernanza.

Nuestra evaluación se basa en múltiples factores que incluyen: la complejidad de los modelos de valuación, la falta de datos de mercado disponibles para el propósito de valuación de instrumentos financieros específicos, la necesidad de utilizar datos de mercado no observables y el alto grado de juicio requerido.

El uso de diferentes técnicas de valuación y/o supuestos podrían producir valores razonables significativamente diferentes. Esos factores se refieren, entre otros, a: el uso de modelos complejos para la valuación de instrumentos financieros de Nivel 3 y la necesidad de utilizar parámetros de precios derivados y/o no líquidos como insumo para la valuación de los instrumentos financieros de Nivel 3.

Por lo motivos antes expuestos hemos considerado la valuación de la inversión a valor razonable con cambios en resultados integrales como un asunto clave de auditoría.

Como el Asunto Clave fue Atendido Durante la Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyen, obtener una visión de la Compañía y su entorno, incluido el control interno y la gobernanza que son relevantes para la valuación del instrumento financiero, así como el modelo de valuación y sus revelaciones.

La evaluación y el control de los modelos de valuación implican una amplia participación de nuestros expertos en valoración. Los procedimientos de auditoría incluyeron:

- Evaluación de las metodologías de valoración
- Evaluación del cálculo de la tasa del modelo de descuento sobre dividendos
- Evaluación del valor terminal y gradiente de crecimiento sobre el modelo de tasa de descuento sobre dividendos
- Evaluación de la tasa de pagos sobre el modelo de dividendos
- Evaluación del market aproach de compañías públicas comparables
- Ponderación de metodologías correspondientes a la tasa de descuento sobre dividendos y múltiplos comparables
- Evaluación del descuento por falta de bursatilidad y control
- Evaluación de los ingresos y márgenes de operación

Referencias a Revelaciones Relacionadas

Referirse a las Notas 3, 4, 6 y 13 de los estados financieros donde se describe la política contable de la inversión a valor razonable y detalla el nivel de clasificación de los instrumentos financieros.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Tel.: +507 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
Panamá, República de Panamá

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e interpretaciones (Colectivamente NIIFs), y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Tel.: +507 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
Panamá, República de Panamá.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, se requiere modificar nuestra opinión.

  Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Informe Sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capitulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

27 de abril de 2022.
Panamá, República de Panamá.

Darío González
Socio de Auditoría
C.P.A. No.6052

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Tel : +507 279 9700
Fax +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá
0831-00303

ANEXO

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
Panamá, República de Panamá.

DECLARACIÓN DE EQUIPO DE TRABAJO

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, la cual regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, detallamos los nombres del socio y del equipo de trabajo responsable de la dirección, ejecución y supervisión del presente compromiso:

	Equipo de trabajo del compromiso
Socio	Darío González Coronado
Gerente	Juan Carlos Leal
Encargado	Antonio Domínguez

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

ACTIVOS	Notas	2021	2020
Activos corrientes:			
Efectivo	5	289,915	107,865
Cuentas por cobrar - parte relacionada	6	-	11,679
Cuentas por cobrar-neto		36,348	-
Gastos pagados por anticipado		239,283	-
Inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	7	2,018,328	2,217,557
Total de activos corrientes		2,583,874	2,337,101
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	8	26,740,174	26,817,174
Propiedad, planta y equipo		1,359	-
Total de activos no corrientes		26,741,533	26,817,174
Total de activos		29,325,407	29,154,275
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar - porción corriente	9	378,000	378,000
Intereses por pagar		107,428	107,428
Cuentas por pagar - parte relacionada	6	140,195	-
Gastos acumulador por pagar		147,352	78,074
Total de pasivos corrientes		772,975	563,502
Pasivo no corriente:			
Bonos por pagar - porción no corriente	9	28,293,121	28,429,660
Total de pasivo no corriente		28,293,121	28,429,660
Total de pasivos		29,066,096	28,993,162
Patrimonio:			
Acciones de capital	10	10,000	10,000
Ganancias retenidas		330,983	33,556
Reserva para valor razonable	7	(81,672)	117,557
Total de patrimonio		259,311	161,113
Total de pasivos y patrimonio		29,325,407	29,154,275

Las notas en las páginas 5 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	6	3,703,422	609,994
Otros ingresos y gastos operativos:			
Ingresos por dividendos	7	223,500	-
Pérdida en revaluación de propiedades	8	(77,000)	-
Gastos generales y administrativos	11	(267,732)	(143,115)
Ganancia en operaciones		3,582,190	466,879
Gastos financieros		(3,234,371)	(422,137)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		347,819	44,742
Impuesto sobre la renta	12	(50,392)	(11,186)
Ganancia neta		297,427	33,556
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a resultados:			
Valuación de riesgo de crédito de inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	7	(199,229)	117,557
Total de otros resultados integrales		98,198	151,113
Ganancia integral		395,625	184,669

Las notas en las páginas 5 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Nota	Acciones de capital	Ganancias retenidas	Reserva para valor razonable	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2020		10,000	-	-	10,000
Ganancias integrales		-	33,556	117,557	151,113
Saldos al 31 de diciembre de 2020		10,000	33,556	117,557	161,113
Ganancias integrales		-	297,427	(199,229)	98,198
Saldos al 31 de diciembre de 2021		**10,000**	**330,983**	**(81,672)**	**259,311**

Las notas en las páginas 5 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Nota	2021	2020
Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:			
Ganancia neta		297,427	33,556
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		39	-
Pérdida en revaluación de propiedades		77,000	-
Gastos financieros		3,234,371	422,137
		3,608,837	455,693
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas por cobrar		(36,348)	-
Aumento en gastos pagados por anticipado		(239,283)	-
Aumento en gastos acumulados y otras cuentas por pagar		69,278	78,074
Efectivo generado por actividades de operación		3,402,484	533,767
Intereses pagados		(3,234,371)	(314,709)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		168,113	219,058
Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión:			
Pagos por adquisición de activo fijo		(1,398)	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(1,398)	-
Flujos de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:			
Efectivo pagado por emisión de bonos		-	(109,514)
Efectivo recibido de (pagado a) parte relacionada		151,874	(11,679)
Efectivo pagado a bancos		(136,539)	-
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento		15,335	(121,193)
Aumento neto del efectivo		182,050	97,865
Efectivo al inicio del año		107,865	10,000
Efectivo al final del año	5	289,915	107,865

Las notas en las páginas 5 a 23 son parte integral de estos estados financieros

1. Organización y operaciones

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. (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 B/.45,000,000, según resolución SMV No.351-20 del 4 de agosto de 2020.

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

Escisión de activos y pasivos recibidos

En septiembre de 2020, Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. recibió de la compañía relacionada Panamá Car Rental, S. A. y Afiliadas algunos activos y pasivos mediante una escisión según se detalla a continuación:

Inversiones	2,100,000
Activo fijo - Inmuebles	26,817,174
Gastos pagados por anticipado	182,826
Bonos emitidos	(29,100,000)

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 25 de abril de 2022

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (Colectivamente NIIFs).

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y juicios. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 4.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico, con excepción de las inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, las cuales se presentan a valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros 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 2021

En estos estados financieros se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2021 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

- **NIC 1 Presentación de Estados financieros y NIC 8 Contabilidad Políticas, cambios en Estimaciones contables y errores (enmienda - Iniciativa de divulgación - Definición de material)**

  Con respecto a la modificación introducida por parte del IASB sobre la definición de "Materialidad" recogida en las NIC 1 y NIC 8, el objeto seguido es clarificar qué se considera material para su inclusión en los estados financieros. De esta forma la definición de material quedaría tal como se indica a continuación:

  "La información es material si de su omisión, inexactitud u ocultamiento podría esperarse razonablemente que influyese en las decisiones que los usuarios principales de la información financiera tomasen en base a los estados financieros"

- **NIIF 16 Arrendamientos (Enmienda - COVID- 19 Alquiler relacionado con Concesiones)**

  En respuesta a la pandemia de COVID-19, en mayo de 2020 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16, que permite a los arrendatarios no evaluar si una concesión de alquiler recibida cumple con la definición de una modificación de arrendamiento, si se cumplen ciertos criterios. En cambio, los arrendatarios aplican otras NIIF aplicables, lo que a menudo dará lugar a que una concesión de alquiler se registre como pago variable negativo. Las enmiendas son obligatoriamente efectivas para los períodos anuales de presentación de informes a partir del 1 de junio de 2020 o después, se permite la aplicación anticipada.

La Compañía realizó un análisis sobre la aplicación de NIIF 16 y concluyó que no se requiere un ajuste debido a que los contratos o compromisos no tienen una duración mayor a un año y consiste en un arrendamiento de bajo valor.

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

Una nueva norma e interpretación es efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2021 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros. No se espera que esta norma tenga un efecto significativo en los estados financieros. A continuación, se lista la norma y enmienda más relevante:

Norma	*Vigencia*
Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. Estas modificaciones complementan las realizadas en 2019 ('IBOR - fase 1') y se centran en los efectos en las entidades cuando una tasa de referencia existente se reemplaza con una nueva tasa de referencia como resultado de la reforma.	1 de enero de 2021

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Medición del Valor Razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición (precio de salida).

Cuando se adquiere un activo o se asume un pasivo, el precio de la transacción es el precio pagado por adquirir el activo, o recibido por asumir el pasivo (precio de entrada).

El valor razonable inicial de un instrumento financiero es el precio de la transacción.

Efectivo

El efectivo se presenta a su costo en el balance general como activos corrientes. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios contractuales, en caso de que existiesen, se presentarían en el balance general como pasivos corrientes.

Reconocimiento y medición de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Los activos financieros se reconocen en la fecha en que se originaron. En el momento inicial son registrados en el estado de activos netos por su valor razonable, más o menos los costos directamente atribuibles a la transacción para aquellos activos o pasivos que son medidos posteriormente a costo amortizado, de lo contrario tales costos de la transacción son llevados al estado de ganancias o pérdidas del año. La Compañía usa la fecha de liquidación de los contratos de manera regular durante el registro de las transacciones con activos financieros.

Clasificación de los instrumentos financieros

La Compañía clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado (CA), a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCOUI) o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR) sobre la base del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Durante la evaluación, la Compañía aplica la siguiente categoría:

Activos financieros a costo amortizado (CA)

Los activos financieros se miden a costo amortizado, si cumplen las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Los ingresos de estos activos financieros se incluyen en "ingresos por intereses" utilizando el método del interés efectivo.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

Todos los activos financieros no clasificados como medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Una ganancia o pérdida en una inversión que posteriormente se mide a valor razonable con cambios en resultados se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas.

La Compañía puede en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (algunas veces denominada "asimetría contable") que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias o pérdidas de estos sobre bases diferentes.

Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realizó una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los diferentes activos financieros para reflejar de la mejor manera, la forma en que gestiona el negocio y cómo se proporciona la información a la gerencia. La información que fue considerada incluyó:

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa e informa al respecto al personal clave de la gerencia del Administrador de la Compañía sobre el rendimiento en portafolios;
- Los riesgos que afectan el rendimiento de los modelos de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos de la Compañía establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de caja son realizados.

Modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales

Un portafolio de activos financieros se gestiona con el objetivo de obtener flujos de efectivo mediante los pagos de capital e intereses a lo largo de la vida del instrumento, incluso cuando la venta de los activos financieros tenga lugar o se espera que ocurran en el futuro.

Modelo de negocio cuyo objetivo es lograr la obtención de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros

En este tipo de modelo de negocios existen diferentes objetivos que se pueden ver enmarcados, por ejemplo, un objetivo de gestionar las necesidades de liquidez diarias, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros junto con los pasivos de dichos activos están financiando.

En comparación con el modelo de negocio en el cual el objetivo sea mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales, este modelo de negocio involucra habitualmente mayor frecuencia y valor de ventas, sin necesidad de tener un umbral de frecuencia o valor definido, ya que se combinan las ventas y el cobro de los flujos contractuales de manera que permitan lograr el objetivo del modelo de negocios.

Cambio del modelo de negocio

Cuando se cambie el modelo de negocio para la gestión de los activos financieros, todos los activos afectados se deben reclasificar prospectivamente desde la fecha de reclasificación y no se reexpresarán las ganancias, pérdidas o intereses previamente reconocidos, incluyendo las ganancias o pérdidas por deterioro de valor.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se informe el valor neto en el estado de activos netos, solamente si: (i) existe, en el momento actual un derecho legalmente exigible de compensar los valores reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el valor neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea. Actualmente, la Compañía no ha compensado activos ni pasivos financieros.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado o cuando la Compañía ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero y continua con el control del activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar.

Si la Compañía transfiere o retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes de la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero separadamente y también reconocerá un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulada que ha sido reconocida en otros resultados integrales, se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas.

Deterioro - Activos no financieros

Los valores de los activos mantenidos por la Compañía son revisados en cada fecha del balance general para determinar si existen algunas indicaciones de deterioro permanente. Si alguna de estas condiciones existe, la Compañía hace un estimado del valor recuperable.

Cualquier pérdida por deterioro permanente de un activo es registrada en el estado de resultados en el período en que esto ocurra.

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 resultados.

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.

Pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

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

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 de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por alquiler
Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de resultados integrales bajo el método de línea recta de acuerdo con el canon mensual de alquiler pactado en el término del contrato de arrendamiento incluyendo cualquier incremento contemplado durante la vigencia del contrato.

4. Valor razonable de instrumentos financieros

Los valores razonables de activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía determina los valores razonables usando otras técnicas de valuación.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.
La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- **Nivel 1**: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos por instrumentos idénticos.

- **Nivel 2:** datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valuados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valuación donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.

- **Nivel 3:** esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valuación incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valuación incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y el precio de las acciones.

El valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros se detallan a continuación:

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Depósitos en bancos	289,915	289,915	107,865	107,865
Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	2,018,328	2,018,328	2,217,557	2,217,557
Cuentas por cobrar - parte relacionada	-	-	11,679	11,679
	2,018,328	2,217,557	289,915	119,544
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar	28,671,121	28,807,660	28,807,660	28,807,660
Intereses por pagar	107,428	107,428	107,428	107,428
	28,995,817	28,996,301	28,915,088	28,915,088

La tabla a continuación analiza los instrumentos financieros medidos a valor razonable sobre una base recurrente. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entrada y las técnicas de valoración utilizadas.

2021

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	-	-	2,018,328	2,018,328

2020

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros:				
Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	-	-	2,217,557	2,217,557

Las siguientes premisas fueron utilizadas por la Compañía en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros:

Para la estimación del valor razonable la Compañía utilizó la tasa de descuento sobre dividendos calculada como el costo de capital. La Compañía se basa en datos de mercado para el desarrollo de la tasa de descuento, lo cual es consistente con las mejores prácticas utilizadas en el mercado para los instrumentos de capital al utilizar valores no observables. El valor razonable de la inversión de capital para propósitos de divulgación está basado en el modelo de dividendos utilizando una tasa de descuento de 9.87% (2020: 9.24%) sobre los flujos descontados.

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 3 al 31 de diciembre de 2021:

Instrumento financiero	Técnica de valoración y datos de entrada utilizados	Datos de entrada no observable significativo	Sensibilidad de la medición del valor razonable al dato de entrada no observable significativo
Acciones de capital	Descuento sobre Dividendos	La tasa de descuento utilizada para descontar los flujos comprende el precio de las acciones sujeto a la última fecha de transacción.	Cuanto mayor sea la tasa de descuento, menor será el valor de mercado.

La Administración de la Compañía considera que cambiar cualquier dato de entrada no observable mencionado en las tablas anteriores, para reflejar otros supuestos alternativos razonablemente posibles, no resultaría en un cambio significativo en la estimación del valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2021, no ha habido transferencias del Nivel 1 y Nivel 2 al Nivel 3, de jerarquía del valor razonable sobre la inversión.

5. Efectivo

Los saldos en efectivo se presentan así:

	2021	2020
Bancos	289,915	107,865

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas incluidos en el estado de situación financiera y el estado de resultados integrales se resumen a continuación:

	2021	2020
Saldos con partes relacionadas		
Activos:		
Cuentas por cobrar Panamá Car Rental	-	11,679

	2021	2020
Pasivos		
Cuentas por pagar Panamá Car Rental	140,195	-
Transacciones:		
Gastos de ventas, generales y administrativos:		
Alquileres	3,480.000	609,994

La Compañía realiza transacciones y mantiene saldos importantes con sus relacionadas. Las transacciones con sus relacionadas consisten principalmente en que la Compañía presta servicios para la generación de negocio, así como también sus relacionadas efectúan gestiones administrativas y pagos por cuenta de la Compañía.

7. Inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

La inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se detalla a continuación:

2021

Compañía	Porcentaje de participación	Valor razonable	Costo original
CM Business Group, S. A.	1%	2,018,328	2,100,000

2020

Compañía	Porcentaje de participación	Valor razonable	Costo original
CM Business Group, S. A.	1%	2, 217,557	2,100,000

La tabla a continuación presenta una conciliación de los saldos de apertura con los saldos de cierre de los valores disponibles para la venta:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	2,217,557	-
Adquisición de instrumentos de capital por escisión	-	2,100,000
Cambios netos en valuación de valores disponibles para la venta	(199,229)	117,557
	2,018,328	2,217,557

Los movimientos de la inversión de patrimonio se presentan como sigue:

	2021	2020
Saldo al 1 de enero	145,101,586	118,578,379
Más		
Utilidad neta del periodo	14,819,552	11,210,615
Prima pagada en exceso del valor de las acciones	30,735,636	22,432,607
Menos:		
Impuesto complementario	(464,939)	(1,590,539)
Otros cargos por fusión	(75,357)	-
Dividendos pagados	(36,531,367)	(5,529,476)
	153,585,111	145,101,586

Al 31 de diciembre de 2021 CM Business Group, S. A. realizó el pago de dividendo a sus accionistas, la Compañía recibió B/.223,500 (2020: 0) en concepto de ingresos por dividendos.

8. Propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se presenta como sigue:

2021

	Terrenos	Edificio y Mejoras	Valor Razonable
Saldo al inicio del año	19,605,141	7,212,033	26,817,174
Ganancia (pérdida)/s Avalúo	(869,385)	792,385	(77,000)
Saldo al final del año	18,735,756	8,004,418	26,740,174

2020

	Terrenos	Edificio y Mejoras	Valor Razonable
Saldo al inicio del año	-	-	-
Escisión recibida de nuevas propiedades	19,605,141	7,212,033	26,817,174
Saldo al final del año	19,605,141	7,212,033	26,817,174

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2021, ha sido determinado sobre la base de los avalúos llevados a cabo por Avinco Panamá, S. A. La compañía de avalúo cuenta con calificaciones apropiadas y experiencia en valuación de propiedades. El valor razonable fue determinado con base al enfoque de comparación de mercado que refleja precios de transacciones para propiedades similares.

La Compañía mantiene trece (13) fincas se detallan a continuación:

	Ubicación	Superficie	2021	2020
Finca -447437	Tocumen	6,507.47 -m2	5,200,000	6,000,000
Finca-447438	Tocumen	6,301.42-m2	3,600,000	3,000,000
Finca -117908	Ricardo J. Alfaro	2,109.47-m2	2,200,000	2,200,000
Finca-53159	Penonomé	1,972.93-m2	700,000	542,000
Finca-119498	Ricardo J. Alfaro	2,224,30-m2	2,760,000	2,760,000
Finca-145928/236027	Penonomé	3,576.14 m2	799,114	799,114
Finca 367598	Santa Maria	2,027.79-m2	2,027,790	2,027,790
Finca 367597	Santa Maria	2,068.27-m2	2,068,270	2,068,270
Finca -13901	Vía Israel	1,554.00-m2	2,700,000	2,700,000
Finca -27744	Balboa	2,804.40-m2	2,555,000	2,720,000
Finca -24469	El valle	10,031 m2	1,300,000	1,200,000
Finca -426491	Buenaventura	87,077.36 m2	830,000	800,000
			26,740,174	26,817,174

9. Bonos por pagar

El 19 de octubre de 2020, la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV N° 351-20, autorizó a Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. (*"El Emisor"*) a ofrecer mediante Oferta Pública bonos corporativos emitidos en forma nominativa, registrada, y sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos hasta por la suma de B/.45,000,000.

Los bonos fueron emitidos en dos series que a continuación se detallan:

Bonos Serie "A" por B/.6,300,000

- Causan una tasa de interés fija del 5.50% durante los primeros 5 años, a partir de los 6 años una tasa variable igual a LIBOR a tres (3) meses, más un margen de 4%.

- Los bonos serán redimidos mediante ciento veinte (120) abonos mensuales a partir de la fecha de liquidación y un pago "balloon" al vencimiento, de acuerdo la siguiente tabla:

Año	% Mensual	% Anual	Importe anual
1	0.5%	6%	378,000
2	0.5%	6%	378,000
3	0.5%	6%	378,000
4	0.5%	6%	378,000
5	0.5%	6%	378,000
6	0.5%	6%	378,000
7	0.5%	6%	378,000
8	0.5%	6%	378,000
9	0.5%	6%	378,000
Al vencimiento			2,898,000
			6,300,000

Bonos Serie "B" por B/.22,800,000
- Causa una tasa de interés fija de 12.5%.
- Los bonos serán redimidos mediante un pago final al vencimiento.

Bonos Serie "C" por B/.1,000,000
- Causa una tasa de interés fija de 12.5%.
- Los bonos serán redimidos mediante un pago final al vencimiento.

Los intereses de los bonos de la Serie "A", "B" y "C" se pagarán mensualmente todos los días 15 de cada mes.

Los bonos de las Series "A" tendrán un vencimiento de diez (10) años a partir de la fecha de oferta, es decir, el 19 de octubre de 2030. Los bonos de las Series "B" tendrán un vencimiento de quince (15) años a partir de la fecha de oferta, es decir, el 9 de noviembre de 2035.Los bonos de las Serie "C" tendrán vencimiento de quince (15) años a partir de la fecha de oferta, es decir 9 noviembre 2036

Los bonos son presentados menos los costos de emisión, los cuales serán amortizados al término de duración de la deuda.

Los bonos están garantizados mediante Fideicomiso Irrevocable de Garantía, mediante un compromiso establecido con MMG Bank Corporation, en calidad de fiduciario.

De acuerdo con su fecha de redención, la porción corriente y no corriente se desglosa así:

	2021	2020
Bonos Serie "A"	5,868,389	6,300,000
Bonos Serie "B"	22,820,000	22,800,000
Bonos Serie "C"	200,000	-
	28,888,389	29,100,000
Menos - Costos por emisión de bonos	(217,268)	(292,340)
	28,671,121	28,807,660
Porción corriente	(378,000)	(378,000)
Porción no corriente	28,293,121	28,429,660

"El Emisor" podrá realizar abonos extraordinarios al capital de los bonos de la Serie "A" y "B" únicamente producto del exceso de flujos de efectivo del Emisor o por aportes de capital, en cualquier fecha de pago de intereses.

"El Emisor" podrá redimir anticipadamente los bonos Serie "A" y "B" sujeto a lo siguiente:

- En los primeros tres (3) años a partir de la fecha de la liquidación, con una prima del 100% del saldo insoluto de capital de cada bono, en cualquier fecha de pago de interés o fecha de pago de capital, sin lugar a costo o penalidad alguna;

En el contrato de bonos se han establecido obligaciones financieras para *"El Emisor"*; entre las principales obligaciones están las siguientes:

- Mantener una cobertura de servicio de deuda superior a 2.
- Mantener una razón de apalancamiento inferior a 4.

10. Capital en acciones

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.

11. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2021	2020
Impuesto de inmueble	96,785	72,676
Gastos -emisión bonos	85,284	-
Honorarios profesionales	49,146	65,557
Mantenimiento de locales	21,969	774
Seguros	5,010	1,606
Alquileres de Locales	4,810	-
Agua	1,830	-
Electricidad	580	-
Papelería y útiles	191	140
Cargos bancarios	-	727
Otros	2,127	1,635
	267,732	143,115

12. Impuesto sobre la renta

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones juradas de renta de la Compañía por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2021, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y a la Prestación de Servicios (ITBMS). De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

La conciliación entre la pérdida financiera antes de impuesto sobre la renta y la renta neta gravable a través del método tradicional se detalla a continuación:

	2021	2020
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	347,819	44,742
Más: Gastos no deducibles	77,250	-
Menos: Ingresos no gravables	(223,500)	-
Renta Neta Gravable	201,569	44,742
Impuesto sobre la renta 25%	50,392	11,186

La legislación fiscal vigente es de carácter territorial, por lo que no grava con el impuesto sobre la renta las ganancias generadas de fuente extranjera. En adición, son rentas exentas del impuesto sobre la renta, entre otras, las siguientes: aquellas derivadas de intereses que se reconozcan o paguen sobre depósitos en cuentas de ahorros, a plazo o de cualquier otra índole, que se mantengan en las instituciones bancarias en Panamá; de los intereses devengados sobre bonos u otros títulos-valores inscritos en la Superintendencia del Mercado de Valores y que hayan sido colocados a través de una bolsa de valores debidamente establecida en Panamá; de la ganancia en la venta de títulos-valores inscritos en la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en un mercado organizado; de los intereses devengados sobre inversiones en títulos valores y obligaciones del Estado.

13. Administración de riesgos

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

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

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta Nota.

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 de éstos; la Junta Directiva ha dado 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:

- Cuenta corriente en bancos, por lo que solamente se mantienen cuentas en bancos reconocidos a nivel local e internacional, con calificaciones de riesgo en rango de BB+ a largo plazo y B a corto plazo, ambos en moneda extranjera, la calificación local es AA(pan) y F1+(pan), respectivamente, de la calificadora de riesgo Fitch Ratings.

- Inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales: la Administración de la Compañía evalúa regularmente para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Las acciones no están sujetos a riesgos de crédito.

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.

La política 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:

	2021		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Bonos por pagar	28,671,121	378,000	28,293,121

	2020		
	Importe	**Hasta un año**	**Más de un año**
Bonos por pagar	28,807,660	378,000	28,429,660

Riesgo de mercado
Es el riesgo de que el valor de un activo financiero la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, por movimientos en los precios de las acciones o por el impacto de otras variables financieras que están fuera del control de la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que esas exposiciones se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno sobre el riesgo.

Riesgo de tasa de interés:
Son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. El margen neto de interés de la Compañía puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas. Para mitigar este riesgo, la Compañía ha fijado límites de exposición al riesgo de tasa de interés que puede ser asumido, los cuales son aprobados por la Junta Directiva.

La tabla a continuación resume la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés. Esto incluye los saldos de los instrumentos financieros clasificados por lo que ocurra primero, la nueva fijación de tasa o la fecha de vencimiento.

	Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 1 año	**Sin devengo de interés**	Total
Activos financieros					
Efectivo	-	-	-	289,915	289,915
Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	-	-	-	2,018,328	2,018,328
	-	-	-	2,308,243	2,308,243
Bonos por pagar	31,500	346,500	28,293,121	-	28,671,121
Intereses por pagar	107,428	-	-	-	107,428
Cuentas por pagar - parte relacionada	-	-	-	140,195	140,195
	138,928	346,500	28,293,121	140,195	28,918,549
	(138,928)	(346,500)	(28,293,121)	2,168,048	(26,610,501)

	Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 1 año	**Sin devengo de interés**	Total
Activos financieros					
Efectivo	-	-	-	107,865	107,865
Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	-	-	-	2,217,557	2,217,557
Cuentas por cobrar - parte relacionadas	-	-	-	11,679	11,679
	-	-	-	2,337,101	2,337,101
Bonos por pagar	31,500	346,500	28,241,018	-	28,619,018
Intereses por pagar	188,641	-	-	-	188,641
	220,141	346,500	28,241,018	-	28,807,659
	(220,141)	(346,500)	(28,241,018)	2,337,101	(26,470,558)

Riesgo operacional
El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a los 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 dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: segregación de funciones, controles internos y administrativos.

Administración de capital
La política de la Compañía es seguir los lineamientos de sus accionistas y mantener una base de capital sólida. En caso de necesitar flujo de efectivo, la Compañía podrá solicitar apoyo financiero a sus accionistas y compañías relacionadas. 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.

14. Planes de la Administración por la 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 de los estados financieros, la Compañía no se ha visto considerablemente impactada. 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.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Darío González

+507 279-9726
dagonzalez@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independientes.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa

Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panama Car Rental, S. A.
(Administrado por MMG Bank Corporation)

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - IV
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso	1
Estado de Otros Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en los Fondos Netos en Fideicomiso	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 19

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Junta Directiva y accionistas de
Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
(Administrado por MMG Bank Corporation)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. *(Administrado por MMG Bank Corporation)* "el Fideicomiso", que comprenden el estado de activos y fondos en fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados, de cambios en los fondos netos en fideicomiso y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. *(Administrado por MMG Bank Corporation)* al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2 a los estados financieros.

Base de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Bases de Contabilidad

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, que describe las bases de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir a el Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de la Superintendencia de Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá. Como resultado, estos estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independientes.
BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Junta Directiva y accionistas de
Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
(Administrado por MMG Bank Corporation)
Panamá, República de Panamá

Asunto Clave de Auditoria

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe de los auditores que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independientes.
BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Junta Directiva y accionistas de
Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
(Administrado por MMG Bank Corporation)
Panamá, República de Panamá

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a de fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con relación a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, que modifique nuestra opinión.

  Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa que el Fideicomiso deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independientes.
BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

Junta Directiva y accionistas de
Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
(Administrado por MMG Bank Corporation)
Panamá, República de Panamá

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y comunicando a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que pueden afectar razonablemente nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso, determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, declaramos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

1 de abril de 2022.
Panamá, República de Panamá

V Candanedo Ch.

Vidalina Candanedo
Socia de Auditoría
C.P.A. 5443

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anonimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañia limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independientes.
BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas miembro de BDO.

Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
(Administrado por MMG Bank Corporation)

Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso
Al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Depósitos en banco	5	1,000	1,000
Derecho sobre bienes inmuebles hipotecados	6	7,900,000	8,000,000
Total de activos netos atribuibles al fideicomitente		7,901,000	8,001,000
FONDOS NETOS EN FIDEICOMISO			
Fondos en fideicomiso:			
Aportes del fideicomitente		7,901,000	8,001,000
Total de fondos netos en fideicomiso		7,901,000	8,001,000

Las notas en las páginas 4 a 19 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
(Administrado por MMG Bank Corporation)

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Gastos:			
Decremento en la revaluación sobre bienes inmuebles hipotecados		(100,000)	-
Pérdida neta		(100,000)	-

Las notas en las páginas 5 a 19 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
(Administrado por MMG Bank Corporation)

Estado de Cambios en los Fondos Netos en Fideicomiso
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

	Aportes de fideicomitente	Total de fondos netos en fideicomiso
Aportes recibidos del fideicomitente	1,000	1,000
Aporte de derecho sobre bienes inmuebles hipotecados	8,000,000	8,000,000
Saldo al 31 de diciembre de 2020	8,001,000	8,001,000
Decremento en la revaluación sobre bienes inmuebles hipotecados	(100,000)	(100,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**7,901,000**	**7,901,000**

Las notas en las páginas 5 a 19 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.
(Administrado por MMG Bank Corporation)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aportes del fideicomitente		-	1,000
Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		-	1,000
Depósitos en banco al inicio del período		1,000	-
Depósitos en banco al final del período	5	1,000	1,000
Actividades de financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo:			
Derecho sobre bienes inmuebles hipotecados		100,000	(8,000,000)
Revaluación de bienes inmuebles hipotecados		(100,000)	8,000,000
		-	-

Las notas en las páginas 5 a 19 son parte integral de estos estados financieros.

1. Información general

El Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. en adelante, (el Fideicomiso) es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, (modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017), el cual fue constituido mediante Contrato de Fideicomiso el 6 de octubre de 2020 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Inmobiliaria Panama Car Rental, S. A., como Fideicomitente y MMG Bank Corporation como fiduciario (en adelante, el "Agente Fiduciario" o "Fiduciario").

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fideicomitente a favor de los tenedores y de este fideicomiso derivadas de los bonos corporativos de hasta B/.45,000,000, correspondiente a las Series A emitida y en circulación, cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, mediante resolución CNV No.351-2020 del 4 de agosto de 2020.

La Administradora del Fideicomiso es MMG Bank Corporation (la "Fiduciaria"). Es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo a Resolución Fiduciaria No.SBP-FID.0009-2013 de 14 de junio de 2013.

El objetivo general del Fideicomiso es:

- Administrar, directa o indirectamente, los Bienes Fiduciarios para el beneficio de los Beneficiarios conforme al Contrato de Fideicomiso; y

- Establecer un patrimonio separado con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados el cumplimiento de las siguientes obligaciones de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión:

  a. Pago de deudas y cumplimiento de obligaciones: El pago puntual y completo de todas las obligaciones de pago bajo los Bonos (incluyendo, sin limitación, capital, intereses, intereses moratorios, indemnizaciones, comisiones, honorarios y gastos) y el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos, contraídos o que en el futuro contraiga el Fideicomiso, así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de éstos;

  b. Gastos de conservación: El pago puntual y completo por parte del Fideicomiso de todos los gastos y obligaciones razonables y documentadas incurridas o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de Pago en virtud de los Documentos de la Emisión con el fin de conservar, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicionar los Bienes Fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguro, impuestos, tasas, contribuciones, gastos de abogado, gastos notariales y gastos de registro; y

c. Gastos de ejecución: El pago puntual y completo por parte del Fideicomiso de todos los gastos y obligaciones incurridas o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de Pago para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos (a) y (b) anteriores, y para defender los derechos del Fiduciario y de los Beneficiarios conferidos en los Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos de peritos, los gastos de abogados, las costas y otros gastos judiciales y fianzas.

Una vez las Obligaciones del Fideicomiso hayan sido incondicional e irrevocablemente pagadas en su totalidad (y así fuese confirmado por escrito por el Agente de Pago), el Fiduciario entregará cualesquiera Bienes Fiduciarios restantes, de haberlos, a los Beneficiarios (o a cualquier persona designada por éstos o de acuerdo con orden que reciba de juzgado competente).

Los beneficiarios del Fideicomiso son:

a) Primer lugar, a prorrata de sus respectivas acreencias, los Beneficiarios Primarios;

b) Sólo en forma residual y luego de satisfechas todas las Obligaciones Garantizadas de los Beneficiarios Primarios conforme anteriormente (lo que será confirmado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia), el Fideicomitente, en lo que respecta a las sumas remanentes, si las hubiere, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

- Adicionalmente, las obligaciones del Fideicomitente cubiertas por el Contrato de Fideicomiso están las siguientes:

a) pagar todos los honorarios y gastos del Fiduciario y del Agente de Pago, Registro y Transferencia, así como los de los agentes y personas que sea necesario contratar para la ejecución del Fideicomiso y ejecución de los demás Documentos de la Emisión.

b) pagar todos los honorarios, las comisiones y gastos que se generen por razón de la administración, manejo e inversión de los bienes fiduciarios, incluyendo, sin limitación, comisiones bancarias, de casas de valores, de bolsa y otras;

c) pagar todos los gastos (judiciales o extrajudiciales) de cobranza y de subasta, remate, liquidación o ejecución de los Bienes Fiduciarios;

d) informar inmediatamente a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV) las razones de impago o morosidad, en caso que ocurra;

e) realizar todas las gestiones necesarias a fin de constituir las garantías respecto de los Bienes fiduciarios en los plazos y condiciones establecidas en este Contrato de Fideicomiso y el Prospecto Informativo.

f) notificarle al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a más tardar dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a su conocimiento, cualquier hecho susceptible de afectar la situación jurídica de los Bienes Gravados, o los derechos y obligaciones del Fideicomitente respecto de las Partes Garantizadas, así como cualquier siniestro que sufran los Bienes Gravados o en el cual estos se vean involucrados; y

g) solicitar cada 3 años a un tercero independiente, y mantener, los avalúos de los Bienes Inmuebles que formen parte de los Bienes fiduciarios, debiendo presentar dichos informes de avalúo o certificación de actualización de los valores de Bienes Inmuebles al Fiduciario con dicha periodicidad.

El Fiduciario, en calidad de fiduciario del Fideicomiso Emisor, se compromete a cumplir con las siguientes responsabilidades:

a) ejecutará sus funciones con diligencia, pero sólo será responsable ante el Fideicomitente y los Beneficiarios en caso que medie culpa grave o dolo de su parte.

b) el Fideicomitente, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y los Beneficiarios reconocen que el Fiduciario y sus empresas afiliadas podrán ejercer todos los derechos que les correspondan en su condición de acreedores (incluyendo, sin limitación, los que le corresponden como Beneficiario del fideicomiso) o por razón de dichas relaciones comerciales sin verse dichos derechos afectados o restringidos por motivo de la relación fiduciaria establecida en este Fideicomiso. El Fideicomitente y los Beneficiarios autorizan al Fiduciario a invertir Bienes fiduciarios en depósitos bancarios en el Banco y a adquirir Bienes Fiduciarios a título personal en términos comercialmente razonables ("arm's length")

c) podrá actuar directamente o por conducto de agentes, apoderados o mandatarios. El Fiduciario podrá delegar a dichos agentes, apoderados o mandatarios, el desarrollo de determinadas funciones de acuerdo a lo dispuesto en este contrato, pero en ningún caso podrá delegar su responsabilidad establecida bajo este Contrato de Fideicomiso.

d) no tendrá obligación de acatar instrucciones que le impartan el fideicomitente o el Agente de Pago, Registro y Transferencia si, en la opinión razonable del Fiduciario, el cumplimiento de dichas instrucciones:

1. Resultaría en la violación de alguna Ley, reglamento u orden judicial o de cualquier otra autoridad
2. Violaría los términos y condiciones de este Contrato de Fideicomiso
3. Expondrá al Fiduciario a responsabilidad u obligación personal o le acarrearía algún perjuicio o
4. Requeriría que el Fiduciario incurriera en gastos si no existen fondos suficientes en el Fideicomiso para hacerle frente a los mismos.

e) El Fiduciario se reversa el derecho de hacer consultas al Agente de Pago, Registro y Transferencia a los Tenedores de tiempo en tiempo, según lo considera conveniente, en relación con el desempeño de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

f) El Fiduciario podrá solicitar instrucciones al Agente de Pago, Registro y Transferencia a los Tenedores con respecto a cualquier acción que deba tomar por razón de los términos de este Contrato de Fideicomiso con dichas instrucciones, así como de cualquier daño o perjuicio que pueda producirse por la demora de tomar dicha acción mientras el Fiduciario obtiene instrucciones del Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Tenedores.

g) Suministrar a la SMV y a la BVP, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:

- Dentro de los sesenta (60) días calendarios contados a partir del cierre de año fiscal, el Fiduciario entregará al Fideicomitente los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, los cuales deberán ser presentados por el Fideicomitente a la Superintendencia de Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Anual (IN-A) del Fideicomitente.

h) Notificar por escrito a la SMV, a la BVP, al Agente de Pago y a los inversionistas sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Fideicomiso, tan pronto tenga conocimiento del hecho.

i) Con periodicidad trimestral, dentro de los noventa (90) días posteriores al cierre de cada trimestre (la "Fecha de Medición de Cobertura Inmobiliaria"), el Fiduciario deberá realizar la verificación de la Cobertura Inmobiliaria al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al Fideicomitente.

j) Autorizado para dar cumplimiento a cualquier requerimiento bajo el "*Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA)*" y el "*Inter Governmental Agreement (IGA)*" suscrito por la República de Panamá, en la medida en que los mismos fueran aplicables al Fideicomiso.

k) La obligación del Fiduciario de realizar una transacción para el Fideicomiso está condicionada al recibo de todos los documentos que se requieran conforme a lo dispuesto en este Fideicomiso para concretarla.

l) El Fiduciario queda por este medio autorizado para suscribir

1. Cada uno de los Documentos de Garantía
2. Cualquier otra notificación, instrucción, contrato, consentimiento o acuerdo previsto o contemplado en cualquier Documento de la Emisión del cual el Fiduciario sea parte y
3. Cualquier modificación, dispensa, adición, cancelación o finiquito, relacionada con cada uno de los referidos documentos.

Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por Primera Hipoteca y Anticresis y su respectivo aumento y adición de fincas a favor del Fideicomiso sobre un total de 2 fincas.

Las propiedades sobre las cuales recaigan dichos derechos deberán tener un valor de mercado que cubra como mínimo un ciento veinte por ciento (120%) del saldo de capital de los bonos emitidos y en circulación. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de capital de los bonos emitidos y en circulación en los libros del fideicomitente es de B/.6,232,207.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal del Administrador del Fideicomiso (MMG Bank Corporation) está localizada en el P.H. MMG Tower, piso 22, avenida Del Pacifico y Paseo del Mar, Costa del Este, Panamá, República de Panamá.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por los fideicomitentes y la Administradora el 30 de marzo de 2022.

2. Base de preparación

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan abajo.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

La preparación de estos estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Fideicomiso. Las áreas que involucran un grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se revelan en la Nota 5.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Activos financieros

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por los derechos sobre bienes inmuebles, los cuales se presentan a su valor razonable.

Depósitos en banco
Los depósitos en banco comprenden los depósitos en banco a la vista.

Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. La mejor evidencia de valor razonable es el precio en un mercado activo. Un mercado activo es uno en el cual, transacciones de activos y pasivos tienen lugar con suficiente frecuencia y volumen para proporcionar información del precio en una base continua.

Cuando no existe un precio de cotización en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos observables relevantes y minimicen el uso de datos no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción. Una ganancia o pérdida en el reconocimiento inicial sólo se registra si hay una diferencia entre el valor razonable y el precio de la transacción que puede ser evidenciado por otras transacciones observables en mercados actuales para el mismo instrumento o por una técnica de valoración con entradas que incluyan solo datos de los mercados observables.

El Fideicomiso registra las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del año de presentación del informe en el que se ha producido el cambio.

El Fideicomiso establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios futuros observables en mercados, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. La medición del valor razonable y para propósitos de revelación en estos estados financieros están determinados sobre esta base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, transacciones de arrendamientos que están en el alcance de la NIC 17, y las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, tal como el valor neto de realización en la NIC 2 o medición del valor en uso de la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2 son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3 son entradas no observables para un activo o pasivo.

Baja de activos financieros
El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando el Fideicomiso ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo, y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en otro resultado integral.

Reconocimiento - El Fideicomiso utiliza la fecha de liquidación de manera regular en el registro de transacciones con activos financieros.

Costo amortizado - El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

Deterioro del valor de los activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomiso, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 31 de diciembre de 2021, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

Derechos sobre bienes inmuebles

El Fideicomiso tiene derechos sobre bienes inmuebles y presentados en el estado de activos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes.

Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa, esto para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del fideicomitente.

Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen depósitos en banco, derechos sobre bienes inmuebles y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al fondo neto en Fideicomiso conforme se reciben.

Las fincas están incluidas como aporte al Fideicomiso.

Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a desembolsos y retiros de derechos sobre bienes inmuebles que debe efectuar la Administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al fondo neto en Fideicomiso.

4. Juicios contables y fuentes claves de estimación de incertidumbre

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración deben hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el período de la revisión si la revisión sólo afecta ese período, o en períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Jerarquía del valor razonable
La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2 - Técnicas de valuación para las cuales todas las variables de mercado son observables, directa o indirectamente.

- Nivel 3 - Técnicas de valuación que incluyen variables significativas que no están basadas en variables de mercado observables.

Cuando se determinan las mediciones de valor razonable para los activos y pasivos que se requieren o permiten que se registren al valor razonable, el Fideicomiso considera el mercado principal o el mejor mercado en que se podría realizar la transacción y considera los supuestos que un participante de mercado utilizaría para valorar el activo o pasivo. Cuando es posible, el Fideicomiso utiliza los mercados activos y los precios observables de mercado para activos y pasivos idénticos.

Cuando los activos y pasivos idénticos no son negociados en mercados activos, el Fideicomiso utiliza información observable de mercados para activos y pasivos similares. Sin embargo, ciertos activos y pasivos no son negociados activamente en mercados observables y el Fideicomiso debe utilizar técnicas alternativas de valoración para determinar la medición de valor razonable. La frecuencia de transacciones, el tamaño del diferencial de oferta - demanda y el tamaño de la inversión son factores considerados para determinar la liquidez de los mercados y la relevancia de los precios observados en estos mercados.

Cuando los precios de referencia se encuentren disponibles en un mercado activo, los activos financieros son clasificados dentro del nivel 1 de jerarquía del valor razonable. Si los precios de valor de mercado no están disponibles o se encuentren disponibles en mercados que no sean activos, el valor razonable es estimado sobre la base de los precios establecidos de otros instrumentos similares, o si estos precios no están disponibles, se utilizan técnicas internas de valuación principalmente modelos de flujos de caja descontados. Este tipo de valores son clasificados dentro del nivel 2 de jerarquía del valor razonable.

5. Depósitos en banco

Los depósitos en banco se detallan a continuación:

	2021	2020
Cuenta corriente - MMG Bank Corporation	1,000	1,000

El Fiduciario podrá, de tiempo en tiempo, abrir, mantener y cerrar una o más cuentas bancarias, sujetas a aquellos términos, condiciones y modalidades que el Fiduciario razonablemente estime convenientes para el cumplimiento de su encargo fiduciario, según lo que indica la Cláusula 3.05, del contrato de fideicomiso:

(i) Para recibir cualesquiera dineros obtenidos por indemnizaciones de aseguradoras bajo las pólizas que cubran los Bienes Gravados sujeto a lo dispuesto en el Fideicomiso.
(ii) Para recibir cualesquiera otros fondos que sean recibidos producto de la ejecución de los Bienes Fiduciarios conforme a lo establecido en este Fideicomiso
(iii) Para recibir cualesquiera otros fondos que se disponga en cualquier Documento de la Emisión que deba ser entregado al Fiduciario.

Los depósitos en banco podrán ser liberados o sustituidos siguiendo el procedimiento establecido en el Fideicomiso y el Prospecto Informativo.

La cuenta corriente mantenida por el Fideicomiso en MMG Bank Corporation, tiene como finalidad mantener cumplir con lo dispuesto en la Sección III.A.27.2 del Prospecto Informativo, el Fideicomitente se obliga, mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación, a cumplir con una Cobertura Inmobiliaria de al menos ciento veinte por ciento (120%).

6. Derecho sobre bienes inmuebles hipotecados

Los derechos sobre bienes inmuebles hipotecados se resumen como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio del periodo	8,000,000	-
Aportes de derechos sobre bienes inmuebles hipotecados	-	8,000,000
Valor razonable sobre los bienes inmuebles hipotecados	(100,000)	-
Saldo al final del periodo	7,900,000	8,000,000

Para determinar el valor razonable al 31 de diciembre de 2021, se usó como base los avalúos realizados en el mes de octubre 2021, por Avalúos Inspecciones y Construcción (Avinco Avalúos) valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario. Avinco Avalúos es miembro del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN) y cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia.

Finca No.	Valor de mercado
447437	5,200,000
13901	2,700,000
	7,900,000

El valor razonable de los bienes inmuebles 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 presentan los detalles de los terrenos en propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	2021	2020
	Nivel 3	Nivel 3
Derechos sobre bienes inmuebles hipotecados	B/.7,900,000	B/.8,000,000

Los bienes inmuebles fueron traspasados como parte de los bienes fiduciarios de la emisión del Fideicomitente.

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 3 al 31 de diciembre de 2021:

Instrumento financiero	**Técnica de valoración y datos de entrada utilizados**	**Datos de entrada no observable significativo**	**Sensibilidad de la medición del valor razonable al dato de entrada no observable significativo**
Derechos sobre bienes inmuebles hipotecados	Metodología de precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes.	Precio por metro cuadrado	Una variación en el precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de + o - en el valor de mercado.

La Administración del Grupo considera que cambiar cualquier dato de entrada no observable mencionado en la tabla anterior, para reflejar otros supuestos alternativos razonablemente posibles, no resultaría en un cambio significativo en la estimación del valor razonable.

La tabla a continuación presenta una conciliación del saldo inicial con el saldo final al cierre para los instrumentos financieros medidos a valor razonable clasificados en Nivel 3:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	8,000,000	-
Instrumentos financieros medidos a valor razonable	-	8,000,000
Decremento en la revaluación sobre bienes inmuebles hipotecados	(100,000)	-
Saldo al final del año	7,900,000	8,000,000

El Fideicomitente ha contratado pólizas de seguros para proteger sus bienes inmuebles de riesgos fortuitos, las cuales se encuentran endosadas a favor de MMG Bank Corporation para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fideicomitente, según se detallan a continuación:

Compañía aseguradora	**Póliza No.**	**Riesgo**	**Vigencia**	**Suma endosada**
Mapfre Panamá, S. A,	INCE-08300000025902	Incendio	31/12/2021 31/12/2022	1,969,595
Assa Compañía de Seguros, S. A.	03B84369	Incendio	31/12/2021 31/12/2022	250,299

7. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades del Fideicomiso se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de activos y fondos en fideicomiso se compone principalmente de instrumentos financieros.

Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tasa de interés. La administración de riesgos es realizada por la Administración del Fideicomiso:

a. *Riesgo de crédito* - Los Fondos en Fideicomiso están expuestos al riesgo de crédito, que es el riesgo de que la contraparte no cumpla con los pagos de manera completa y a tiempo. Los activos financieros que potencialmente presenta riesgo crediticio para los Fideicomisos consisten en depósitos a la vista colocados en MMG Bank Corporation (el Banco).

El Fideicomiso mantiene cuentas bancarias por B/.1,000. Las cuentas bancarias son mantenidas en la institución financiera con grado de inversión F1+(pan) corto plazo, basado en las calificaciones de Fitch Ratings respectivamente.

2021	**Calificación de riesgo**
Costo amortizado	
MMG Bank Corporation	F1+(pan)

b. *Riesgo de liquidez* - El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Administración de los Fideicomisos de cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos por parte del Fideicomitente bajo las condiciones establecidas en las leyes para los retiros de la Administración de los Fideicomisos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, y la falta de liquidez de los activos. La Administración de los Fideicomisos administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos a su vencimiento en condiciones normales.

c. *Riesgo de tasa de interés* - Son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. El margen neto de interés del Fideicomiso puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas. Para mitigar este riesgo, el Fideicomiso ha fijado límites de exposición al riesgo de tasa de interés que puede ser asumido, los cuales son aprobados por el Fideicomitente.

Para la administración de los riesgos de tasa de interés, el Fideicomiso ha definido un intervalo en los límites para vigilar la sensibilidad en los activos financieros. La estimación del impacto de cambio de interés por categoría se realiza bajo el supuesto del aumento o disminución de 100 puntos básicos (pb) en los activos financieros.

Para los periodos 2021 y 2020 no existe algún riesgo de tasa de interés mediante la vigilancia de los movimientos de sensibilidad en los activos financieros.

La tabla a continuación resume la exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés. Esto incluye los saldos de los instrumentos financieros clasificados por lo que ocurra primero, la nueva fijación de tasa o la fecha de vencimiento.

	Hasta 1 mes	De 1 a 12 Meses	Sin devengo de interés	Total
Diciembre 2021				
Activos financieros:				
Efectivo en bancos	-	-	1,000	1,000
Total de activos financieros	-	-	1,000	1,000
Total sensibilidad a tasa de interés	-	-	1,000	1,000
Diciembre 2020				
Activos financieros:				
Efectivo en bancos	-	-	1,000	1,000
Total de activos financieros	-	-	1,000	1,000
Total sensibilidad a tasa de interés	-	-	1,000	1,000

8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fideicomiso, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2021, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos períodos fiscales, según regulaciones vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el artículo No.699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% (para el año 2011 era 25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2021, no se generó renta gravable, por lo que no se requiere una provisión para impuesto sobre la renta.

9. Efectos de la pandemia del COVID-19

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha sufrido efectos significativos como consecuencia del brote de la enfermedad por coronavirus (COVID-19) y no existe ninguna incertidumbre material que no garantice el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fideicomitente a favor de este Fideicomiso.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Vidalina Candanedo
+507 279-9763
vcandanedo@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa

MMG BANK

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 23
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel.: (507) 265 7600
Fax. (507) 265 7601
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 2021:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a cinco millones ochocientos sesenta y ocho mil trescientos ochenta y ocho dólares con 71/100 (US$5,868,388.71).
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 siete millones novecientos mil de dólares con 00/100 (US$7,900,000.00).
    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.
3. El patrimonio total administrado es de siete millones novecientos un mil de dólares con 00/100 (US$7,901,000.00).
4. 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 135%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura de los últimos trimestres ha sido de 130% en marzo de 2021, 132% en junio de 2021 y 134% en septiembre de 2021.
6. 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 veinticinco (25) de enero de dos mil veintidos (2022).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario,

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

MMG BANK

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.

Informe de Gestión del Fideicomiso
de Garantía – MMG Bank Corporation FID-022

DICIEMBRE 31, 2021

MMG BANK

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601
Apartado 0832-02493
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 2021:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a cinco millones ochocientos sesenta y ocho mil trescientos ochenta y ocho dólares con 71/100 (US$5,868,388.71).
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 siete millones novecientos mil de dólares con 00/100 (US$7,900,000.00).
    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.
3. El patrimonio total administrado es de siete millones novecientos un mil de dólares con 00/100 (US$7,901,000.00).
4. 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 135%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura de los últimos trimestres ha sido de 130% en marzo de 2021, 132% en junio de 2021 y 134% en septiembre de 2021.
6. 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 veinticinco (25) de enero de dos mil veintidos (2022).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S. A.

Informe de Gestión

MMG Bank Corporation, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía MMG BANK CORPORATION FID-022 (en adelante el "Fideicomiso") constituido por INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A., (en adelante la "Fideicomitente"); cuyo objeto es 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 presenta el informe de gestión para el trimestre con cierre al 31 de diciembre de 2021.

1. <u>Bonos emitidos y en circulación:</u>

El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso, asciende a cinco millones ochocientos sesenta y ocho mil trescientos ochenta y ocho dólares con 71/100 (US$5,868,388.71).

2. <u>Bienes del Fideicomiso:</u>

Los bienes del fideicomiso son los siguientes:

a. Efectivo: dinero en efectivo por el monto de mil dólares con 00/100 (US$1,000.00).
b. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles de las fincas No. 44737 y No. 13901 en favor del Fideicomiso de propiedad de la Fideicomitente, 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 siete millones novecientos mil de dólares con 00/100 (US$7,900,000.00).
   Avalúos: conforme a informes de avalúo de octubre de 2021, los bienes inmuebles cedidos al fideicomiso de garantía tienen un valor de mercado total de siete millones novecientos mil de dólares con 00/100 (US$7,900,000.00).
c. Cesión de pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles hipotecados en favor del fideicomiso de garantía y cualesquiera dineros obtenidos producto de reclamos presentados a las aseguradoras de conformidad con los términos de la póliza respectiva y con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía.
d. El patrimonio total administrado es de siete millones novecientos un mil de dólares con 00/100 (US$ 7,901,000.00).
e. La relación de la cobertura establecida en el Prospecto Informativo de los Bonos que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación es de 135%, por lo que cumple con el mínimo requerido.

3. <u>Detalle de Comisiones</u>

al 31 de diciembre de 2021	
Comisión Agencia Fiduciaria	3,944.22
Total	**3,944.22**

4. Documentos Adjuntos

1. Estado de Cuenta del Fideicomiso
2. Certificación de bienes fiduciarios

Este informe ha sido emitido, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinticinco (25) de enero de dos mil veintidos (2022).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

MMG BANK

7 January 2022
9:21:31

Account Statement
Account : 13000000008012
Customer : 117905 **MMG BANK CORPORATION FID-022**
Currency : USD

Book Date	Reference	Description	Value Date	Debit	Credit	Closing Balance
	Balance at Period Start					1,000.00
		*** NO ENTRIES	FOR PERIOD ***			--------
	Balance at Period End					1,000.00

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, **TATIANA PITTY BETHANCOURT,** mujer, panameña, mayor de edad, casada, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos siete – ciento uno (8-707-101), Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá, Comparecieron personalmente **RICARDO ARISTIDES DE LA GUARDIA DE OBARRIO,** varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número 8-738-1347, y **MARILIN MAGALY SANTOS RUIZ DE CHEN,** mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número 8-367-305, Presidente y Representante Legal y Vice-Predidenta de Finanzas, respectivamente de **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público , Provincia de Panamá, todos con domicilio en el Edificio Commercial Park, Lote N° 17, Corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, República de Panamá, quienes en lo sucesivo se denominarán **"LOS COMPARECIENTES"** personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, me solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar bajo juramento y en forma de Atestación Notarial y en conocimiento del contenido del artículo 385, del Texto Único Penal, Gaceta Oficial, No.26,519 de 26 de Abril de 2010, que tipifica el delito de falso testimonio, declarando lo siguiente: ----------

PRIMERO: Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a la Sociedad Anónima **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público , Provincia de Panamá.----------

SEGUNDO: Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o Declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten informaciones sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.----------

TERCERO: Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los

resultados de las operaciones de la Sociedad Anónima **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público , Provincia de Panamá, para el período correspondiente del cero uno (1) de enero de año dos mil veinte (2020) al treinta y uno (31) de diciembre de año dos mil veinte (2020).----------

CUARTO: Que los firmantes:----------

a) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la Empresa.----------

b) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la Sociedad Anónima **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.----------

c) Han evaluado la efectividad de los controles internos de la Sociedad Anónima **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público , dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.---------

d) Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----------

QUINTO: Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de la Sociedad Anónima **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público , lo siguiente:----------

a) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la Sociedad Anónima **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----------

b) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que

ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la Sociedad Anónima **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público.---------- ------

SEXTO: Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la Sociedad Anónima **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----------

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores.----------

Para constancia le fue leída a los comparecientes esta Declaración Notarial Jurada en presencia de los testigos instrumentales **JANETT AGUIRRE,** mujer, mayor de edad, panameña, , casada, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos dos – cuatrocientos diecinueve (8-402-419), y **CLIFFORD BERNARD**, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número uno – diecinueve – mil trescientos diecisiete (1-19-1317), vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia ante mí, el Notario que doy fe. ----------

RICARDO ARISTIDES DE LA GUARDIA DE OBARRIO
EL COMPARECIENTE

MARILIN MAGALY SANTOS RUIZ DE CHEN
LA COMPARECIENTE

JANETT AGUIRRE

(Testigos)

CLIFFORD BERNARD

TATIANA PITTY BETHANCOURT
NOTARIA PUBLICA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMA.