INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

Anexo No.1
Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral
Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

GENERALES:

1. **Trimestre Terminado: al 31 de marzo de 2021.**
2. **Razón Social del Emisor:** Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.
3. **Valores que se han registrado:** Bonos Inmobiliarios.
4. **Resolución de SMV:** SMV-N°351-20, de 04 de agosto de 2020.
5. **Números de Teléfono y Fax del Emisor:** 279-2727- 279-2742.
6. **Dirección del Emisor:** Tocumen Commercial Park, Edificio Dollar, Local 17.
7. **Dirección de Correo electrónico del emisor:** rdlg@grupopcr.com.pa
8. **Dirección de Correo electrónico personas de contacto entre el emisor y la SMV:** Marilin.santosruiz@grupopcr.com.pa – omar.carrillo@grupopcr.com.pa

RICARDO DE LA GUARDIA
Representante Legal

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

I Parte:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVO

Presentamos nuestra información financiera, para el primero trimestre del año, el cual refleja nuestra situación financiera actualizada. Nuestra empresa no refleja variaciones significativas debido a que para el 2020, se da inicio con las operaciones mediante resolución SMV-351-20.

Al cierre del último trimestre 2020, nuestras cifras solo reflejaban las transacciones por inicio de operaciones.

Para este primer trimestre 2021, podrán observar el detalle de nuestras finanzas mediante los estados financieros interinos.

El Emisor fue constituido con el único propósito de emitir Bonos Inmobiliarios hasta por la suma de B/.45,000,000.00 Cuarenta y Cinco Millones de Dólares Americanos.

El Emisor no cuenta con empleados y las gestiones administrativas de la Empresa son ejercidas por el personal ejecutivo de compañías relacionadas.

Los movimientos operativos que se observan dentro de nuestros estados financieros interinos al 31 de marzo de 2021.

Liquidez

A la fecha el emisor, no cuenta con tendencias conocidas sin embargo al 31 de marzo 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/.69,476.00; estos fondos son 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/.29,034,731, producto de las escisiones de propiedades de empresas relacionadas la cual forma parte de la garantía de los bonos inmobiliario.

Recursos de Capital

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional, al cierre de este trimestre 2021, contamos con las acciones en circulación y nuestros ingresos provienen producto de arrendamientos realizados.

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

Propiedades de inversión

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

	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 2020 ha sido determinado sobre la base de los avalúos llevados a cabo por Avinco Panama, 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	6,000,000	-
Finca-447438	Tocumen	6,301.42-m2	3,000,000	-
Finca -117908	Ricardo J. Alfaro	2,109.47-m2	2,200,000	-
Finca-53159	Penonomé	1,972.93-m2	542,000	-
Finca-119498	Ricardo J. Alfaro	2,224,30-m2	2,760,000	-
Finca-145928/236027	Penonomé	3,576.14 m2	799,114	-
Finca 367598	Santa Maria	2,027.79-m2	2,027,790	-
Finca 367597	Santa Maria	2,068.27-m2	2,068,270	-
Finca -13901	Vía Israel	1,554.00-m2	2,700,000	-
Finca -27744	Balboa	2,804.40-m2	2,720,000	-
Finca -24469	El valle	10,031 m2	1,200,000	-
Finca -426491	Buenaventura	87,077.36 m2	800,000	-
			26,817,174	-

Resultados de Operaciones

Para este trimestre las cifras de acciones según su serie a reportar las cuales aparecen en nuestros estados financieros interinos al 31 de marzo 2021, son las siguientes.

Detalle de las obligaciones:

Serie	Emisión Autorizada	Fecha de vencimiento	Tasa de Interes Anual	Saldo
Senior A	USD.6.300.000	Octubre de 2030	5.5.% los primeros 5 años y LIBOR 3M +4% (Piso de 5.5%) los últimos cinco años	6.139.191.02
Senior B	22.800.000	Noviembre de 2035	12.50%	22.820.000.00

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

Análisis de Perspectivas

Dadas las circunstancias que surgen para el año 2020, donde da inicio el estado de emergencia nacional producto de la pandemia por la COVID-19, y que la misma aún no ha cesado , nos mantenemos operando bajo la misma modalidad inicial, y solo estamos recibiendo ingresos provenientes de las rentas de alquiler de nuestro portafolio inmobiliario, con empresas relacionadas y terceros, que serán traspasadas al emisor por sus empresas relacionadas, de acuerdo a como se van reactivando las actividades económicas de la República de Panamá, toda vez que las empresas relacionadas al emisor se dedican al arrendamiento, compra y venta de automóviles, el cual es un sector que ha sufrido grandes bajas en el periodo 2020 y que esta en proceso de reactivación económica.

II Parte:

RESUMEN FINANCIERO

A continuación, detallamos nuestro resumen financiero al 31 de marzo de 2021.

Estado de Resultados			
	31-mar-21	31-dic-20	30-sep-20
VENTAS NETAS	916,331	609,994	
Gastos generales y administrativos	20,652	143,115	
Gastos financieros	821,203	422,137	
Utilidad (Perdida) antes de impuestos	**74,476**	**44,742**	
Impuesto sobre la renta	**-18,619**	**-11,186**	
Utilidad neta (perdida)	**55,857**	**33,556**	
BALANCE GENERAL			
Activos Totales	**29,104,207**	**29,154,275**	**28,927,174**
Pasivos totales	**28,887,237**	**28,993,162**	**25,917,174**
Patrimonio total	**216,970**	**161,113**	**10,000**

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de marzo 2021.
(Cifras en Balboas)

		Para el mes terminado 31 marzo 2021 no auditado 2021	Para el año terminado 31 dic 2020 auditado 2020
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	61,124	107,865
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	6	8,352	11,679
Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	7	2,217,557	2,217,557
Total de activos corrientes		2,287,033	2,337,101
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	8	26,817,174	26,817,174
Total de activos no corrientes		26,817,174	26,817,174
Total de activos		29,104,207	29,154,275
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar - porción corriente	9	284,984	378,000
Intereses por pagar		107,428	107,428
Gastos acumulador por pagar		52,889	78,074
Total de pasivos corrientes		445,301	563,502
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar - porción no corriente	9	28,441,937	28,429,660
Total de pasivos no corrientes		28,441,937	28,429,660
Total de pasivos		28,887,238	28,993,162
Patrimonio:			
Acciones de capital	10	10,000	10,000
Ganancias Retenidas		33,556	33,556
Utildades del Periodo		55,857	
Reserva para valor razonable		117,557	117,557
Total de patrimonio		216,970	161,113
Total de pasivos y patrimonio		29,104,207	29,154,275

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Resultados Integrales
al 31 de marzo de 2021.
(Cifras en Balboas)

	Notas	al 31 de marzo 2021	al 31 marzo 2020
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	6	916,331	-
Gastos operativos:			
Gastos generales y administrativos	11	(20,652)	-
Ganancia en operaciones		895,678	-
Gastos financieros		(821,203)	-
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		74,475	-
Impuesto sobre la renta		18,619	-
Ganancia neta		55,857	-
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a resultados:			
Ganancia no realizada en inversiones		117,557	-
Total de otros resultados integrales		117,557	-
Ganancia integral		173,414	-

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
al 31 de marzo 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		-	-	-	-
Aportes de capital	9	10,000	-	-	10,000
Saldos al 31 de marzo de 2020		10,000	-	-	10,000
Ganancia Retenidas-2020		-	33,556	-	33,556
Ganancias del Periodo-2021			55,857		55,857
Partidas que no serán reclasificadas a resultados:					
Ganancia no realizada en inversiones		-	-	117,557	117,557
Saldos al 31 de marzo 2021.		10,000	89,413	117,557	216,970

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

III Parte:

MMG BANK

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 marzo de 2021:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a seis millones ciento treinta y nueve mil ciento noventa y un dólares con 02/100 (US$6,139,191.02).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
   a. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre las fincas No. 447437 y No. 13901 de propiedad del Emisor, según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 7,017 del 7 de octubre de 2020 inscrita en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, cuyos valores de mercado ascienden a ocho millones de dólares con 00/100 (US$8,000,000.00).
   b. Dinero en efectivo por el monto de mil dólares con 00/100 (US$1,000.00).
   c. Cesión de pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles hipotecados en favor del fideicomiso de garantía y cualesquiera dineros obtenidos producto de reclamos presentados a las aseguradoras de conformidad con los términos de la póliza respectiva y con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía.
3. El patrimonio total administrado es de ocho millones cien dólares con 00/100 (US$ 8,001,000.00).
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 130%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura del trimestre de diciembre 2020 fue de 128%
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 veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Marielena García Maritano
Firma Autorizada

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

V Parte:
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, para el periodo que corresponde el informe trimestral al 31 de marzo 2021.

RICARDO DE LA GUARDIA
Gerente General
Inmobiliaria Panamá Car Rental.

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

Anexos

Carta de Contador Público Autorizado
Estados financieros interinos al 31 de marzo de 2021
Certificación de Fiduciaria

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Al 31 de marzo de 2021.
(cifras en balboas)

INFORME DEL CONTADOR

Panamá, 17 de marzo del 2021.

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

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

Hemos revisado la información intermedia de **INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.**, que comprenden el estado interino de situación financiera al 31 de marzo del 2021.

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional, al cierre de este trimestre 2021, contamos con las acciones en circulación y nuestros ingresos provienen producto de arrendamientos realizados.

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

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

Atentamente,

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

INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

Estados Financieros Interinos al período terminado el 31 de marzo de 2021.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Notas a los Estados Financieros	1 - 14

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.

Estados Financieros Interinos
Al 31 de marzo de 2021.
(cifras en balboas)

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de marzo 2021.
(Cifras en Balboas)

		Para el mes terminado 31 marzo 2021 no auditado 2021	Para el año terminado 31 dic 2020 auditado 2020
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	61,124	107,865
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	6	8,352	11,679
Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	7	2,217,557	2,217,557
Total de activos corrientes		2,287,033	2,337,101
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	8	26,817,174	26,817,174
Total de activos no corrientes		26,817,174	26,817,174
Total de activos		29,104,207	29,154,275
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar - porción corriente	9	284,984	378,000
Intereses por pagar		107,428	107,428
Gastos acumulador por pagar		52,889	78,074
Total de pasivos corrientes		445,301	563,502
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar - porción no corriente	9	28,441,937	28,429,660
Total de pasivos no corrientes		28,441,937	28,429,660
Total de pasivos		28,887,238	28,993,162
Patrimonio:			
Acciones de capital	10	10,000	10,000
Ganancias Retenidas		33,556	33,556
Utilidades del Periodo		55,857	
Reserva para valor razonable		117,557	117,557
Total de patrimonio		216,970	161,113
Total de pasivos y patrimonio		29,104,207	29,154,275

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.

Estados Financieros Interinos
Al 31 de marzo de 2021.
(cifras en balboas)

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Resultados Integrales
al 31 de marzo de 2021.
(Cifras en Balboas)

	Notas	al 31 de marzo 2021	al 31 marzo 2020
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	6	916,331	-
Gastos operativos:			
Gastos generales y administrativos	11	(20,652)	-
Ganancia en operaciones		895,678	-
Gastos financieros		(821,203)	-
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		74,475	-
Impuesto sobre la renta		18,619	-
Ganancia neta		55,857	-
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a resultados:			
Ganancia no realizada en inversiones		117,557	-
Total de otros resultados integrales		117,557	-
Ganancia integral		173,414	-

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.

Estados Financieros Interinos
Al 31 de marzo de 2021.
(cifras en balboas)

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
al 31 de marzo 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		-	-	-	-
Aportes de capital	9	10,000	-	-	10,000
Saldos al 31 de marzo de 2020		10,000	-	-	10,000
Ganancia Retenidas-2020		-	33,556	-	33,556
Ganancias del Periodo-2021			55,857		55,857
Partidas que no serán reclasificadas a resultados:					
Ganancia no realizada en inversiones		-	-	117,557	117,557
Saldos al 31 de marzo 2021.		**10,000**	**89,413**	**117,557**	**216,970**

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Al 31 de marzo de 2021.
(cifras en balboas)

Organización y operaciones

1.

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, vía Tocumen, Tocumen Commercial Park, Local 17. Las gestiones administrativas de la Empresa son ejercidas por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros interinos fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de marzo de 2021

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (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 propiedades de inversión y 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 2020

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 2020 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 2020 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.

Instrumentos financieros

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

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

La clasificación de los pasivos financieros y su medición posterior se han mantenido sin cambios en relación con NIC 39, salvo por aquellos pasivos designados a valor razonable

con cambios en resultados para los cuales se estipula la forma de contabilizar los cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado integral.

Deterioro

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

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

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

Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

- El riesgo que afecta al rendimiento del modelo de negocio y la gestión de dichos

riesgos;

- La evaluación del desempeño de la cartera y la información suministrada a la Administración de la Compañía; y
- La frecuencia, el volumen y el momento de las ventas e ingresos por alquiler en períodos pasados, la razón de las ventas y alquileres y sus expectativas sobre la futura actividad de ventas.

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

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

Medición inicial de los instrumentos financieros

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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 integrales.

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. Estimaciones contables y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados con base en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de

causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se presentan a continuación.

Modelos y supuestos usados
La Compañía usa varios modelos y supuestos en la medición del valor razonable de activos financieros. El juicio es aplicado en la identificación del modelo más apropiado para cada tipo de activo, así como también para determinar los supuestos usados en esos modelos, incluyendo los supuestos que se relacionen con los indicadores clave del riesgo de crédito.

Determinantes del valor razonable y los procesos de valoración
Se mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones.

Medición del valor razonable
La medición del valor razonable de los activos y pasivos, financieros y no financieros, utiliza datos observables del mercado, en la manera de lo posible. Los datos utilizados para determinar la medición del valor razonable son clasificados en diferentes niveles con base en la observación de los datos utilizados según técnicas de valuación.

Nivel 1: Precios cotizados en mercados activos, sin ajustes, para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos y otras técnicas de valoración donde los datos de entradas significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.

Nivel 3: Variables no observables para el activo o pasivo. Esta categoría contempla todos los instrumentos en los que la técnica de valoración incluye variables no observables y los mismos tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría también incluye instrumentos que son valorizados, basados en precios cotizados para instrumentos similares para los cuales hay que hacer ajustes significativos usando variables no observables, supuestos, o ajustes en los cuales se utilizan datos no observables o subjetivos cuando hay diferencias entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y 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 valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en 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.

5. Efectivo

Los saldos en efectivo se presentan así:

	2021	2020
Bancos	61,124	-

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	8,352	-
Transacciones:		
Gastos de ventas, generales y administrativos:		
Alquileres	867,000	-

Términos y condiciones
Estos compromisos no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

7. Inversiones 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, 217,557	2,100,000

Los movimientos de la inversión se presentan como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	-	-
Escisión de inversión	2,100,000	-
Ganancia neta no realizada	117,557	-
Saldo al final del año	2,217,557	-

8. Propiedades de inversión

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

	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 2020 ha sido determinado sobre la base de los avalúos llevados a cabo por Avinco Panama, 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	6,000,000	-
Finca-447438	Tocumen	6,301.42-m2	3,000,000	-
Finca -117908	Ricardo J. Alfaro	2,109.47-m2	2,200,000	-
Finca-53159	Penonomé	1,972.93-m2	542,000	-
Finca-119498	Ricardo J. Alfaro	2,224,30-m2	2,760,000	-
Finca-145928/236027	Penonomé	3,576.14 m2	799,114	-
Finca 367598	Santa Maria	2,027.79-m2	2,027,790	-
Finca 367597	Santa Maria	2,068.27-m2	2,068,270	-
Finca -13901	Vía Israel	1,554.00-m2	2,700,000	-
Finca -27744	Balboa	2,804.40-m2	2,720,000	-
Finca -24469	El valle	10,031 m2	1,200,000	-
Finca -426491	Buenaventura	87,077.36 m2	800,000	-
			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.

Los intereses de los bonos de la Serie "A" y "B" 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 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"	6,300,000	-
Bonos Serie "B"	22,800,000	-
	29,100,000	-
Menos - Costos por emisión de bonos	(232,270)	-
	28,867,729	-
Porción corriente	(284,984)	-
Porción no corriente	28,441,937	-

"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
Alquiler de locales	1,560	
Honorarios Profesionales	13,840	-
Seguros	1,327	-
Mantenimiento de locales	3,113	-
agua	482	-
Otros	330	-
	20,652	-

12. Impuesto sobre la renta

	2021	2020
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	74,475	-
Impuesto sobre la renta 25%	18,619	-

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. Instrumentos financieros - Administración de riesgos

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros.

Esta Nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros

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.

(i) Principales instrumentos financieros

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

- Efectivo
- Cuentas por cobrar - Partes relacionadas
- Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Bonos por pagar
- Intereses por pagar

Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros por categoría se presentan a continuación:

	Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		Activos financieros a costo amortizado	
	2021	2020	**2021**	2020
Activos financieros				
Efectivo	-	-	107,865	10,000
Inversiones a valor razonable con cambios otros resultados integrales	2,217,557	-	-	-
Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas	-	-	8,352	-
	2,217,557	-	116,217	10,000

	Pasivos financieros a costo amortizado	
	2021	2020
Pasivos financieros:		
Bonos por pagar	28,726,920	-
Intereses por pagar	107,428	-
	28,834,348	-

(ii) Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Los instrumentos financieros no medidos al valor razonable incluyen: efectivo, cuentas por cobrar - Compañías relacionadas y Bonos por pagar.

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

Los bonos por pagar fueron adquiridos en un periodo de 2 a 3 meses antes de la fecha corte de estos estados financieros, ver Nota 9 de estos estados financieros, en base a lo mencionado el monto registrado de los bonos corresponde al precio de transacción.

(iii) Instrumentos financieros medidos a valor razonable

La jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable se proporciona a continuación:

	Nivel 1		Nivel 2		Nivel 3	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financieros:						
Inversiones a valor razonable con cambios otros resultados integrales	-	-	2,217,557	-	-	-

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 1 y Nivel 2:

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada principales
Medidos a valor razonable:	
Acciones de capital	Las metodologías de valuación por el Modelo Dividendos Descontados y de múltiplos Price to Earnings y Price to Sales

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.

- Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales: la Administración de la Compañía evalúa regularmente para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. 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	28,726,920	284,984	28,441,937

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos, ante las pérdidas latentes como a ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Los riesgos de mercado están enfocados a los riesgos de pérdida derivados de movimientos adversos en los precios de los productos en los mercados financieros donde se mantengan posiciones con relación a las operaciones que figuren tanto dentro como fuera del estado de situación financiera. Se identifican dentro de este grupo los riesgos inherentes en las operaciones de crédito, inversiones, tasa de interés, tipos de cambio y riesgo país. En cuanto a las políticas de administración de este riesgo, el mismo es monitoreado y supervisado por la Junta Directiva en sus reuniones en las que se les presentan informes regulares que detallan tasas, vencimientos y montos de depósitos e instrumentos financieros dentro del portafolio de inversiones.

Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: se refiere al riesgo que conlleva la fluctuación en las tasas de interés del mercado cuyo impacto afectaría directamente los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero.

La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés del mercado tanto en su riesgo de valor razonable como en el de su riesgo de flujo de fondos. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios, pero pueden reducirse o crear pérdidas en el evento que surjan movimientos inesperados.

Mensualmente, la Junta Directiva revisa el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados de la Compañía y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros de la Compañía.

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

COVID-19

Para 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 interinos , la Compañía se ha visto impactada de forma considerable. 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.

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 0832-02453
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 marzo de 2021:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a seis millones ciento treinta y nueve mil ciento noventa y un dólares con 02/100 (US$6,139,191.02).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
    a. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre las fincas No. 447437 y No. 13901 de propiedad del Emisor, según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 7,017 del 7 de octubre de 2020 inscrita en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá, cuyos valores de mercado ascienden a ocho millones de dólares con 00/100 (US$8,000,000.00).
    b. Dinero en efectivo por el monto de mil dólares con 00/100 (US$1,000.00).
    c. Cesión de pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles hipotecados en favor del fideicomiso de garantía y cualesquiera dineros obtenidos producto de reclamos presentados a las aseguradoras de conformidad con los términos de la póliza respectiva y con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía.
3. El patrimonio total administrado es de ocho millones cien dólares con 00/100 (US$ 8,001,000.00).
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 130%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura del trimestre de diciembre 2020 fue de 128%
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 veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Marielena García Maritano
Firma Autorizada