**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 2022.

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 DE LA GUARDIA.**
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 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 2022.

## 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.

## 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 y las gestiones administrativas de la Empresa son ejercidas por el personal ejecutivo de compañías relacionadas.

Los movimientos operativos que se observan dentro de nuestros estados financieros internos al 31 de diciembre 2020, así como las inversiones que se realizaron en su momento son el recurso que utilizamos para iniciar operaciones.

### Liquidez

A la fecha el emisor no cuenta con tendencias conocidas, y para cierre fiscal al 31 de diciembre 2022, 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/**287,078.** 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/.30,389,210,** producto de escisiones de propiedades de empresas relacionadas la cual forma parte de la garantía de los bonos inmobiliario.

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

## Recursos de Capital

Los recursos de capital con que cuenta el emisor 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 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Finca -447437 | Tocumen | 6,507.47 -m2 | 5,200,000 | 5,200,000 |
| Finca-447438 | Tocumen | 6,301.42-m2 | 3,600,000 | 3,600,000 |
| Finca -117908 | Ricardo J. Alfaro | 2,109.47-m2 | 2,200,000 | 2,200,000 |
| Finca-53159 | Penonomé | 1,972.93-m2 | 725,000 | 700,000 |
| 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 | 2,765,000 | 2,700,000 |
| Finca -27744 | Balboa | 2,804.40-m2 | 2,500,000 | 2,555,000 |
| Finca -24469 | El valle | 10,031 m2 | 1,300,000 | 1,300,000 |
| Finca -426491 | Buenaventura | 87,077.36 m2 | 840,000 | 830,000 |
| Finca 265083 | urbanización El limón | 3,284 M2 | 1,172,644 | |
| | | | 27,957,838 | 26,740,174 |

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

**Resultados de Operaciones**

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

A continuación, detallamos obligaciones:

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| Bonos Serie "A" | 5,525,808 | 5,868,389 |
| Bonos Serie "B" | 22,820,000 | 22,820,000 |
| Bonos Serie "C" | 1,000,000 | 200,000 |
| | 29,345,808 | 28,888,389 |
| Menos - Costos por emisión de bonos | -162,950 | -217,268 |
| | 29,182,857 | 28,671,121 |
| Porción corriente | -378,000 | -378,000 |
| Porción no corriente | 28,804,858 | 28,293,121 |

**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, con Empresas relacionadas y terceros, que será traspasado al Emisor por sus Empresas Relacionadas. Al 31 de diciembre 2022, 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 para el 2022 nos suscribimos al Instituto de Gobiernos Corporativos, en la cual somos parte activa dentro del comité de Capacitación y Normativa y ética.

## 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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Saldos con partes relacionadas** | | |
| Activos: | | |
| Cuentas por cobrar Panamá Car Rental | | 140,195 |
| Pasivos: | | |
| Cuentas Por Pagar Panama Car Rental | | |
| **Transacciones:** | | |
| Gastos de ventas, generales y administrativos: | | |
| Alquileres | 3,532.200 | 3,480,000 |

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** |
| **Vencimiento Serie C** | **2036/11/09** |
| **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 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ingresos Por Alquiler | 3,734,189 | 3,703,422 |
| Otros Ingresos | 55,125 | 223500 |
| Margen Operativo | 215,495 | 347,819 |
| Gastos Generales y Administrativos | 400,649 | 267,732 |
| Ganancia ó Perdida revaluación de propiedades | 111,910 | -77000 |
| Gastos Financieros | 3,285,080 | 3,234,371 |
| Utilidad Neta | 171,898 | 297,427 |
| | | |
| | | |
| **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA** | | |
| Activos Circulante | 2,577,691 | 2,583,874 |
| Activos No Corrientes | 28,266,450 | 26,741,533 |
| **ACTIVOS TOTALES** | 30,844,141 | 29,325,407 |
| Pasivo Circulante | 812,029 | 772,975 |
| Pasivo No Corriente | 29,496,471 | 28,293,121 |
| **PASIVOS TOTALES** | 30,308,500 | 29,066,096 |
| Capital Pagado | 10,000 | 10,000 |
| Superávit o déficit Acumulado | 525,641 | 249,311 |
| Patrimonio Total | 535,641 | 259,311 |
| **TOTAL, PASIVO Y CAPITAL** | 30,844,141 | 29,325,407 |
| Deuda Total/ Patrimonio | 56.58 | 112.09 |
| Total de Activos / Total de Pasivos | 1.02 | 1.01 |
| Total, de Pasivos/ Total de Activos | 0.98 | 0.99 |
| | | |
| | | |
| **FLUJO DE EFECTIVO** | | |
| Flujo de efectivos de las actividades de Operación | -80,854 | 168,113 |
| Flujo de Efectivos de la actividad de financiamiento | 62,750 | 13,937 |
| Efectivo y equivalente de efectivo final del periodo | 271,811 | 289,915 |
| | | |

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 31de marzo de 2023.

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 2022.**

**30 DE MARZO 2023.**

# Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

**"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y 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 - 27 |

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 2022, 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 Panama Car Rental, S. A. al 31 de diciembre de 2022, 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 del período corriente. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.



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.

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

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 2022.

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.



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.

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

*Referencias a Revelaciones Relacionadas*

Referirse a las Notas 3, 4, y 6 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.

*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.



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.

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.

- 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.

- 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.

*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

31 de marzo de 2023.
Panamá, República de Panamá.

Darío González
Socio de Auditoría
C.P.A. 6052



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.

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 |
| Director | Juan Carlos Leal |
| Encargado | Antonio Domínguez |



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.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

**Estado de Situación Financiera**
**Al 31 de diciembre de 2022**
*(Cifras en balboas)*

| ACTIVOS | Notas | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Activos corrientes:** | | | |
| Efectivo | 5 | 271,811 | 289,915 |
| Cuentas por cobrar-neto | | 15,267 | 36,348 |
| Gastos pagados por anticipado | | 167,853 | 239,283 |
| Inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales | 7 | 2,122,760 | 2,018,328 |
| Total de activos corrientes | | 2,577,691 | 2,583,874 |
| **Activos no corrientes:** | | | |
| Construcciones en proceso | | 306,902 | - |
| Propiedades de inversión | 8 | 27,957,838 | 26,740,174 |
| Propiedad, planta y equipo | | 1,710 | 1,359 |
| Total de activos no corrientes | | 28,266,450 | 26,741,533 |
| Total de activos | | 30,844,141 | 29,325,407 |
| **PASIVOS Y PATRIMONIO** | | | |
| **Pasivos corrientes:** | | | |
| Bonos por pagar - porción corriente | 9 | 378,000 | 378,000 |
| Préstamos por pagar | 10 | 106,480 | - |
| Intereses por pagar | | 199,699 | 107,428 |
| Cuentas por pagar - parte relacionada | 6 | - | 140,195 |
| Gastos acumulador por pagar | | 127,850 | 147,352 |
| Total de pasivos corrientes | | 812,029 | 772,975 |
| **Pasivos no corrientes:** | | | |
| Bonos por pagar - porción no corriente | 9 | 28,804,858 | 28,293,121 |
| Prestamos por pagar | 10 | 691,613 | - |
| Total de pasivos no corrientes | | 29,496,471 | 28,293,121 |
| Total de pasivos | | 30,308,500 | 29,066,096 |
| **Patrimonio:** | | | |
| Acciones de capital | 11 | 10,000 | 10,000 |
| Ganancias retenidas | | 502,881 | 330,983 |
| Reserva para valor razonable | 7 | 22,760 | (81,672) |
| Total de patrimonio | | 535,641 | 259,311 |
| Total de pasivos y patrimonio | | 30,844,141 | 29,325,407 |

*Las notas en las páginas 5 a 27 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 2022**
*(Cifras en balboas)*

| | Notas | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Ingresos:** | | | |
| Ingresos por alquiler | 6 | 3,734,189 | 3,703,422 |
| **Otros ingresos y gastos operativos:** | | | |
| Ingresos por dividendos | 7 | 55,125 | 223,500 |
| Ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades | 8 | 111,910 | (77,000) |
| Gastos generales y administrativos | 12 | (400,649) | (267,732) |
| Ganancia en operaciones | | 3,500,575 | 3,582,190 |
| **Gastos financieros** | | (3,285,080) | (3,234,371) |
| **Ganancia antes de impuesto sobre la renta** | | 215,495 | 347,819 |
| Impuesto sobre la renta | 13 | (43,597) | (50,392) |
| **Ganancia neta** | | 171,898 | 297,427 |
| **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 | 104,432 | (199,229) |
| **Total de otros resultados integrales** | | 276,330 | 98,198 |
| **Ganancia integral** | | 448,228 | 395,625 |

*Las notas en las páginas 5 a 27 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 2022**
*(Cifras en balboas)*

| | Nota | Acciones de capital | Ganancias retenidas | Reserva para valor razonable | Total de patrimonio |
|---|---|---|---|---|---|
| Saldos al 1 de enero de 2021 | | 10,000 | 33,556 | 117,557 | 161,113 |
| Ganancias integrales | | - | 297,427 | - | 297,427 |
| Partidas que no serán reclasificadas a resultados: | | | | | |
| Pérdida no realizada en inversiones | | - | - | (199,229) | (199,229) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | | 10,000 | 330,983 | (81,672) | 259,311 |
| Ganancias integrales | | - | 171,898 | - | 171,898 |
| Partidas que no serán reclasificadas a resultados: | | | | | |
| Pérdida no realizada en inversiones | 7 | - | - | 104,432 | 104,432 |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2022** | | **10,000** | **502,881** | **22,760** | **535,641** |

*Las notas en las páginas 5 a 27 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 2022**
*(Cifras en balboas)*

| | Notas | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:** | | | |
| Ganancia neta | | 171,898 | 297,427 |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | | 780 | 39 |
| (Ganancia) pérdida en revaluación de propiedades | 8 | (111,910) | 77,000 |
| Gastos financieros | | 3,285,080 | 3,234,371 |
| | | 3,345,848 | 3,608,837 |
| **Cambios netos en activos y pasivos de operación:** | | | |
| Disminución (aumento) en cuentas por cobrar | | 21,081 | (36,348) |
| Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado | | 71,430 | (239,283) |
| Aumento en construcciones en procesos | | (306,902) | - |
| Aumento en intereses por pagar | | 92,271 | - |
| (Disminución) aumento en gastos acumulados y otras cuentas por pagar | | (19,502) | 69,278 |
| Efectivo generado por actividades de operación | | 3,204,226 | 3,402,484 |
| Intereses pagados | | (3,285,080) | (3,234,371) |
| **Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación** | | (80,854) | 168,113 |
| **Flujos de efectivo por las actividades de inversión:** | | | |
| Pagos por adquisición de propiedades | 8 | (1,105,754) | - |
| Pagos por adquisición de activo fijo | | (1,131) | (1,398) |
| **Efectivo neto usado en actividades de inversión** | | (1,106,885) | (1,398) |
| **Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:** | | | |
| Efectivo (pagado a) recibido de parte relacionada | | (140,195) | 151,874 |
| Efectivo recibido de bancos y bonohabientes | | 1,309,830 | - |
| Efectivo pagado a bancos y bonohabientes | | - | (136,539) |
| **Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento** | | 1,169,635 | 15,335 |
| **(Disminución) aumento neto del efectivo** | | (18,104) | 182,050 |
| Efectivo al inicio del año | | 289,915 | 107,865 |
| **Efectivo al final del año** | 5 | 271,811 | 289,915 |

*Las notas en las páginas 5 a 27 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.

### Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de marzo de 2023.

## 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.

**Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Interpretaciones y enmiendas vigentes y adoptadas a partir del 1 de enero de 2022**

Las siguientes enmiendas son efectivas para el período que inicia el 1 de enero de 2022:

- Contratos onerosos - Costo de cumplir un contrato (enmiendas a la NIC 37);
- Propiedad, Planta y Equipo: Ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16)
- Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera 2018-2020 (enmiendas a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41); y
- Referencias al marco conceptual (enmiendas a la NIIF 3).

Estas enmiendas a varias NIIF son mandatoriamente efectivas para períodos que inician en o después del 1 de enero de 2022.

*Contratos onerosos - Costo de cumplir un contrato (enmiendas a la NIC 37)*

La NIC 37 define un contrato oneroso como un contrato en el que los costos inevitables (costos a los que la Compañía se ha comprometido de conformidad con el contrato) de cumplir las obligaciones derivadas del contrato superan los beneficios económicos que se espera recibir en virtud de este.

Las modificaciones al párrafo 68A de la NIC 37 aclaran que los costos relacionados directamente con el contrato consisten en:

- Los costos incrementales de cumplimiento de ese contrato, por ejemplo, mano de obra directa y material; y
- Una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos: por ejemplo, la asignación de la carga por depreciación sobre el inmovilizado material utilizado en el cumplimiento del contrato.

La Compañía, antes de la aplicación de las enmiendas, no tenía ningún contrato oneroso.

*Propiedad, Planta y Equipo: Ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16)*

La modificación de la NIC 16 prohíbe a una compañía deducir del coste de una partida del PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto (por ejemplo, el producto de la venta de muestras producidas durante la fase de prueba de una instalación de fabricación después de su construcción, pero antes del inicio de la producción comercial). El producto de la venta de dichas muestras, junto con los costos de producción, ahora se reconocen en el resultado.

Estas enmiendas no tuvieron impacto en los estados financieros de la Compañía ya que no hubo ventas de tales artículos producidos por propiedades, plantas y equipos disponibles para su uso en o después del comienzo del período más temprano presentado.

*Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera 2018-2020 (enmiendas a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)*

- NIIF 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez
- NIIF 9: Tasas en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros
- NIC 41: Fiscalidad en las mediciones del valor razonable

*Referencias al marco conceptual (enmiendas a la NIIF 3)*

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la NIIF 3, que actualizan la referencia del Marco Conceptual de la Reportería Financiera sin cambiar los requerimientos contables para combinaciones de negocios.

**NIIF 9 - Instrumentos financieros**

Clasificación y medición

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la *NIIF 9 - Contabilidad de instrumentos financieros* (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la *NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición* luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

Al compararla con la NIIF 9 en su versión revisada del 2013, la versión del 2014 incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición "a valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada (en versión revisada de 2014) contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

*Fase 1: Clasificación y medición de activos y pasivos financieros*

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados, en cumplimiento con esta opción;

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otros resultado integral, a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados, en cumplimiento con esta opción;
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados; y
- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancias o pérdidas.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran incongruencia contable en las ganancias o pérdidas. De acuerdo con la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable designado se presenta como ganancias o pérdidas.

*Fase 2: Metodología de deterioro*

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

*Fase 3: Contabilidad de cobertura*

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

En septiembre de 2016, la NIIF 9 fue modificada, entidades que emiten contratos de seguro pueden adoptar la NIIF 9 el 1 de enero de 2018.

Dado a la interacción que existe entre los pasivos por seguro y los activos financieros que respaldan dichos pasivos, la diferencias en las fechas efectivas de la NIIF 9 y la NIIF 17 genera algunos desajustes contables que causan volatilidad en pérdidas o ganancias cuando se aplique la NIIF 9 antes de la NIIF 17. En consecuencia, el IASB emitió enmiendas a la NIIF 4 y NIIF 9 para solventar los temas que resultan de las diferencias en las fechas efectivas de la NIIF 9 y la NIIF 17 (Contratos de seguro - Fase 2). Como parte de las enmiendas se introduce dos opciones (Exención temporal y enfoque superpuesto o Overlay approach) para estas entidades que emiten contratos que están bajo el alcance de la NIIF 4.

**Opción 1** - Exención temporal - permite a "entidades elegibles" a diferir la fecha de implementación de la NIIF 9 hasta que la NIIF 17 sea efectiva (enero 2021).

- La exención temporal aplica a entidades "reporting Entity" cuya actividad de seguro sea predominante, siempre y cuando no haya aplicado NIIF 9, previamente;

- La evaluación de si la actividad de seguro es predominante en una entidad está basada en la relación existente entre los pasivos por seguros y los pasivos totales de la entidad; y

- Las actividades de un asegurador esta relacionadas principales con el seguro si:

  (a) El valor en libros de sus pasivos derivados de contratos dentro del alcance de NIIF 4 es significativo comparado con el valor total en libros de todos sus pasivos; y

  (b) El porcentaje del importe total en libros de sus pasivos relacionados con el seguro con respecto al importe total en libro de todos sus pasivos es superior a 90 por ciento o menor o igual al 90 por ciento, pero mayor al 80 por ciento y el asegurador no realiza una actividad significativa sin relación alguna con seguro.

**Opción 2** - Enfoque superpuesto (overlay approach) - permite a entidades que emiten contratos de seguro bajo el alcance de NIIF 4 y aplican NIIF 9 de excluir de ganancias o pérdidas algunos efectos de NIIF 9 y reclasificar dicho efecto resultado integral.

- La opción se da para aquellos activos (a) al valor razonable con cambios en resultados que de aplicarse NIC 39 no se hubiesen reconocido en su totalidad en resultados y (b) otros activos diferentes a los no conectados con contratos de seguro; y

- La designación se hace instrumento por instrumento.

El monto reclasificado desde resultado es la diferencia entre lo reconocido en el instrumento en resultado por NIIF 9 versus lo que hubiese sido reconocido por NIC 39.

La Compañía decidió utilizar la exención temporal de la NIIF 9 descrita en la aplicación de la NIIF 9 - Instrumentos financieros con la NIIF 4 - Contratos de seguro en la cual se estipula que una aseguradora que cumpla con los criterios definidos en el párrafo 20B, se proporciona una exención temporal que permite, pero no requiere, que dicha aseguradora aplique la NIC 39 - Instrumentos financieros: reconocimiento y medición en lugar de la NIIF 9 para los períodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2023.

Tomando en cuenta que la Compañía cumple lo descrito en la párrafo 20B es decir, no ha aplicado anteriormente cualquier versión de la NIIF 9 y debido a que sus actividades están predeterminantemente conectadas con seguros, se utilizó dicha exención temporal.

La Administración está en proceso de evaluar el posible impacto de la aplicación de esta norma en los estados financieros de la Compañía.

**Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones emitidas no vigentes**

Existen un número de normas, enmiendas a las normas, e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB (siglas en inglés) que son efectivas en los períodos contables futuros y que la Compañía ha decidido no adoptar anticipadamente.

Las siguientes enmiendas son efectivas para el período que empieza el 1 de enero 2023:

- Revelaciones de políticas contables (enmiendas a la NIC 1 y NIIF 2 declaraciones de prácticas);
- Definición de estimados contables (enmiendas a la NIC 8); y
- Impuesto diferido relacionado a los activos y pasivos que provienen de una sola transacción (enmiendas a la NIC 12).
- NIIF 17 - Contrato de seguro (NIIF NIIF 17 - Contratos de seguros (reemplazará la NIIF 4 - Contratos de seguros)
- NIIF 9 - Instrumentos financieros

**NIIF 17 - Contratos de seguros (reemplazará la NIIF 4 - Contratos de seguros)**

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 - Contratos de seguro.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2022 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. Un borrador de los cambios a la NIIF 17 aborda las preocupaciones y dificultades de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Uno de los principales cambios propuestos es el aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por un año, a los períodos de reporte que inicien en o después del 1 de enero de 2023.

En junio de 2020, el IASB emitió Enmiendas a la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una extensión de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de vencimiento fija de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 en la NIIF 4 a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

La NIIF 17 debe aplicarse retroactivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

Para el propósito de los requerimientos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo si el período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

La Administración de la Compañía está en proceso de evaluación del impacto que pudieran generar las aplicaciones de esta norma en los estados financieros.

## 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 periodos 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:

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable |
| Activos financieros | | | | |
| Depósitos en bancos | 271,811 | 271,811 | 289,915 | 289,915 |
| Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales | 2,122,760 | 2,122,760 | 2,018,328 | 2,018,328 |
| Propiedades de inversión | 27,957,838 | 27,957,838 | 26,740,174 | 26,740,174 |
| | 30,352,409 | 30,352,409 | 29,048,417 | 29,048,417 |
| Pasivos financieros: | | | | |
| Bonos por pagar | 29,182,858 | 25,342,844 | 28,671,121 | 28,807,660 |
| Préstamo por pagar | 908,836 | 908,836 | - | - |
| Intereses por pagar | 107,428 | 107,428 | 107,428 | 107,428 |
| | 30,199,122 | 26,359,108 | 28,778,549 | 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.

| 2022 | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Activos financieros: | | | | |
| Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales | - | - | 2,122,760 | 2,122,760 |
| Propiedades de inversión | - | 27,957,838 | - | 27,957,838 |
| | - | 27,957,838 | 2,122,760 | 30,080,598 |
| Pasivos financieros: | | | | |
| Bonos por pagar | - | 29,182,858 | - | 29,182,858 |

| 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 |
| Propiedades de inversión | - | 26,740,174 | - | 26,740,174 |
| | - | 26,740,174 | 2,018,328 | 28,758,502 |
| Pasivos financieros: | | | | |
| Bonos por pagar | - | 28,671,121 | - | 28,671,121 |

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 2022:

| 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 2022, 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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Bancos | 271,811 | 289,915 |

## 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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Saldos con partes relacionadas** | | |
| Pasivos: | | |
| Cuentas por cobrar Panamá Car Rental | - | 140,195 |
| Transacciones: | | |
| Gastos de ventas, generales y administrativos: | | |
| Alquileres | 3,532,200 | 3,480,000 |

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:

**2022**

| Compañía | Porcentaje de participación | Valor razonable | Costo original |
|---|---|---|---|
| CM Business Group, S. A. | 1% | 2,122,760 | 2,100,000 |

**2021**

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

La tabla a continuación presenta una conciliación de los saldos de apertura con los saldos de cierre de los valores a valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | 2,018,328 | 2,217,557 |
| Cambios netos en valuación de valores a valor razonable | 104,432 | (199,229) |
| | 2,122,760 | 2,018,328 |

La información sobre los movimientos de la inversión en acciones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se presenta a continuación:

| | (No auditados) 2022 | (No auditados) 2021 |
|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero | 153,585,111 | 145,101,586 |
| Más | | |
| Ganancia neta del periodo | 4,715,970 | 14,819,552 |
| Prima pagada en exceso del valor de las acciones | | 30,735,636 |
| Menos: | | |
| Impuesto complementario | - | (464,939) |
| Otros cargos por fusión | - | (75,357) |
| Dividendos pagados | (8,800,000) | (36,531,367) |
| | 149,501,081 | 153,585,111 |

Al 31 de diciembre de 2022, CM Business Group, S. A. realizó el pago de dividendo a sus accionistas, la Compañía recibió B/.55,125 (2021: B/.223,500) en concepto de ingresos por dividendos.

## 8. Propiedades de inversión

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

| 2022 | Terrenos | Edificio y Mejoras | Valor Razonable |
|---|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | 18,735,756 | 8,004,418 | 26,740,174 |
| Adquisición de nuevas propiedades | 1,082,679 | 23,075 | 1,105,754 |
| Ganancia (pérdida)/s Avalúo | 111,910 | - | 111,910 |
| Saldo al final del año | 19,930,345 | 8,027,493 | 27,957,838 |

| 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 |

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2022, 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 catorce (14) fincas se detallan a continuación:

| | Ubicación | Superficie | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Finca -447437 | Tocumen | 6,507.47 -m2 | 5,200,000 | 5,200,000 |
| Finca -447438 | Tocumen | 6,301.42-m2 | 3,600,000 | 3,600,000 |
| Finca -117908 | Ricardo J. Alfaro | 2,109.47-m2 | 2,200,000 | 2,200,000 |
| Finca -53159 | Penonomé | 1,972.93-m2 | 725,000 | 700,000 |
| 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 | 2,765,000 | 2,700,000 |
| Finca -27744 | Balboa | 2,804.40-m2 | 2,500,000 | 2,555,000 |
| Finca -24469 | El valle | 10,031 m2 | 1,300,000 | 1,300,000 |
| Finca -426491 | Buenaventura | 87,077.36 m2 | 840,000 | 830,000 |
| Finca -265083 | Urbanización El Limon | 3,284 M2 | 1,172,664 | - |
| | | | 27,957,838 | 26,740,174 |

## 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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Bonos Serie "A" | 5,525,808 | 5,868,389 |
| Bonos Serie "B" | 22,820,000 | 22,820,000 |
| Bonos Serie "C" | 1,000,000 | 200,000 |
| | 29,345,808 | 28,888,389 |
| Menos - Costos por emisión de bonos | (162,950) | (217,268) |
| | 29,182,858 | 28,671,121 |
| Porción corriente | (378,000) | (378,000) |
| Porción no corriente | 28,804,858 | 28,293,121 |

*"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. Préstamos por pagar

El préstamo por pagar se detalla a continuación:

| **Provivienda** | 2022 |
|---|---|
| Préstamo hipotecario en 2022 pactado a B/.8,873 mensuales en plazos de 60 meses con abono a capital al vencimiento en mayo de 2027. Tasa de interés 3.5%. Garantizado por propiedad en montelimar | 798,093 |
| | 798,093 |
| Porción corriente | (106,480) |
| Porción no corriente | 691,613 |

## 11. 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.

## 12. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Impuesto de inmueble | 106,864 | 96,785 |
| Honorarios profesionales | 156,641 | 49,146 |
| Gastos -emisión bonos | 82,434 | 85,284 |
| Mantenimiento de locales | 25,514 | 21,969 |
| Seguros | 13,686 | 5,010 |
| Alquileres de Locales | 4,320 | 4,810 |
| Agua | 937 | 1,830 |
| Electricidad | 447 | 580 |
| Papelería y útiles | 62 | 191 |
| Cargos bancarios | - | - |
| Otros | 9,744 | 2,127 |
| | 400,649 | 267,732 |

## 13. 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 2022, 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 CAIR se detalla a continuación:

| Cálculo de CAIR | 2022 |
|---|---|
| Total de Ingresos Gravables | 3,901,224 |
| Menos: Ingresos No Gravables | (167,035) |
| Ingresos gravables 4.67% | 3,734,189 |
| Renta neta gravable | 174,387 |
| Impuesto sobre la renta 25% | 43,597 |

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

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.

## 14. 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:

| | 2022 | | |
|---|---|---|---|
| | Importe | Hasta un año | Más de un año |
| Bonos por pagar | 29,182,858 | 378,000 | 28,804,858 |

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

*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.

| | Al 31 de diciembre de 2022 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Hasta 1 mes | De 1 a 12 meses | Más de 1 año | Sin devengo de interés | Total |
| **Activos financieros** | | | | | |
| Efectivo | - | - | - | 271,811 | 271,811 |
| Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales | - | - | - | 2,122,760 | 2,122,760 |
| Propiedades de inversión | - | - | - | 27,957,838 | 27,957,838 |
| | - | - | - | 30,352,409 | 30,352,409 |
| Bonos por pagar | 31,500 | 346,500 | 28,804,858 | - | 29,182,858 |
| Intereses por pagar | 199,699 | - | - | - | 199,699 |
| | 231,199 | 346,500 | 28,804,858 | - | 29,290,286 |
| | (231,199) | (346,500) | (28,804,858) | 30,352,409 | 1,062,123 |

| | Al 31 de diciembre de 2021 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **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 |
| Propiedades de inversión | - | - | - | 26,740,174 | 26,740,174 |
| | - | - | - | 29,048,417 | 29,048,417 |
| 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) | 28,908,222 | 129,868 |

*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.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

**Darío González**
+507 279-9726
dario.gonzalez@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

# 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 2022

**"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 Resultados | 2 |
| Estado de Cambios en los Fondos Netos en Fideicomiso | 3 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 4 |
| Notas a los Estados Financieros | 5 - 18 |

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

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 2022 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 2022, 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 3 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.

*Base de Contabilidad*

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, que describe las bases de contabilidad.



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.

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

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

*Restricción del Uso y Distribución*

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.

*Asunto Clave de Auditoría*

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 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.

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

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 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.

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

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.

*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

28 de marzo de 2023.
Panamá, República de Panamá

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



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.

**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 2022**
*(Cifras en balboas)*

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVOS** | | | |
| **Activos corrientes:** | | | |
| Depósitos en banco | 5 | 1,000 | 1,000 |
| Derecho sobre bienes inmuebles hipotecados | 6 | 7,900,000 | 7,900,000 |
| **Total de activos netos atribuibles al fideicomitente** | | 7,901,000 | 7,901,000 |
| **FONDOS NETOS EN FIDEICOMISO** | | | |
| **Fondos en fideicomiso:** | | | |
| Aportes del fideicomitente | | 7,901,000 | 7,901,000 |
| **Total de fondos netos en fideicomiso** | | 7,901,000 | 7,901,000 |

*Las notas en las páginas 5 a 18 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 2022**
*(Cifras en balboas)*

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Gastos:** | | | |
| Decremento en la revaluación sobre bienes inmuebles hipotecados | | - | (100,000) |
| **Pérdida neta** | | - | (100,000) |

*Las notas en las páginas 5 a 18 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 2022**
*(Cifras en balboas)*

| | Aportes de fideicomitente | Total de fondos netos en fideicomiso |
|---|---|---|
| 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 2022 y 2021** | **7,901,000** | **7,901,000** |

*Las notas en las páginas 5 a 18 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 2022**
*(Cifras en balboas)*

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Depósitos en banco al inicio del año | | 1,000 | 1,000 |
| Depósitos en banco al final del año | 5 | 1,000 | 1,000 |
| **Actividades de financiamiento que no representaron desembolsos de efectivo:** | | | |
| Derecho sobre bienes inmuebles hipotecados | | - | 100,000 |
| Revaluación de bienes inmuebles hipotecados | | - | (100,000) |
| | | - | - |

*Las notas en las páginas 5 a 18 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 aquellas Series emitidas y en circulación con garantía, 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, toda vez que puedan emitirse Series adicionales a la A.

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, 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, BVP y al Fideicomitente, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:

- Dentro de los noventa (90) 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 cuarenta y tres por ciento (143%) del saldo de capital de los bonos emitidos y en circulación. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de capital de los bonos emitidos y en circulación en los libros del fideicomitente es de B/.5,525,809.

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 28 de marzo de 2023.

## 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 2022, 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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | 7,900,000 | 8,000,000 |
| Valor razonable sobre los bienes inmuebles hipotecados | - | (100,000) |
| Saldo al final del año | 7,900,000 | 7,900,000 |

Para determinar el valor razonable al 31 de diciembre de 2022, 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:

| | 2022<br>Nivel 3 | 2021<br>Nivel 3 |
|---|---|---|
| Derechos sobre bienes inmuebles hipotecados | 7,900,000 | 7,900,000 |

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 2022:

| 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:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | 7,900,000 | 8,000,000 |
| Decremento en la revaluación sobre bienes inmuebles hipotecados | - | (100,000) |
| Saldo al final del año | 7,900,000 | 7,900,000 |

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 | 31/12/2022<br>31/12/2023 | 1,969,595 |
| Assa Compañía de Seguros, S. A. | 03B84369 | Incendio | 31/12/2022<br>31/12/2023 | 256,800 |

## 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.

| 2022<br>Costo amortizado<br>MMG Bank Corporation | Calificación de riesgo<br>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 2022 y 2021 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 2022** | | | | |
| **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 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 |

## 8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fideicomiso, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 2022, no se generó renta gravable, por lo que no se requiere una provisión para impuesto sobre la renta.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

**Vidalina Candanedo**
+507 279-9763
vidalina.candanedo@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 22
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel. (507) 265-7600
Fax (507) 265-7601
Apartado 0832-2497
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 2022:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a cinco millones quinientos veinticinco mil ochocientos ocho dólares con 66/100 (US$5,525,808.66).
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 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 143%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura de los últimos trimestres ha sido de 137% en marzo de 2022, 139% en junio 2022 y 140% en septiembre de 2022.
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 veinticuatro (24) de enero de dos mil veintitrés (2023).

**MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.**

Mario de Diego Gambotti
Firma Autorizada

MMG BANK

# *Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.*

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

**DICIEMBRE 31, 2022**

MMG BANK

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel. (507) 269-7600
Fax (507) 269-2601
Apartado 0832-02593
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 2022:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a cinco millones quinientos veinticinco mil ochocientos ocho dólares con 66/100 (US$5,525,808.66).
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 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 143%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura de los últimos trimestres ha sido de 137% en marzo de 2022, 139% en junio 2022 y 140% en septiembre de 2022.
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 veinticuatro (24) de enero de dos mil veintitrés (2023).

**MMG BANK CORPORATION, a** título fiduciario.

Mario de Diego Gambotti
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 2022.

**1. Bonos emitidos y en circulación:**

El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso, asciende a cinco millones quinientos veinticinco mil ochocientos ocho dólares con 66/100 (US$5,525,808.66).

**2. Bienes del Fideicomiso:**

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$7,900,000.00).
c. Cesión de pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles hipotecados en favor del fideicomiso de garantía y cualesquiera dineros obtenidos producto de reclamos presentados a las aseguradoras de conformidad con los términos de la póliza respectiva y con lo dispuesto en el fideicomiso de garantía.
d. El patrimonio total administrado es de siete millones novecientos un mil dólares con 00/100 (US$ 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 143%, por lo que cumple con el mínimo requerido.

**3. Detalle de Comisiones**

| Al 31 de diciembre de 2022 | |
|---|---|
| Comision Agencia Fiduciaria | 3,713.96 |
| **Total** | **3,713.96** |

**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 veinticuatro (24) de enero de dos mil veintitrés (2023).

**MMG BANK CORPORATION,** a título fiduciario.

Mario de Diego Gambotti
Firma Autorizada

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
30. 3.23
B/. 8.00
POSTALIA 4

NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, **JULIO CESAR DE LEON VALLEJOS**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – ciento sesenta – cuatrocientos sesenta y nueve (8-160-469), Notario Público Decimo 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

254557

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 veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de año dos mil veintidós (2022).----------

**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

REPUBLICA DE PANAMA
30. 3.23 B/. 8.00
POSTALIA 433

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 **TOMAS VILLARREAL,** varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número cuatro – noventa y nueve – mil ochocientos diez (4-99-1810) y **CELIDETH JARAMILLO,** mujer, mayor de edad, panameña, soltera, con cédula de identidad personal número ocho – novecientos veintinueve – cuatrocientos siete (8-929-407), 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**

**TOMAS VILLARREAL**

**(Testigos)**

**CELIDETH JARAMILLO**

**JULIO CESAR DE LEON VALLEJOS**
**NOTARIA PUBLICA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA.**

254559

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30