

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 2023

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



I. 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 National Rent a Car, Avis Rent a Car, Sixt Rent a Car, Hertz y Thrifty Car Rental.

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

E. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El Emisor cuenta con propiedades de inversión, las cuales son alquiladas a Panamá Car Rental, S.A., y terceros. Al cierre 2023, la Compañía no cuenta con mobiliario y equipo de oficina.



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.

Liquidez

A la fecha el emisor no cuenta con tendencias conocidas, y para cierre fiscal al 31 de diciembre 2023, 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**/.**98**,**437**, 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/.31,730,857**, producto de escisiones de propiedades de empresas relacionadas la cual forma parte de la garantía de los bonos inmobiliario.

Recursos de Capital

Los recursos de capital con que cuenta el emisor 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	2023	2022
Finca -447437	Tocumen	6,507.47-m2	5,250,000	5,200,000
Finca -447438	Tocumen	6,301.42-m2	3,625,000	3,600,000
Finca -117908	Ricardo J. Alfaro	2,109.47-m2	2,350,000	2,200,000
Finca -53159	Penonomé	1,972.93-m2	730,000	725,000
Finca -119498	Ricardo J. Alfaro	2,224,30-m2	2,875,000	2,760,000
Finca -145928/236027	Penonomé	3,576.14-m2	799,114	799,114
Finca -367598	Santa María	2,027.79-m2	1,855,428	2,027,790
Finca -367597	Santa María	2,068.27-m2	1,892,467	2,068,270
Finca -13901	Vía Israel	1,554.00-m2	2,770,000	2,765,000
Finca -27744	Balboa	2,804.40-m2	2,600,000	2,500,000
Finca -24469	El Valle	10,031.00-m2	1,300,000	1,300,000
Finca -426491	Buenaventura	87,077.36-m2	843,500	840,000
Finca -265083	Urbanización El Limón	3,284.00-m2	2,865,000	1,172,664
			29,755,509	27,957,838

Resultados de Operaciones

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

A continuación, detallamos obligaciones:

Bonos Serie "A"	2023 5,203,227	2022 5,525,808
Bonos Serie "B"	22,820,000	22,820,000
Bonos Serie "C"	1,000,000	1,000,000
Bonos Serie "D"	<u>1,200,000</u> 30,223,227	29,345,808
Menos - Costos por emisión de bonos	<u>(108,633)</u> 30,114,594	<u>(162,950)</u> 29,182,858
Porción corriente Porción no corriente	(303,750) 29,810,844	(378,000) 28,804,858

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 2023, Las Empresas Relacionadas al Emisor se dedican al arrendamiento, compra y venta de automóviles.



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 Commercial 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 Commercial 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 Panamá Pacifico.

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

María Eugenia de la Guardia – Tesorero

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 17 de diciembre de 1983

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

Teléfono: (507) 279-2746

Correo electrónico: mariae.delaguardia@automarketpan.com

Currículo de María 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.

Domicilio profesional: Tocumen Commercial 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 lo que le permite tener una trayectoria por más de 20 años dirigiendo las finanzas y Contabilidad dentro de GRUPO PCR.

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

Nacionalidad: panameña.

Fecha de nacimiento: 19 de junio de 1981.

Domicilio profesional: Tocumen Commercial 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 María 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 Auditoría Interna en Ministerio de Comercio e Industrias periodo 2013-2015.

Director de Auditoría 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 Auditoría 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 todos los trámites.

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: Daryelis Torres, Braulio Concepción, Darío González

Correo-e: daryelis.torres@bdo.com.pa / braulio.concepcion@bdo.com.pa / dario.gonzalez@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 en 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 las 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 accionistas	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas	% del número de accionistas
1-1,000	1,000	10%	2	40%
1,001-6,000	5,000	50%	2	40%
6,001-10,000	4,000	40%	1	20%
Total	10,000	100%	5	100%

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:

Saldos con partes relacionadas	2023	2022
Transacciones: Pasivos:		
Cuenta por pagar Panamá Car Rental, S. A.	161,094	<u> </u>
Ingresos:	2 742 200	2 522 200
Ingresos por alquiler:	3,712,200	3,532,200
Gastos de ventas, generales y administrativos: Servicios administrativos	55,000	<u> </u>

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

MMG Bank Corporación, en su condición de estructurador, agente de pago, colocador y puesto de bolsa autorizado de los Bonos Inmobiliarios; 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; Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores; y la Bolsa de Valores de Panamá S.A., en su condición de bolsa de valores.

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 2036/08/18

Vencimiento Serie D 2038/01/31

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.



II Parte:

Estado de Resultados	2023	2022
Ingresos Por Alquiler	4,017,181	3,734,189
Otros Ingresos	91,875	55,125
Cambios en el VR de las propiedades de inversión	104,984	111,910
Gastos Operativos	147,931	150,739
Gastos Generales y Administrativos	185,624	167,473
Margen Opeartivo	3,880,485	3,583,012
Gastos Financieros	3,579,467	3,367,517
Utilidad Neta	251,022	171,898

Estado de Situación Financiera	2023	2022
Activos corrientes	333,961	454,931
Activos no corrientes	31,828,215	30,389,210
Activos Totales	32,162,176	30,844,141
Pasivos corrientes	1,032,865	812,029
Pasivos no corrientes	30,487,793	29,496,471
Pasivos Totales	31,520,658	30,308,500
Capital pagado	10,000	10,000
Reserva para VR	- 124,652	22,760
Ganancias retenidas	756,170	502,881
Patrimonio Total	641,518	535,641
Pasivos y Patrimonio Total	32,162,176	30,844,141

Total de Activos / Total de Pasivos	1.02	1.02

Flujo de Efectivo		2023		2022
Efectivo provisto por (usado en) actividades de operación		756,878	-	338,311
Efectivo usado en actividades de inversión	-	1,695,968	-	1,106,885
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	T	756,927		1,427,092
Disminución del efectivo	-	182,163	-	18,104
Efectivo al inicio del año	Τ	271,811		289,915
Efectivo al final del año		89,648		271,811



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 ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

V Parte:

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

VER ADJUNTO 3 DECLARACIÓN JURADA

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 <u>www.smv.gob.pa</u>, 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.

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.



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 2023.

27 DE MARZO DE 2024.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros



CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - V
ANEXO	VI
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 - 28



Edificio BDO Urb. Los Ángeles Ave. El Paical República 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 2023, 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 materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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.



Edificio BDO Urb. Los Ángeles Ave. El Paical República 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:

 Valor razonable de las propiedades de inversión Notas 3, 4 y 8 a los estados financieros

Descripción

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión ascienden a B/.29,755,509 representan el 93% de los activos de la Compañía y son registrados al valor razonable. Estas partidas fueron significativas en nuestra auditoría debido a la importancia del saldo de propiedades de inversión en los estados financieros tomados en conjunto y a los juicios y estimaciones significativas que se requieren para determinar los valores razonables.

Como el Asunto Clave fue Atendido Durante la Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyen:

- Probamos los controles internos sobre el proceso de valuación de las propiedades de inversión.
- Utilizamos nuestros propios especialistas para evaluar el trabajo del especialista externo en los avalúos, incluyendo:
 - Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
 - Los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con propósito de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.
 - Reproceso de las metodologías utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable.
- Evaluamos la calificación y competencia de los especialistas contratados la Administración y su independencia con la Compañía.
- Observamos que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones obtenidas del especialista.

2. Valuación de inversión

Notas 3, 4 y 7 a los estados financieros

Descripción

Al 31 de diciembre de 2023, la inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales asciende a B/.1,975,348 representa el 6% del total de activos.

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.



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

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

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 Auditoria

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.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información, la cual abarca información incluida en el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe de los auditores independientes. El Informe de Actualización Anual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe de los auditores independientes.

Nuestra opinión de los estados financieros no incluye la otra información y no expresamos ninguna conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoria de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros, cualquier inconsistencia material que encontremos, se requiere que lo comuniquemos a los encargados del gobierno corporativo.



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

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

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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF 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.



Edificio BDO Urb. Los Ángeles Ave. El Paical República 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.

300

27 de marzo de 2024. Panamá, República de Panamá. Darío González C. Socio de Auditoría C.P.A. 6052



Edificio BDO Urb. Los Ángeles Ave. El Paical República 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 C.
Gerente Braulio Concepción
Encargada Daryelis Torres

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	89,648	271,811
Cuentas por cobrar - neto		8,789	15,267
Gastos pagados por anticipado		235,524	167,853
Total de activos corrientes		333,961	454,931
Activos no corrientes:			
Inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	7	1,975,348	2,122,760
Construcciones en proceso		93,968	306,902
Propiedades de inversión	8	29,755,509	27,957,838
Propiedad, planta y equipo		3,390	1,710
Total de activos no corrientes		31,828,215	30,389,210
Total de activos	9	32,162,176	30,844,141
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar, porción corriente	9	303,750	378,000
Préstamo por pagar, porción corriente	10	106,480	106,480
Intereses por pagar		142,773	199,699
Cuentas por pagar, parte relacionada	6	161,094	
Gastos acumulados por pagar		321,035	127,850
Total de pasivos corrientes	9	1,035,132	812,029
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, porción no corriente	9	29,810,844	28,804,858
Impuesto sobre la renta diferido	13	21,689	3*
Préstamo por pagar	10	655,259	691,613
Total de pasivos no corrientes		30,487,792	29,496,471
Total de pasivos		31,522,925	30,308,500
Patrimonio:			
Acciones de capital	11	10,000	10,000
Ganancias retenidas		753,903	502,881
Reserva para valor razonable	72	(124,652)	22,760
Total de patrimonio	-	639,251	535,641
Total de pasivos y patrimonio		32,162,176	30,844,141

Estado de Resultados Integrales Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	6 _	4,017,181	3,734,189
Otros ingresos y gastos operativos:			
Ingresos por dividendos	7	91,875	55,125
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	104,984	111,910
Gastos de operación		(147,931)	(150,739)
Gastos generales y administrativos	12	(185,624)	(167,473)
Ganancia en operaciones	_	3,880,485	3,583,012
Amortización de costos por emisión de bonos		(81,529)	(82,437)
Gastos de intereses		(3,497,938)	(3,285,080)
Costos financieros	_	(3,579,467)	(3,367,517)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		301,018	215,495
Impuesto sobre la renta:			
Corriente	13	(28,307)	(43,597)
Diferido	13	(21,689)	E
Total de impuesto sobre la renta		(49,996)	(43,597)
Ganancia neta	_	251,022	171,898
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a resultados:			
Cambio en el valor razonable de la inversión			
con cambios en otros resultados integrales	7	(147,412)	104,432
Ganancia integral	-	103,610	276,330

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

Saldos al 31 de diciembre de 2021	Notas _ 11	Acciones de capital 10,000	Ganancias retenidas 330,983	Reserva para valor razonable (81,672)	Total de patrimonio 259,311
Ganancia neta			171,898	120	171,898
Otros resultados integrales Saldos al 31 de diciembre de 2022	7 _	10,000	502,881	104,432 22,760	104,432 535,641
Ganancia neta		127	251,022	127	251,022
Otros resultados integrales Saldos al 31 de diciembre de 2023	7 _	10,000	753,903	(147,412) (124,652)	(147,412) 639,251

Las notas en las páginas 5 a 28 son parte integral de estos estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Ganancia neta		251,022	171,898
Ajustes por:			
Depreciación	12	1,601	780
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	(104,984)	(111,910)
Gastos financieros		3,579,467	3,367,517
Impuesto sobre la renta corriente	13	28,307	43,597
Impuesto sobre la renta diferido	13	21,689	8
	-	3,777,102	3,471,882
Cambios netos en activos y pasivos de operación:	_		
Disminución en cuentas por cobrar		6,478	187,826
(Aumento) disminución en gastos pagados por anticipado		(67,671)	71,430
Disminución (aumento) de construcciones en proceso		212,934	(306,902)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar relacionadas		161,094	(140, 195)
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar		164,879	(337,272)
Efectivo generado por actividades de operación	7	4,254,816	2,946,769
Intereses pagados		(3,497,938)	(3,285,080)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación	-	756,878	(338,311)
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Pagos por adquisición de propiedades	8	(1,692,687)	(1,105,754)
Pagos por adquisición de activo fijo		(3,281)	(1,131)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	-	(1,695,968)	(1,106,885)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Producto de emisión de bonos, neto de costos de emisión		850,207	429,300
Producto de préstamos			997,792
Pago de préstamos		(93,280)	#
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	_	756,927	1,427,092
Disminución neta del efectivo		(182,163)	(18,104)
Efectivo al inicio del año		271,811	289,915
Efectivo al final del año	5	89,648	271,811

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 26 de marzo de 2024.

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las Normas de Contabilidad NIIF 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 sobre la base del costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión y las inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, las cuales se presentan a valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

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

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

2.1 Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2023

Las siguientes enmiendas son efectivas por el período que inicia el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 Contratos de seguros;
- Revelación de políticas contables (enmiendas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica NIIF 2 Realizar juicios de materialidad);
- Definición de estimaciones contables (enmiendas a la NIC 8 Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores);
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a la NIC 12 Impuesto sobre la Renta); y
- Reforma Fiscal Internacional Reglas Modelo del Segundo Pilar (enmienda a la NIC 12 Impuestos sobre la Renta) efectivo inmediatamente después de la emisión de las enmiendas y retrospectivamente.

Estas modificaciones a varias Normas de Contabilidad NIIF son obligatoriamente efectivas para los períodos anuales que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 Contratos de Seguros

La NIIF 17 fue emitida por el IASB en 2017 y reemplaza a la NIIF 4 para el período de informe anual que comienza a partir del 1 de enero de 2023.

La NIIF 17 introduce un enfoque internacionalmente consistente para la contabilidad de los contratos de seguros. Antes de la NIIF 17, existía una diversidad significativa en todo el mundo en relación con la contabilidad y la divulgación de los contratos de seguros, y la NIIF 4 permitía seguir muchos enfoques contables anteriores.

Dado que la NIIF 17 se aplica a todos los contratos de seguros emitidos por una entidad (con exclusiones de alcance limitado), su adopción puede tener un efecto en compañías no aseguradoras, la Compañía concluyó que la adopción de la NIIF 17 no ha tenido un efecto en los estados financieros anuales de la Compañía.

Divulgaciones de Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica NIIF 2 Realizar juicios de materialidad)

En febrero 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica NIIF 2. Las enmiendas tienen como objetivo hacer que las revelaciones de políticas contables sean más informativas reemplazando el requisito de revelar "políticas contables significativas" por "información sobre políticas contables materiales". Las modificaciones también proporcionan orientación bajo qué circunstancias, la información de la política contable es probable que se considere material y, por lo tanto, requiera revelación.

Estas enmiendas no tienen efecto en la mediación o presentación de ninguna partida en los estados financieros de la Compañía, pero afectan la revelación de las políticas contables.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

Definición de estimaciones contables (enmiendas a la NIC 8 Políticas de Estimaciones, cambios en las estimaciones contables y errores)

Las enmiendas a la NIC 8, que agregaron la definición de estimaciones contables, aclaran que los efectos de un cambio en un insumo o técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, a menos que resulten de la corrección de errores en períodos anteriores. Estas modificaciones aclaran cómo las entidades hacen la distinción entre cambios en la estimación contable, cambios en la política contable y errores de períodos anteriores.

Estas enmiendas no tienen efecto en los estados financieros de la Compañía.

Impuesto diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola transacción (modificaciones a la NIC 12 Impuesto sobre la Renta)

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que aclaran si la exención del reconocimiento inicial se aplica a ciertas transacciones que resultan en el reconocimiento simultáneo de un activo y un pasivo (por ejemplo, un arrendamiento en el alcance de la NIIF 16). Las modificaciones introducen un criterio adicional para la exención del reconocimiento inicial, mediante el cual la exención no se aplica al reconocimiento inicial de un activo o pasivo que, al momento de la transacción, da lugar a diferencias temporarias iguales, imponibles y deducibles.

Estas modificaciones no tuvieron efecto en los estados financieros anuales de la Compañía.

Reforma Fiscal Internacional - Reglas Modelo del Segundo Pilar (Modificación a la NIC 12 Impuestos a la Renta)

En diciembre de 2021, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) siglas en inglés) publicó un proyecto de marco legislativo para un impuesto mínimo global que se espera que sea utilizado por jurisdicciones individuales. El objetivo del marco es reducir el traslado de ganancias de una jurisdicción a otra para reducir las obligaciones tributarias globales en las estructuras corporativas. En marzo de 2022, la OCDE publicó orientaciones técnicas detalladas sobre el segundo pilar de las normas.

Las partes interesadas plantearon preocupaciones al IASB sobre las posibles implicaciones en la contabilidad del impuesto a las ganancias, especialmente la contabilidad de impuestos diferidos, que surgen de las reglas del modelo del Pilar Dos. El IASB emitió las Enmiendas finales (las Enmiendas) a las Reglas Modelo del Segundo Pilar de la Reforma Fiscal Internacional, en respuesta a las preocupaciones de las partes interesadas el 23 de mayo de 2023.

Las enmiendas introducen una excepción obligatoria para las entidades respecto del reconocimiento y divulgación de información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con las reglas modelo del Pilar Dos. La excepción entra en vigor de forma inmediata y retroactiva. Las Enmiendas también establecen requisitos de divulgación adicionales con respecto a la exposición de una entidad a los impuestos sobre la renta del Pilar Dos.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

La Administración ha determinado que la Compañía no está dentro del alcance de las Reglas Modelo del Segundo Pilar de la OCDE y la excepción al reconocimiento y divulgación de información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre la renta del Segundo Pilar no es aplicable a la Compañía.

2.2 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 de 2024:

- Pasivos no corrientes con covenant y clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1);
- Pasivos por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior (enmiendas a la NIIF 16); y
- Acuerdos de financiación con proveedores (enmiendas a la NIC 7 y NIF 7).

Las siguientes enmiendas son efectivas para el período que empieza el 1 de enero de 2025:

- Tasa de intercambiabilidad (enmiendas a la NIC 21);
- Pasivos por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior (enmiendas a la NIIF 16); y
- Venta por aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).

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).

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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 otros resultados integrales (VRCOUI)

Para que un activo financiero se clasifique y mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe generar flujos de efectivo que sean únicamente pagos de principal e intereses sobre los montos de principal pendiente. Esta evaluación se realiza a nivel de instrumento. Los activos financieros con flujo de efectivo que no son pagos de principal e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambios en resultados, independientemente del modelo de negocio.

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

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

> La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras. Sin embargo, información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos de la Compañía establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de caja son realizados.

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

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

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

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

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

Cambio del modelo de negocio

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

Compensación de instrumentos financieros

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

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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 período de baja cuentas.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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 amortizado, 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.

Reclasificaciones

Ciertas cifras y rubros de los estados financieros del 2022 han sido reclasificadas para hacerlos comparativos con su presentación en el 2023. Dichas reclasificaciones no causan efectos en la situación financiera y los estados de resultados integrales de las operaciones presentadas en los estados financieros a esa fecha.

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:

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

- 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:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Depósitos en bancos	89,648	89,648	271,811	271,811
Inversión a valor razonable con cambios otros				
resultados integrales	1,975,348	1,975,348	2,122,760	2,122,760
Propiedades de inversión	29,755,509	29,755,509	27,957,838	27,957,838
	31,820,505	31,820,505	30,352,409	30,352,409
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar	30,114,594	27,180,133	29,182,858	25,342,844
Préstamo por pagar	761,739	735,596	798,093	771,950
Intereses por pagar	142,773	142,773	199,699	199,699
47 No. 1945	31,019,105	28,058,502	30,199,122	26,359,108

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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.

2023 Activos financieros: Inversión a valor razonable con cambios otros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
resultados integrales Propiedades de inversión			1,975,348 29,755,509 31,730,857	1,975,348 29,755,509 31,730,857
Pasivos financieros: Bonos por pagar		30,114,594		30,114,594
2022 Activos financieros: Inversión a valor razonable con cambios otros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
resultados integrales Propiedades de inversión		<u>.</u>	2,122,760 27,957,838 30,080,598	2,122,760 27,957,838 30,080,598
Pasivos financieros: Bonos por pagar		29,182,858		29,182,858

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 11.73% (2022: 9.87%) 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 2023:

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.

Si los datos de entrada no observables anteriores al modelo de valuación fueran 100pbs superiores o inferiores, mientras que todas las otras variables se mantuvieran constantes, el valor en libros de las inversiones podría disminuir en B/.1,972,125 o aumentar en B/.2,302,174 respectivamente (2022: disminuir en B/.1,877,781 o aumentar en B/.2,487,587).

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

Al 31 de diciembre de 2023, 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:

 Z023
 Z022

 Cuentas corrientes en bancos locales
 89,648
 271,811

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:

Saldos con partes relacionadas Transacciones: Pasivos:	2023	2022
Cuenta por pagar Panamá Car Rental, S. A.	161,094	
Ingresos: Ingresos por alquiler:	3,712,200	3,532,200
Gastos de ventas, generales y administrativos: Servicios administrativos	55,000	

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.

Las cuentas por pagar con partes relacionadas no generan intereses y no tienen garantías colaterales asociadas, la Administración considera el pago de estas cuentas dentro de un período corriente.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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:

Compañía CM Business Group, S. A.	Porcentaje de participación 1%	Valor razonable 1,975,348	Costo original 2,100,000
	2022		
Compañía CM Business Group, S. A.	Porcentaje de participación 1%	Valor razonable 2,122,760	Costo original 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:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	2,122,760	2,018,328
Cambios netos en valuación de valores a valor razonable	(147,412)	104,432
	1,975,348	2,122,760

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)	
	2023	2022
Saldo al 1 de enero	149,230,038	153,705,871
Más:		
Ganancia neta del período	11,691,644	5,504,701
Prima pagada en exceso del valor de las acciones		13,439,466
Menos:		(22 420 000)
Dividendos pagados		(23,420,000)
	160,921,682	149,230,038

Al 31 de diciembre de 2023, CM Business Group, S. A. realizó el pago de dividendo a sus accionistas, la Compañía recibió B/.91,875 (2022: B/.55,125) en concepto de ingresos por dividendos.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

8. Propiedades de inversión

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

	2023		
	Terrenos	Edificio y mejoras	Valor razonable
Saldo al inicio del año	19,908,075	8,049,763	27,957,838
Adquisición de nuevas propiedades	1.50 P. (1.50 P. (1.5	1,692,687	1,692,687
Cambio en el valor razonable	79,891	25,093	104,984
Saldo al final del año	19,987,966	9,767,543	29,755,509
	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
Cambio en el valor razonable	89,640	22,270	111,910
Saldo al final del año	19.908.075	8.049.763	27,957,838

La Compañía clasifica las fincas de su propiedad, consistentes en de terrenos y edificios, como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedades de Inversión", los mismos corresponden a espacios comerciales que son arrendados principalmente a compañías relacionadas. En general los arrendamientos contienen un período inicial no cancelable de 5 años con un porcentaje incremental del 1.5% anual. Como indica la norma, la Compañía utiliza el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y la diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de resultados integrales. Los avalúos son actualizados anualmente.

Medición del valor razonable:

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de propiedades de inversión de la Compañía anualmente.

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.29,755,509 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 (IVS-100, IVS-230 e IVS-300, 2020).

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

ii. Técnicas de valoración

Los métodos usados para medir el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan seguidamente:

(a) Enfoque de mercado

Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades de la Compañía y áreas aledañas con características similares a la propiedad avaluada, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en el Registro Público (RP). Se utilizaron ventas y ofertas libres de mercado más reciente y se le hicieron los ajustes correspondientes por condición de mercado, ubicación y por zonificación, también se aplicó un ajuste cuantitativo final dado que las mejoras actualmente construidas en el terreno no aprovechan el potencial de la zonificación de este.

(b) Enfoque de costo de mejoras

Se estimó un método de costo para obtener el valor de mejoras. Al valor obtenido, se le realizó ajuste por depreciación de las mejoras de acuerdo con la información de la fecha de construcción encontrada, y a este valor se le sumó el valor de terreno.

(c) Enfoque de rentas

Este valor se midió en función a los beneficios futuros de la propiedad. Se utilizó el canon promedio proporcionado por la Compañía obtenido de los contratos de arrendamiento, descontándole el porcentaje de gasto de cobranza y gastos típicos del submercado de oficinas y locales comerciales.

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

iii. Variables no observadas significativas

El canon de arrendamiento promedio está entre B/.821 a B/.978 el m2, según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

iv. <u>Interrelación entre las variables claves no observables en el mercado y la medición</u> del valor razonable

El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

La Compañía mantiene catorce (14) fincas se detallan a continuación:

	Ubicación	Superficie	2023	2022
Finca -447437	Tocumen	6,507.47-m2	5,250,000	5,200,000
Finca -447438	Tocumen	6,301.42-m2	3,625,000	3,600,000
Finca -117908	Ricardo J. Alfaro	2,109.47-m2	2,350,000	2,200,000
Finca -53159	Penonomé	1,972.93-m2	730,000	725,000
Finca -119498	Ricardo J. Alfaro	2,224,30-m2	2,875,000	2,760,000
Finca -145928/236027	Penonomé	3,576.14-m2	799,114	799,114
Finca -367598	Santa María	2,027.79-m2	1,855,428	2,027,790
Finca -367597	Santa María	2,068.27-m2	1,892,467	2,068,270
Finca -13901	Vía Israel	1,554.00-m2	2,770,000	2,765,000
Finca -27744	Balboa	2,804.40-m2	2,600,000	2,500,000
Finca -24469	El Valle	10,031.00-m2	1,300,000	1,300,000
Finca -426491	Buenaventura	87,077.36-m2	843,500	840,000
Finca -265083	Urbanización El Limón	3,284.00-m2	2,865,000	1,172,664
			29,755,509	27,957,838

9. Bonos por pagar

El 19 de octubre de 2020, la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.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 las 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 SOFR a tres (3) meses, más un margen de 4%.

	%	
Año	Mensual	% Anual
1	0.458%	5.5%
2	0.458%	5.5%
3	0.458%	5.5%
4	0.458%	5.5%
5	0.458%	5.5%
6		SOFR 3M + 4% Piso de 5.5%
7		SOFR 3M + 4% Piso de 5.5%
8		SOFR 3M + 4% Piso de 5.5%
9		SOFR 3M + 4% Piso de 5.5%
10		SOFR 3M + 4% Piso de 5.5%

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

 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:

			Amortización
Año	% Mensual	% Anual	anual
1	0.5%	6%	426,611
2	0.5%	6%	342,580
3	0.5%	6%	322,581
4	0.5%	6%	303,750
5	0.5%	6%	286,018
6	0.5%	6%	269,321
7	0.5%	6%	253,599
8	0.5%	6%	238,794
9	0.5%	6%	224,854
10	0.5%	6%	177,318
Al vencimiento			3,454,574
			6,300,000

Bonos Serie "B" por B/.22,800,000

- Causan 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

- Causan una tasa de interés fija de 12.5%.
- Los bonos serán redimidos mediante un pago final al vencimiento.

Bonos Serie "D" por B/.1,200,000

- Causan una tasa de interés fija de SOFR a seis (6) meses, más 8%.
- Los bonos serán redimidos mediante un pago final al vencimiento.

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

Los bonos subordinados estarán sujetos en sus pagos a capital mientras existan bonos senior emitidos y en circulación, es decir, mientras existan saldos a capital pendientes de pago de los bonos senior el emisor no podrá realizar pagos a capital de los bonos subordinados.

Vencimiento

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.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

Los bonos de las Serie "C" tendrán vencimiento de quince (15) años a partir de la fecha de oferta, es decir 18 de agosto de 2036.

Los bonos de las Serie "D" tendrán vencimiento de quince (15) años a partir de la fecha de oferta, es decir 31 de enero de 2038.

Redención anticipada

Los bonos de las Series "A", "B" y "C" y "D" podrán ser redimidos por el Emisor total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del tercer año por un valor equivalente al 100% del saldo insoluto de capital de cada bono, en cualquier fecha de pago de interés o capital sin lugar a costo de penalidad alguna.

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:

	2023	2022
Bonos Serie "A"	5,203,227	5,525,808
Bonos Serie "B"	22,820,000	22,820,000
Bonos Serie "C"	1,000,000	1,000,000
Bonos Serie "D"	1,200,000	
	30,223,227	29,345,808
Menos - Costos por emisión de bonos	(108,633)	(162,950)
	30,114,594	29,182,858
Porción corriente	(303,750)	(378,000)
Porción no corriente	29,810,844	28,804,858

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.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

10. Préstamo por pagar

El préstamo por pagar se detalla a continuación:

Provivienda	2023	2022
Préstamo hipotecario pactado en B/.8,873 mensuales en		
plazos de 60 meses con vencimiento en mayo de 2027, abonos a capital mensuales y un pago "balloon" al		
vencimiento. Tasa de interés 3.5%. Garantizado por		
propiedad en Costa Verde a nombre de la Compañía.	761,739	798,093
- Consideration for which is the supplementation of the contraction of	761,739	798,093
Porción corriente	(106,480)	(106,480)
Porción no corriente	655,259	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:

	2023	2022
Honorarios profesionales	168,738	156,641
Alquileres de Locales	4,320	4,320
Depreciación	1,601	780
Papelería y útiles	1,419	1,143
Cargos bancarios	125	62
Otros	9,421	4,527
	185,624	167,473

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 2023, 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 de la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y 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.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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:

	2023
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	301,018
Más: Gastos no deducibles	9,070
Menos: Ingresos no gravables	(196,859)
Renta neta gravable	113,229
Impuesto sobre la renta 25%	28,307

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	4,002,659
Menos: Ingresos no gravables	(268,470)
Ingresos gravables 4.67%	3,734,189
Renta neta gravable	174,387
Impuesto sobre la renta 25%	43,597

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.

Impuesto sobre la renta diferido, en resultados

	2023
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	104,984
Impuesto sobre la renta diferido	21,689
Impuesto sobre la renta diferido, pasivo	
	2023
Saldo al inicio del año	=
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	21,689
Saldo final del año	21,689

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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.
- Cuentas por cobrar: por la naturaleza de los ingresos de la Compañía no se establece una provisión para deterioro que represente una posible estimación de las pérdidas sufridas en relación con los alquileres por cobrar.
- 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:

		2023			
s 7	Flujos de efectivo contractuales				
	Importe en libros	Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	30,114,594	33,591,722	160,988	160,987	33,269,747
Préstamo por pagar Cuentas por pagar, parte	761,739	761,739	53,240	53,240	655,259
relacionada	161,094	161,094	161,094	¥	~
Intereses por pagar	142,773	142,773	142,773		<u> </u>
Total	31,180,200	34,657,328	518,095	214,227	33,925,006

A Y		Fluje	os de efectivo o	contractuales	
	Importe en libros	Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	29,182,858	32,896,742	200,340	200,340	32,496,062
Préstamo por pagar	798,093	798,093	53,240	53,240	691,613
Intereses por pagar	199,699	199,699	199,699	*	*
Total	30,180,650	33,894,534	453,279	253,580	33,187,675

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

Riesgo de mercado

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

Riesgo de tasa de interés:

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

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

	Hasta 1	De 1 a 12	Más de 1	Sin devengo	
	mes	meses	año	de interés	Tota
Activos financieros					
Efectivo	×			89,648	89,648
Inversión a valor razonable con cambios					
otros resultados integrales	*	2		1,975,348	1,975,348
Propiedades de inversión	<u> </u>			29,755,509	29,755,509
		-		31,820,505	31,820,505
Bonos por pagar	26,016	277,734	29,810,844	0=0	30,114,594
Intereses por pagar	142,773	,	,,		142,773
	168,789	277,734	29,810,844	-	30,257,367
					00,20.,00.
	(168,789) Al 31 de dio	(277,734) ciembre de 202	(29,810,844)	31,820,505	1,563,138
	Al 31 de dio Hasta 1	ciembre de 202 De 1 a 12	Más de 1	Sin devengo	
	Al 31 de dio	tiembre de 202	22		1,563,138
Activos financieros	Al 31 de dio Hasta 1	ciembre de 202 De 1 a 12	Más de 1	Sin devengo de interés	Tota
Efectivo	Al 31 de dio Hasta 1	ciembre de 202 De 1 a 12	Más de 1	Sin devengo	
Efectivo Inversión a valor razonable con cambios	Al 31 de did Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 1	Sin devengo de interés 271,811	Tota 271,811
Efectivo Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	Al 31 de did Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 1	Sin devengo de interés 271,811 2,122,760	Tota 271,811 2,122,760
Efectivo Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	Al 31 de dio Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 1	Sin devengo de interés 271,811 2,122,760 27,957,838	Tota 271,811 2,122,760 27,957,838
Efectivo Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	Al 31 de did Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 1	Sin devengo de interés 271,811 2,122,760	Tota 271,811 2,122,760
Efectivo Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	Al 31 de dio Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 1	Sin devengo de interés 271,811 2,122,760 27,957,838	Tota 271,811 2,122,760 27,957,838
Efectivo Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales Propiedades de inversión	Al 31 de dio Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 1 año	Sin devengo de interés 271,811 2,122,760 27,957,838	Tota 271,811 2,122,760 27,957,838 30,352,409
Efectivo Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales Propiedades de inversión Bonos por pagar	Al 31 de did Hasta 1 mes	De 1 a 12 meses	Más de 1 año	Sin devengo de interés 271,811 2,122,760 27,957,838	Tota 271,811 2,122,760 27,957,838 30,352,409 29,182,858

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.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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.

15. Compromisos

Los cobros mínimos futuros totales estimados en línea recta bajo arrendamiento operativo en los contratos de arrendamiento se detallan a continuación:

	2023	2022
Hasta un año	4,136,049	3,940,206
Entre dos y cinco años	20,627,830	20,666,410
Más de cinco años	4,509,825	8,607,295

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Darío González C.

+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)



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



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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. (Administrado por MMG Bank Corporation) "el Fideicomiso", que comprenden el estado de activos y fondos en fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 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 notas a los estados financieros, que comprenden información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Fideicomiso FID 022 Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. (Administrado por MMG Bank Corporation) al 31 de diciembre de 2023, 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.

Asuntos en Énfasis

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



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

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

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 Auditoria

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

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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, 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.



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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a de fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de
 contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida,
 concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con relación a
 eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del
 Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una
 incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro
 informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros
 o; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, que modifique nuestra
 opinión.

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

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

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



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

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

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

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

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

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 2024. Panamá, República de Panamá Vidalina Candanedo Socia de Auditoría C.P.A. 5443

Handanedo Ch.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
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

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Estado de Resultados	
Por el año terminado el 31	de diciembre de 2023
(Cifras en halhoas)	

2023	2022
	-
	-

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Estado de Cambios en los Fondos Netos en Fideicomiso Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

	Aportes de fideicomitente	Total de fondos netos en fideicomiso
Saldo al 31 de diciembre de 2021	7,901,000	7,901,000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	7,901,000	7,901,000
Saldo al 31 de diciembre de 2023	7,901,000	7,901,000

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Depósitos en banco al inicio del año		1,000	1,000
Depósitos en banco al final del año	5	1,000	1,000

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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 con 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

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

> 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 de 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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

- 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 de 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 con 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:
 - 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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

- 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.
- 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
 - 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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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 (152%) del saldo de capital de los bonos emitidos y en circulación. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de capital de los bonos emitidos y en circulación en los libros del fideicomitente es de B/.5,203,227.

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 26 de marzo de 2024.

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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

3. Resumen de políticas de contabilidad materiales

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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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 NIF 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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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 2023, 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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

5. Depósitos en banco

Los depósitos en banco se detallan a continuación:

Cuenta corriente - MMG Bank Corporation 2023 2022 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%).

Derecho sobre bienes inmuebles hipotecados

Los derechos sobre bienes inmuebles hipotecados se resumen como sigue:

Derechos sobre bienes inmuebles hipotecados 7,900,000 7,900,000

Para determinar el valor razonable al 31 de diciembre de 2023, se usó como base los avalúos realizados en el mes de octubre de 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.

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

C: C		L - 11 1
utras	ρn	balboas)
Cijius	CII	Duibous

Finca No.	Valor de mercado
447437	5,200,000
13901	2,700,000
	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	31/12/2023 31/12/2024	1,969,595
Assa Compañía de Seguros, S. A.	03B84369	Incendio	31/12/2022 31/12/2024	328,528

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.

2023	Calificación
Costo amortizado	de riesgo
MMG Bank Corporation	F1+(pan)

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

- 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 2023 y 2022 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 de 2023 Activos financieros:	7.	35 - 75 -	-	\$
Efectivo en bancos	(2)	2	1,000	1,000
Total de activos financieros			1,000	1,000
Total sensibilidad a tasa de interés	-		1,000	1,000
Diciembre de 2022 Activos financieros:				
Efectivo en bancos	E	-	1,000	1,000
Total de activos financieros			1,000	1,000
Total sensibilidad a tasa de interés	-		1,000	1,000

(Administrado por MMG Bank Corporation)

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fideicomiso, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A.

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

DICIEMBRE 31, 2023



MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22

MMG Tower, Piso 22 Avenida Paseo del Mar Costa del Este Tel.: (507) 265-7600 Fax: (507) 265-7601

Apdo. 0832-02453 World Trade Center República de Panamá www.mmgbank.com

INFORME DE GESTIÓN INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

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 2023.

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 doscientos tres mil doscientos veintisiete dólares con 47/100 (US\$5,203,227.47).

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 dólares con 00/100 (US\$7,900,000.00).
 - 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 152%, por lo que cumple con el mínimo requerido.

3. Detalle de Comisiones

Al 31 de diciemb	re de 2023
Comisión Agencia Fiduciaria	3,268.36
ITBMS	228.79
Total	3,497.14

4. Documentos Adjuntos

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

A P

INFORME DE GESTIÓN INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.

Este informe ha sido emitido, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veintitrés (23) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Roger Kinkead

VP de Banca de Inversión

Maria Eugenia Espino

VP de Administración, Contabilidad

y Operaciones.







STATEMENT OF ACCOUNT

FROM 01 DEC 2023

TO 31 DEC 2023

ACCOUNT NUMBER 1300000008012 USD ACCOUNT OFFICER Joanna Zdzikot
CUSTOMER MMG BANK CORPORATION FID-022
PORTFOLIO 1300000000

USD Escrow Account a MMG Mandates

TRANSACTION

REFERENCE VALUE DTE

DEBIT

CREDIT

BALANCE

BOOK DATE 1,000.00 BOOKING.DATE

TXN.NARRATIVE TXN.REFERENCE

DEBIT.AMOUNT CREDIT.AMOUNT RUNNING.BAL-ANCE

1,000.00

Closing Balance

1,000.00



CERTIFICACIÓN MMG BANK CORPORATION FID-022 INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A. BONOS INMOBILIARIOS US\$ 45,000,000.00

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
C o sta del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601
Apdo. 0832-02453
World Trade Center
República de Panamá
www.mmgbank.com

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 2023:

- El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a cinco millones doscientos tres mil doscientos veintisiete dólares con 47/100 (US\$5,203,227.47).
- 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.
- 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 152%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
- 5. La cobertura de los últimos trimestres ha sido de 150% en septiembre de 2023, 147% en junio de 2023 y 145% en marzo de 2023.
- 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 veintitrés (23) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Roger Kinkead VP de Banca de Inversión

Maria Eugenia Espino VP de Administración, Contabilidad y

Operaciones.



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

REPUBLICA DE PANAMA





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 doce (12) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), 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; Ccomparecieron 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

1	esultados de las operaciones de la Sociedad Anónima INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A.,
2	sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho
3	155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público,
4	rovincia de Panamá, para el período correspondiente del cero uno (1) de enero de año dos mil veintitrés
5	2023) al treinta y uno (31) de diciembre de año dos mil veintitrés (2023)
6	CUARTO: Que los firmantes:
7	s) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la Empresa
8	o) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de
9	mportancia sobre la Sociedad Anónima INMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A., sociedad anónima
10	debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758),
11	siento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, y sus
12	ubsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que
13	os reportes han sido preparados
14) Han evaluado la efectividad de los controles internos de la Sociedad Anónima INMOBILIARIA PANAMA
15	CAR RENTAL, S.A., sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco seis ocho seis
16	iete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas (Mercantil) del
17	Registro Público , dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros
18	d) Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles
19	internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha
20	QUINTO: Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de la Sociedad Anónima
21	NMOBILIARIA PANAMA CAR RENTAL, S.A., sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno
22	cinco cinco seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de
23	Micropelículas (Mercantil) del Registro Público , lo siguiente:
24	a) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles
25	nternos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la Sociedad Anónima INMOBILIARIA
26	PANAMA CAR RENTAL, S.A., sociedad anónima debidamente inscrita al Folio número uno cinco cinco
27	seis ocho seis siete cinco ocho (155686758), asiento Numero uno (1), de la sección de Micropelículas
28	Mercantil) del Registro Público, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a
29	os auditores cualquier debilidad existente en los controles internos
30	b) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que
10 to	

REPUBLICA DE PANAMA PAPEL NOTARIAL





NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

MARILIN MAGALY SANTOS RUIZ DE CHEN

EL COMPARECIENTE

LA COMPARECIENTE

You Tdeelin

TØMAS VILLARIKEAL

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

(Testigos

VEDETHIARANIELO

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

> Lic. Julio César De León Vallejos Notario Público Décimo

