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

GENERALES:

1. **Trimestre Terminado:** al 31 de diciembre de 2023.

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

3. **Valores que se han registrado:** Bonos Inmobiliarios.

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

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

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

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

8. **Dirección de Correo electrónico personas de contacto entre el emisor y la SMV:** marilin.santosruiz@grupopcr.com.pa - omar.carrillo@grupopcr.com.pa

RICARDO DE LA GUARDIA
Representante Legal

I Parte:

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

Para este último trimestre 2023, podrán observar el detalle de nuestras finanzas mediante los estados financieros interinos adjuntos.
El Emisor fue constituido con el único propósito de emitir Bonos Inmobiliarios hasta por la suma de B/.45,000,000.00 Cuarenta y Cinco Millones de dólares americanos.

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

Los movimientos operativos que se observan dentro de nuestros estados financieros interinos están presentados al 31 de diciembre de 2023.

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2023 los principales activos que mantiene El Emisor son los siguientes:

a) Una suma inicial de Diez Mil balboas B/.10,000, fondos que fueron depositados a la cuenta corriente de la empresa.

b) Efectivo, depósitos bancarios por B/.89,648, y cuentas por cobrar por B/.8,789 estos fondos son provenientes de las rentas de alquiler de su portafolio inmobiliario, a empresas relacionadas y terceros.

c) Gastos e impuestos pagados por adelantado por B/.235,523.

d) Bienes Inmobiliarios e inversiones en acciones disponible para la venta, por el orden de B/. 31,878,269, los cuales presentan un aumento debido a la ganancia en revaluación de propiedades correspondiente al periodo 2023.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional, al cierre de este cuarto trimestre 2023, contamos con las acciones en circulación y nuestros ingresos provienen de arrendamientos realizados.

1. Propiedades de inversión

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

	Terrenos	Edificio y Mejoras	Valor Razonable
Saldo al inicio del periodo	19,930,345	8,027,493	27,957,838
Adquisición de nuevas propiedades	-	1,692,687	1,692,687
Ganancia según Avalúo	104,984	-	104,984
Saldo al final del periodo	20,035,329	9,720,180	29,755,509

El valor razonable de las propiedades de inversión se revisa anualmente. La última revisión al 31 de diciembre de 2023 fue determinada sobre la base de los avalúos llevados a cabo por Avinco Panamá, S. A. La compañía de avalúo cuenta con calificaciones apropiadas y experiencia en valuación de propiedades. El valor razonable fue determinado con base al enfoque de comparación de mercado que refleja precios de transacciones para propiedades similares.

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

	Ubicación	Superficie	Diciembre 2023 (No Auditado)	Diciembre2022 (Auditado)
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	3,284.54 - m2	2,865,000	1,172,664
			29,755,509	**27,957,838**

C. RESULTADOS DE OPERACIONES

Para este último trimestre tenemos cifras a reportar las cuales aparecen en nuestros estados financieros interinos adjuntados como parte del informe trimestral al 31 de diciembre 2023.

Detalle de las obligaciones:

SERIE	Emisión Autorizada	Fecha de Vencimiento	Tasa de Intereses Anual	Saldo
Serie A	6,300,000	Oct-30	5.5% los primeros 5 años y SOFR 3M + 4% (Piso de 5.5%) los últimos cinco años.	5,203,227
Serie B	22,800,000	Nov-35	12.50%	22,820,000
Serie C	1,000,000	Ago-36	12.50%	1,000,000
Serie D	1,200,000	Ene-38	SOFR 6M + 8%	1,200,000

D. Análisis de Perspectivas

Para este periodo la operación de la Compañía se ha mantenido estable, tenemos los siguientes puntos relevantes a mencionar:

- Para este trimestre, la operación se ha desarrollado de forma normal, de acuerdo con lo esperado.

- Los ingresos aumentaron un 8% con relación al período 2022 principalmente por nuevo contrato de arrendamiento que generó B/.180,000 en este período a razón de B/.30,000 mensuales de julio en adelante.

- En el caso de los gastos financieros, también aumentaron 6% por la emisión de la Serie D por B/.1,200,00, en enero 2023.

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

II Parte:

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

A continuación, detallamos nuestro resumen financiero al 31 de diciembre de 2023, con sus comparativos de forma trimestral y sus respectivos estados financieros los cuales fueron auditados al 31 de diciembre de 2022.

Estados financieros interinos adjuntos.

ESTADOS DE RESULTADOS					
	Interinos 31-dic-23	**Interinos 30-sep-23**	**Interinos 30-jun-23**	**Interinos 31-mar-23**	**Auditados 31-dic-22**
Ingresos netos	4,214,040	3,021,451	1,970,198	962,915	3,789,314
Gastos generales y administrativos	(415,083)	(277,065)	(208,885)	(85,303)	(288,739)
Gastos financieros	(3,497,938)	(2,590,533)	(1,697,025)	(827,815)	(3,285,080)
Utilidad antes de impuestos	**301,019**	**153,853**	**64,288**	**49,797**	**215,495**
Impuesto sobre la renta	(26,040)	(38,463)	(16,072)	(12,449)	(43,597)
Utilidad neta	**274,979**	**115,390**	**48,216**	**37,348**	**171,898**
BALANCE GENERAL					
Activos Totales	32,209,587	32,116,878	31,992,576	31,509,628	30,844,141
Pasivos Totales	31,498,967	31,465,847	31,408,719	30,936,639	30,308,500
Patrimonio Total	810,620	651,031	583,857	572,989	535,641

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

III Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportando el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso de que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

No Aplica

IV Parte:

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

Certificación adjunta.

V Parte:

DIVULGACIÓN

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

La fecha de divulgación empezara a regir una vez el informe sea colocado en el portal www.smv.gob.pa, para el periodo que corresponde el informe trimestral al 31 de diciembre de 2023.

RICARDO DE LA GUARDIA
Gerente General

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO	I
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 27

INMOBILIARIA
PANAMA CAR RENTAL

Panamá, 7 de febrero de 2023

Señores
Junta Directiva y Accionistas
Panamá, Ciudad de Panamá

Hemos preparado los Estados Financieros (No Auditados), que comprenden el estado de Situación financiera al 31 de diciembre de 2023, estado de resultado interino, el estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, por el periodo terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas de acuerdo con la información de los registros contables de La Compañía.

Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros interinos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye, diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

La Administración es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 *Información Financiera Intermedia*.

Hemos revisado que los estados financieros antes mencionados han sido preparados y se presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Panamá Car Rental, S.A. al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 *Información Financiera Intermedia*.

Atentamente,

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

C.P.A. 0180-2005

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Situación Financiera (No Auditado)
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	2023 (No Auditado)	2022 (Auditado)
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	**89,648**	271,811
Cuentas por cobrar - neto		**8,789**	15,267
Gastos pagados por anticipado		**235,523**	167,853
Inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	7	**2,122,760**	2,122,760
Total de activos corrientes		**2,456,720**	2,577,691
Activos no corrientes:			
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		**29,852,867**	28,266,450
Total de activos		**32,309,587**	30,844,141
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar - porción corriente	9	**378,000**	378,000
Prestamos por pagar	10	**106,480**	106,480
Intereses por pagar		**142,773**	199,699
Gastos acumulador por pagar		**479,862**	127,850
Total de pasivos corrientes		**1,107,115**	812,029
Pasivo no corriente:			
Bonos por pagar - porción no corriente	9	**29,736,594**	28,804,858
Prestamos por pagar	10	**655,258**	691,613
Total de pasivo no corriente		**30,391,852**	29,496,471
Total de pasivos		**31,498,967**	30,308,500
Patrimonio:			
Acciones de capital	11	**10,000**	10,000
Ganancias retenidas		**777,860**	502,881
Reserva para valor razonable	7	**22,760**	22,760
Total de patrimonio		**810,620**	535,641
Total de pasivos y patrimonio		**32,309,587**	30,844,141

Las notas en las páginas 5 a 27 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Resultados (No Auditado)
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	2023 (No Auditado)	2022 (Auditado)
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	6	**4,017,181**	3,734,189
Otros ingresos y gastos operativos:			
Ingresos por dividendos	7	**91,875**	55,125
Ganancia en revaluación de propiedades	8	**104,984**	111,910
Gastos generales y administrativos	12	**(415,083)**	(400,649)
Ganancia en operaciones		**3,798,957**	3,500,575
Gastos financieros		**(3,497,938)**	(3,285,080)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		**301,019**	215,495
Impuesto sobre la renta	13	**(26,040)**	(43,597)
Ganancia neta		**274,979**	171,898

Las notas en las páginas 5 a 27 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio (No Auditado)
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	Acciones de capital	Ganancias retenidas	Reserva para valor razonable	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	**11**	**10,000**	**330,983**	**(81,672)**	**259,311**
Ganancias integrales		-	171,898	-	171,898
Partidas que no serán reclasificadas a resultados:					
Pérdida no realizada en inversiones	7	-	-	104,432	104,432
Saldos al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)		**10,000**	**502,881**	**22,760**	**535,641**
Ganancia del periodo - 2023		-	274,979	-	274,979
Saldos al 30 de septiembre de 2023 (No Auditado)		**10,000**	**777,860**	**22,760**	**810,620**

Las notas en las páginas 5 a 27 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (No Auditado)
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	2023 (No Auditado)	2022 (Auditado)
Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:			
Ganancia neta		**274,979**	171,898
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	12	**1,601**	780
Ganancia en revaluación de propiedades	8	**(104,984)**	(111,910)
Gastos financieros		**(3,497,938)**	(3,285,080)
		(3,326,342)	(3,224,312)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Dismuinución en cuentas por cobrar		**6,478**	21,081
(Aumento) Disminución en gastos pagados por anticipado		**(67,670)**	71,430
Disminución (aumento) en construcciones en procesos		**212,935**	(306,902)
(Disminucíón) aumento en intereses por pagar		**(56,926)**	92,271
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar		**352,012**	(19,502)
Efectivo usado en actividades de operación		**(2,879,513)**	(3,365,934)
Intereses pagados		**3,497,938**	3,285,080
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación		**618,425**	(80,854)
Flujos de efectivo por las 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 las actividades de financiamiento:			
Efectivo pagado a parte relacionada		**-**	(140,195)
Efectivo recibido de bancos y bonohabientes	9 y 10	**895,380**	1,309,830
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		**895,380**	1,169,635
Disminución neta del efectivo		**(182,163)**	(18,104)
Efectivo al inicio del periodo		**271,811**	289,915
Efectivo al final del periodo	5	**89,648**	271,811

Las notas en las páginas 5 a 27 son parte integral de estos estados financieros

1. Organización y operaciones

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

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

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

Las oficinas de la Compañía se encuentran ubicadas en la ciudad de Panamá, 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 7 de febrero de 2024.

2. Base de preparación

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

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

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Referencias al marco conceptual (enmiendas a la NIIF 3)

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

NIIF 9 – Instrumentos financieros

Clasificación y medición

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

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

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

Fase 1: Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

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

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

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

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

Fase 2: Metodología de deterioro

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

Fase 3: Contabilidad de cobertura

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La designación se hace instrumento por instrumento.

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

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 17 – Contratos de seguros (reemplazará la NIIF 4 – Contratos de seguros)

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Medición del Valor Razonable

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

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

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

Efectivo

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

Reconocimiento y medición de instrumentos financieros

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

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

Clasificación de los instrumentos financieros

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

Durante la evaluación, la Compañía aplica la siguiente categoría:

Activos financieros a costo amortizado (CA)

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

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

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

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

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

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

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

Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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

Cambio del modelo de negocio

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

Compensación de instrumentos financieros

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

Baja de activos financieros

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

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

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

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

Deterioro - Activos no financieros

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

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

Propiedades de inversión

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

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

Pasivos financieros

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

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

Acciones de capital

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

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Reconocimiento de ingresos

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

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 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:

- **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	2,122,760	2,122,760	2,122,760	2,122,760
Propiedades de inversión	29,755,509	29,755,509	27,957,838	27,957,838
	31,967,917	31,967,917	30,352,409	30,352,409
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar	30,114,594	30,114,594	29,182,858	25,342,844
Préstamo por pagar	761,738	761,738	798,093	798,093
Intereses por pagar	142,773	142,773	199,699	199,699
	31,019,105	31,019,105	30,199,122	26,359,108

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	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos financieros:				
Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	-	-	2,122,760	2,122,760
Propiedades de inversión	-	29,755,509	-	29,755,509
	-	29,755,509	2,122,760	31,878,269
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar	-	30,114,594	-	30,114,594

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

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

Para la estimación del valor razonable la Compañía utilizó la tasa de descuento sobre dividendos calculada como el costo de capital. La Compañía se basa en datos de mercado

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

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

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

Al 31 de diciembre de 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:

	2023 **(No Auditado)**	2022 (Auditado)
Bancos	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	**2023** **(No Auditado)**	2022 (Auditado)
Pasivos:		
Cuentas por pagar, Panamá Car Rental	161,094	561

Saldos con partes relacionadas	**2023 (No Auditado)**	2022 (Auditado)
Transacciones:		
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.

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:

2023 (No Auditado)

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

2022 (Auditado)

Compañía	**Porcentaje de participación**	**Valor razonable**	**Costo original**
CM Business Group, S. A.	1%	2,122,760	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 (No Auditado)	2022 (Auditado)
Saldo al inicio del año	2,122,760	2,018,328
Cambios netos en valuación de valores a valor razonable	-	104,432
	2,122,760	2,122,760

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.

8. Propiedades de inversión

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

2023 (No Auditado)

	Terrenos	**Edificio y Mejoras**	**Valor Razonable**
Saldo al inicio del año	19,930,345	8,027,493	27,957,838
Adquisición de nuevas propiedades	-	1,692,687	1,692,687
Ganancia /s Avalúo	104,984	-	104,984
Saldo al final del año	20,035,329	9,720,180	29,755,509

2022 (Auditado)

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2023, ha sido determinado sobre la base de los avalúos llevados a cabo por Avinco Panamá, S. A. La compañía de avalúo cuenta con calificaciones apropiadas y experiencia en valuación de propiedades. El valor razonable fue determinado con base al enfoque de comparación de mercado que refleja precios de transacciones para propiedades similares.

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

	Ubicación	**Superficie**	**2023 (No Auditado)**	2022 (Auditado)
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 N°351-20, autorizó a Inmobiliaria Panamá Car Rental, S. A. ("*El Emisor*") a ofrecer mediante Oferta Pública bonos corporativos emitidos en forma nominativa, registrada, y sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos hasta por la suma de B/.45,000,000.

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

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

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

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

Año	% Mensual	% Anual	Importe anual
1	0.458%	5.5%	378,000
2	0.458%	5.5%	378,000
3	0.458%	5.5%	378,000
4	0.458%	5.5%	378,000
5	0.458%	5.5%	378,000
6		SOFR 3M + 4% Piso de 5.50%	378,000
7		SOFR 3M + 4% Piso de 5.50%	378,000
8		SOFR 3M + 4% Piso de 5.50%	378,000
9		SOFR 3M + 4% Piso de 5.50%	378,000
Al vencimiento		SOFR 3M + 4% Piso de 5.50%	2,898,000
			6,300,000

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

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

Bonos Serie "C" por B/.1,000,000

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

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

- Causa 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 la Serie "A", "B" y "C" y "D" se pagarán mensualmente todos los días 15 de cada mes.

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

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 (No Auditado)	2022 (Auditado)
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	(378,000)	(378,000)
Porción no corriente	29,736,594	28,804,858

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

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

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

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

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

10. Préstamos por pagar

El préstamo por pagar se detalla a continuación:

	2023 **(No Auditado)**	2022 (Auditado)
Provivienda		
Préstamo hipotecario en 2022 pactado a B/.8,873 mensuales en plazos de 60 meses con abono a capital al vencimiento en mayo de 2027. Tasa de interés 3.5%. Garantizado por propiedad en Montelimar.	761,738	798,093
	761,738	798,093
Porción corriente	(106,480)	(106,480)
Porción no corriente	655,258	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 **(No Auditado)**	2022 (Auditado)
Honorarios profesionales	168,738	156,641
Impuesto de inmueble	106,196	106,864
Gastos -emisión bonos	81,529	82,434
Mantenimiento de locales	18,329	25,514
Seguros	13,669	13,686
Alquileres de Locales	4,320	4,320
Electricidad	2,091	937
Agua	1,696	1,939
Depreciación	1,601	780
Papelería y útiles	1,419	1,143
Cargos bancarios	125	62
Otros	15,370	6,329
	415,083	400,649

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 sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y a la Prestación de Servicios (ITBMS). De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

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

Cálculo de CAIR	**2023 (No Auditado)**	2022 (Auditado)
Total de Ingresos	4,214,040	3,901,224
Menos: Ingresos No Gravables	(196,859)	(167,035)
Ingresos gravables 4.67%	4,017,181	3,734,189
Renta neta gravable	187,602	174,387
Impuesto sobre la renta 25%	46,900	43,597

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

	2023 (No Auditado)	2022 (Auditado)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	301,019	347,819
Más: Gastos no deducibles	-	77,250
Menos: Ingresos no gravables	(196,859)	(223,500)
Renta Neta Gravable	104,160	201,569
Impuesto sobre la renta 25%	26,040	50,392

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

14. Administración de riesgos

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

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

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

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

Objetivos, políticas y procesos generales

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

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía.

A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

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

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

- Cuenta corriente en bancos, por lo que solamente se mantienen cuentas en bancos reconocidos a nivel local e internacional, con calificaciones de riesgo en rango de BB+

a largo plazo y B a corto plazo, la calificación local es AA (pan) y F1+(pan), respectivamente, de la calificadora de riesgo Fitch Ratings.

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

Riesgo de liquidez
Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.
La política de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	2023 (No Auditado)		
	Importe	**Hasta un año**	**Más de un año**
Bonos por pagar	30,114,594	378,000	29,736,594

	2022 (Auditado)		
	Importe	**Hasta un año**	**Más de un año**
Bonos por pagar	29,182,858	378,000	28,804,858

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

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

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

	Al 31 de diciembre de 2023 (No Auditado)				
	Hasta 1 mes	**De 1 a 12 meses**	**Más de 1 año**	**Sin devengo de interés**	**Total**
Activos financieros					
Efectivo	-	-	-	89,648	89,648
Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	-	-	-	2,122,760	2,122,760
Propiedades de inversión	-	-	-	29,755,509	29,755,509
	-	-	-	31,967,917	31,967,917
Bonos por pagar	31,500	346,500	29,736,594	-	30,114,594
Intereses por pagar	142,773	-	-	-	142,773
	174,273	346,500	29,736,594	-	30,257,367
	(174,273)	(346,500)	(29,736,594)	31,967,917	1,710,550

	Al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)				
	Hasta 1 mes	**De 1 a 12 meses**	**Más de 1 año**	**Sin devengo de interés**	**Total**
Activos financieros					
Efectivo	-	-	-	271,811	271,811
Inversión a valor razonable con cambios otros resultados integrales	-	-	-	2,122,760	2,122,760
Propiedades de inversión	-	-	-	27,957,838	27,957,838
	-	-	-	30,352,409	30,352,409
Bonos por pagar	31,500	346,500	28,804,858	-	29,182,858
Intereses por pagar	199,699	-	-	-	199,699
	231,199	346,500	28,804,858	-	29,382,557
	(231,199)	(346,500)	(28,804,858)	30,352,409	969,852

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

Para administrar este riesgo, la Administración de la Compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: segregación de funciones, controles internos y administrativos.

Administración de capital
La política de la Compañía es seguir los lineamientos de sus accionistas y mantener una base de capital sólida. En caso de necesitar flujo de efectivo, la Compañía podrá solicitar apoyo financiero a sus accionistas y compañías relacionadas. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto. La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.