



# PALMA BONITA

CONDO SUITES

INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR	INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A. R.U.C. 1614330-1-669030 DV 10
VALORES QUE HA REGISTRADO:	BONOS CORPORATIVOS
NUMEROS DE TELEFONOS DEL EMISOR:	214-2376
NUMERO DE RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES:	SMV N°. 361-21 DE 23 DE JULIO DE 2021.
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Urb. Costa Del Este, Avenida Paseo Del Mar Sala De Ventas De Empresas Bern
NOMBRE PERSONAL DE CONTACTO:	Alexandra Brauer
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:	info@palmabonita.com

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

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

## **I Parte:**

### **I. Información del Emisor**

#### **A. Historia y Desarrollo del emisor**

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A. (la Compañía) es una sociedad anónima legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.4510 del 6 de julio de 2009.

Su principal actividad económica, consiste en brindar servicios de gestión, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

La oficina principal se encuentra ubicada en urbanización Costa del Este, calle Avenida Paseo del Mar, Sala de Ventas de Empresas Bern frente al Town Center.

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 al giro normal de sus negocios.

#### **B. Capital Accionario**

La estructura de las acciones de capital se constituía como sigue:

Autorizadas 500 acciones comunes sin valor nominal. Capital autorizado de Diez Mil dólares (US\$10,000.00).

Todas las acciones están emitidas y en circulación

#### **C. Pacto Social y Estatutos del emisor**

El emisor fue constituido mediante escritura pública N°. 4510 del 06 de Julio de 2009, otorgada ante la Notaria Undécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita al folio 1614330 de la Sección Mercantil del Registro Publico de la República de Panamá.

#### **D. Descripción del Negocio**

Su principal actividad económica, consiste en brindar servicios de gestión, promoción, y comercialización de proyectos inmobiliarios.

#### **E. Estructura organizativa**

El emisor forma parte de Empresas Bern. Adjuntamos Organigrama.



## F. Propiedades, Plantas y Equipo

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

## G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El emisor es una sociedad de propósito especial constituida para el desarrollo turístico inmobiliario a través de emisión de bonos corporativos.

## H. Información sobre tendencias

El principal factor de éxito en el mercado de bienes raíces en Panamá, radica de medir la actividad a lo largo plazo mediante los entes económicos externos que impulsan la economía del país y a través de ese Factor, crear los escenarios necesarios para el desarrollo de la industria turística inmobiliaria.

## II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

### A. Liquidez

	Notas	2021	2020
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	709	-
Propiedades	7	420,000	420,000
Gastos preoperativos		491,984	185,623
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>912,693</b>	<b>605,623</b>
<b>Total de activos</b>		<b>912,693</b>	<b>605,623</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>			
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Cuentas por pagar relacionadas	5	498,221	184,576
<b>Total de pasivo</b>		<b>498,221</b>	<b>184,576</b>
Índice de Liquidez (Activo corriente/Pasivo Corriente)		1.83	3.21

La compañía cuenta con un nivel de liquidez razonable producto del total de propiedades de Inversión que mantiene bajo activos.

Al 31 de diciembre de 2021, la compañía refleja un índice de liquidez razonable, su razón corriente refleja un índice de 1.83% y 3.21% al 31 de diciembre 2021. Bajo estos índices cubre su pasivo corriente.

Al 31 de diciembre 2021, existe un total de B/. 709.00 que se encuentran disponible de forma líquida para hacerle frente a los compromisos corrientes, estos fondos se encuentran depositados bajo la cuenta de Fideicomiso de UniBank.

### B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre 2021, el emisor no mantiene obligaciones bancarias garantizadas con ninguna institución financiera dentro y fuera del territorio panameño.

El emisor se encuentra en el proceso de estructuración de un Fideicomiso, la cual garantizará la emisión de bonos corporativos por el orden de B/. 155,000,000.00.

Los pasivos del emisor se encuentran por el orden de \$498,221.00 para diciembre 2021, estas cuentas por pagar, asociadas con el Proyecto turístico en cuestión, se les adeudan a empresas relacionadas. El emisor aspira a cancelarlas en un lapso mayor a doce (12) meses.

El emisor mantiene un patrimonio registrado al 31 de diciembre de 2021 de B/.414,472.00.

### C. Resultados de las Operaciones

	Notas	2021	2020
<b>Ingresos:</b>			
Intereses		802	-
<b>Total de ingresos</b>		<u>802</u>	<u>-</u>
<b>Gastos:</b>			
Gastos generales y administrativos	9	(7,377)	(870)
<b>Total de gastos</b>		<u>(7,377)</u>	<u>(870)</u>
<b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>(6,575)</u>	<u>(870)</u>
Impuesto sobre la renta		-	-
<b>Pérdida neta</b>		<u><u>(6,575)</u></u>	<u><u>(870)</u></u>

La compañía al 31 de diciembre solo presenta ingresos generados de los intereses de la cuenta de Fideicomiso. El emisor no cuenta con operaciones.

Las estimaciones del emisor a futuro se basan en el optimismo, a pesar de que actualmente en Panamá los indicadores económicos han caído producto de la Pandemia Mundial del COVID19. con relación a los activos actuales del emisor, solo cuenta con un terreno el cual para el período de diciembre 2021 mantiene un costo por \$5,828,600.00 de acuerdo con el avalúo del 15 de octubre de 2020, que se le realizó al emisor por una compañía de avalúos independientes

### D. Análisis de perspectivas

La capacidad del emisor de generar los flujos proyectados dependerá en cierta medida al ritmo de recuperación que tendrá nuestra economía de cara al tipo de industria o actividad dentro del mercado del emisor.

La administración del emisor ha estimado que, una vez levantada la Emergencia Nacional, podríamos tener una mejor perspectiva del mercado de Desarrollo Turístico Inmobiliario. Las variables post Covid-19, están consideradas de acuerdo con las restricciones y medidas que actualmente mantiene el gobierno nacional de la República de Panamá, para proteger la salud del país, lo cuales son el resultado mundial a nivel de la económico y de inversión de la pandemia mundial COVID19.

De igual forma la aspiración de la administración del emisor es iniciar la construcción y desarrollo a finales del período fiscal 2021 o inicio del primer trimestre del período fiscal 2022 de un Proyecto Turístico Inmobiliario, el cual serán representadas por unidades inmobiliarias.

## III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

### A. Identidad, funciones y otra información relacionada

**Jose Manuel Bern – Presidente**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 19 de noviembre de 1973

Teléfono: 214-2376

Domicilio profesional: Sala de Ventas de Empresas Bern, Costa del Este

Función: Vice- Presidente de Empresas Bern

**Alexandra Brauer – Secretaria**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 22 de diciembre de 1989

Teléfono: 214-2376

Domicilio profesional: Sala de Ventas de Empresas Bern, Costa del Este

Función: Directora de Proyectos – Empresas Bern

**Laura Taboada – Tesorera**

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 22 de diciembre de 1989

Teléfono: 214-2376

Domicilio profesional: Sala de Ventas de Empresas Bern, Costa del Este

Función: Gerente de Ventas – Empresas Bern

**B. Compensación**

Los directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efecto ni en especie, ¡de parte de! Emisor, ni este Jes 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.

**C. Prácticas de Gobierno Corporativo**

El Emisor ha adoptado los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores

**D. Empleados**

El Emisor no cuenta con empleados, y las funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de empresas afiliadas.

**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**

- A.** Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase.

El accionista es dueño del 100% de las acciones. 500 acciones sin valor nominal

- B.** Presentación tabular de la composición accionaria del emisor. Según el Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

El 100% de las acciones le pertenecen al accionista.

- C.** Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

No habido cambios importantes en el porcentaje accionario.

- D.** Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes.

El accionista y la junta directiva tienen derecho a voto.

- E.** Informe si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto.

El emisor es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá que se maneja bajo un gobierno corporativo local, dirigido por tres (3) directores.

- F.** Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

No se ha realizado cambio de control accionario en fecha subsecuente.

#### **V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones**

- A.** Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

## 5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se presentan a continuación:

	2021	2020
<b>Saldos:</b>		
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Blackbear Investments, S. A.	481,872	164,113
Advance Projects Solutions	16,349	20,463
	<u>498,221</u>	<u>184,576</u>

Las cuentas por pagar relacionadas no tienen vencimientos, ni tiene un plan de recuperación de cuentas ni generan intereses.

### B. Interés de Expertos y 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

## II Parte: Resumen Financiero

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

### A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2021	2020	2019	Sin Operaciones
Ventas o Ingresos Totales*	802.00	0	0	0
Margen Operativo*	0.11	0	0	0
Gastos Generales y Administrativos*	7377	870	2680	0
Acciones emitidas y en circulación*	10000	10000	10000	0
Utilidad o Pérdida por Acción*	-6575	-870	-2680	0
Depreciación y Amortización*	0	0	0	0
Utilidad Operativa*	-6575	-870	-2,680	0
Gastos Financieros*	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida del Período*	-6575	-870	-2,680	0

(\*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	2021	2020	2019	Sin Operaciones
Activo Circulante*	912693	420,000	420,000	0
Activos Totales*	912693	605,623	421,917	0

Pasivo Circulante*	498,221	184,576	0	0
Deuda a Largo Plazo*	0	0	0	0
Obligaciones en valores*	0	0	0	0
Deuda Total*	0	0	0	0
Pasivos Totales*	498,221	184,576	0	0
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Capital Pagado*	494,577	494,577	494,577	0
Utilidades Retenidas*	-90,105	-83,530	-82,660	0
Patrimonio Total*	414,472	421,047	421,917	0
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0

(\*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	2021	2020	2019	Sin Operaciones
Total de Activos / Total de Pasivos	1.83	3.28	0	0
Total de Pasivos / Total de Activos	0.55	0.30	0	0
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	1.20	0.44	0	0
Deuda Total / Patrimonio	1.20	0.44	0	0
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	414,472	421,047	421,917	0
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.83	2.28	0	0
Utilidad Operativa / Gastos financieros		0	0	0
Utilidad Neta / Activos Totales	0.10	-0.14	-0.20	0
Utilidad Neta / Capital	-0.18	-0.17	-0.20	0
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	-0.22	-0.20	-0.20	0

### III Parte:

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

### IV Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, 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 Auditados. **No Aplica**

### V Parte:

Cuando aplique. Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso. Si Aplica, se adjunta

### VI Parte:

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo. **No Aplica**



**VIII Parte:**  
Declaración Jurada.

**IX:**  
**Divulgación**

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.

**1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:**

- 1.1 Diario de circulación nacional:
- 1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:
- 1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público:
- 1.4 El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- 1.5 El envió de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

Este informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público en general, a fin de ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y la Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá (<https://www.latinexbolsa.com>).

**2. Fecha de divulgación:**

- 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
- 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: La fecha probable de divulgación es el 29 de abril de 2022.

**Firma (s)**

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.

  
\_\_\_\_\_  
**José Manuel Bern**  
Presidente y Representante Legal

---

**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

(Con el informe de los Auditores Independientes)

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2021**



---

**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

(Con el informe de los Auditores Independientes)

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2021**

**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

**CONTENIDO**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

---

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	5
Estado de Ganancias o Pérdidas	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 – 31



Ave. Balboa, PH Grand Bay Tower,  
(Unibank), Piso 4, Oficina 401  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Tel.: (507) 392-3850 / Fax: (507) 398-3851  
www.orgauditores.com.pa

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Junta Directiva y Accionistas de  
**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, ("La Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, al 31 de diciembre de 2021, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Fundamento de la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de este informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética 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 a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con las responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Asunto de Énfasis

Hacemos un llamado de atención sobre la **Nota 13**, de estos estados financieros, la cual aborda el tema de la incertidumbre surgida por la afectación del COVID-19. Nuestra opinión de auditoría no se modifica con respecto a este asunto.

Junta Directiva y Accionistas de  
**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

#### ***Otro Asunto Importante que no Afecta la Opinión***

**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, es miembro de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se menciona en la **Nota 5**, pudiera mantener saldos, transacciones, y relaciones importantes con las compañías del grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones, es posible que los términos contratados no sean los mismos que aquellos que normalmente resultan de transacciones entre compañías independientes.

Los estados financieros de **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores que expresaron una opinión no modificada sobre dichos estados financieros con fecha 27 de mayo de 2021.

#### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la compañía en relación con los estados financieros**

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en caso necesario, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Junta Directiva y Accionistas de  
**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como 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 correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

---

Junta Directiva y Accionistas de  
**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

**Otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Roman Quiros con número de idoneidad del contador público autorizado 6155.

ORG

Panamá, República de Panamá  
24 de marzo de 2022



Roman Quiros  
Socio  
C.P.A. 6155



Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	709	-
Propiedades	7	420,000	420,000
Gastos preoperativos		491,984	185,623
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>912,693</u>	<u>605,623</u>
<b>Total de activos</b>		<u>912,693</u>	<u>605,623</u>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>			
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Cuentas por pagar relacionadas	5	498,221	184,576
<b>Total de pasivo</b>		<u>498,221</u>	<u>184,576</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	8	10,000	10,000
Capital adicional pagado	8	494,577	494,577
Déficit acumulado		(90,105)	(83,530)
<b>Total patrimonio</b>		<u>414,472</u>	<u>421,047</u>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<u>912,693</u>	<u>605,623</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Estado de Ganancias ó Pérdidas  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos:			
Intereses		802	-
Total de ingresos		<u>802</u>	<u>-</u>
Gastos:			
Gastos generales y administrativos	9	(7,377)	(870)
Total de gastos		<u>(7,377)</u>	<u>(870)</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(6,575)	(870)
Impuesto sobre la renta		-	-
Pérdida neta		<u>(6,575)</u>	<u>(870)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2019		10,000	494,577	(82,660)	421,917
Pérdida neta - año 2020		-	-	(870)	(870)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9	10,000	494,577	(83,530)	421,047
Pérdida neta - año 2021		-	-	(6,575)	(6,575)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	9	<u>10,000</u>	<u>494,577</u>	<u>(90,105)</u>	<u>414,472</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

	Notas	2021	2020
<b>Actividades de Operación</b>			
Pérdida neta		(6,575)	(870)
Partidas para conciliar la pérdida neta por las actividades de operación:			
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>		<u>(6,575)</u>	<u>(870)</u>
<b>Actividades de Inversión</b>			
Gastos preoperativos		(306,361)	(183,706)
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>		<u>(306,361)</u>	<u>(183,706)</u>
<b>Actividades de Financiamiento</b>			
Cuentas por pagar relacionadas		313,645	184,576
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>		<u>313,645</u>	<u>184,576</u>
<b>Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo</b>		<u>709</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		-	-
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo</b>	6	<u><u>709</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado 31 de diciembre de 2021**  
(Cifras en Balboas)

---

### **1. Organización y operaciones**

**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, (la Compañía) es una sociedad anónima legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.4510 del 6 de julio de 2009.

Su principal actividad económica, consiste en brindar servicios de gestión, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

La oficina principal se encuentra ubicada en urbanización Costa del Este, calle Avenida Paseo del Mar, Sala de Ventas de Empresas Bern frente al Town Center.

**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, mediante Resolución N°. SMV – 361-21 del 23 de julio de 2021 de la Superintendencia de Valores de Panamá resuelve otorgar un registro de valores para su oferta pública, para la cual Resolvió lo siguiente:

**Primero:** Registrar los siguientes valores de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. para su oferta pública:

Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta a Ciento Cincuenta y Cinco Millones de dólares (US\$155.000.000.00), o cualquiera otra cantidad inferior a esta. Los Bonos serán emitidos en denominaciones y múltiplos de Cien Dólares (US\$100.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y los mismos se emitirán en forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos serán emitidos en múltiples Series. El Emisor podrá ofrecer inicialmente los Bonos en el mercado primario a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de valor nominal, sin embargo, podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y según las condiciones del mercado financiero en dicho momento.

La **Fecha de Oferta Inicial** fue el 16 de agosto de 2021.

La fecha de emisión respectiva, la fecha de oferta respectiva, la tasa de interés (de haberla), la fecha de vencimiento, el derecho de redención anticipada, la periodicidad de intereses (de haberlo), la fecha de pago de interés (de haberlo), fecha de pago de capital y su correspondiente forma de pago, ya sea si el mismo será mediante un solo pago al vencimiento en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, o mediante amortizaciones a capital, para lo cual se contará con la tabla de amortización correspondiente; el monto de cada serie de Bonos y el uso de fondos provenientes de la colocación de cada serie de Bonos y si la Serie contará o no con garantía; será determinado por el Emisor y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con al menos tres (3) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Oferta Respectiva.

---

## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)**

---

La base de cálculo será (días transcurridos/360).

Los Bonos podrán devengar o no intereses durante la vigencia de la Emisión según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor para cada una de las series, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado, por lo tanto, el Emisor podrá definir a través del Suplemento correspondiente si la Serie a emitir devengará o no una Tasa de Interés. Los intereses devengados sobre los Bonos de cada una de las series serán pagaderos en cada año de forma mensual, trimestral, semestral o anual, a opción del Emisor, hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla) de la respectiva serie de los Bonos. Los Bonos podrán devengar intereses a una tasa fija hasta su vencimiento.

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualquiera de las Series, parcial o totalmente, pro rata entre todos los tenedores registrados de la respectiva serie a redimir, sin penalidad alguna, a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de cada Bono emitido y en circulación, a partir del quinto año de la emisión de la Serie que corresponda. El monto a ser redimido será determinado por el Emisor al momento del establecimiento de dicha redención. Dicha redención podrá ser mediante el pago de dinero o mediante la transferencia de la unidad turística inmobiliaria, según se haya dispuesto en el Suplemento de la serie correspondiente. El Emisor deberá comunicar cualquier redención anticipada, a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar la redención anticipada, mediante un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a la Central Latinoamericana de Valores, y con indicación del monto, Serie de los Bonos para redimir y la Fecha de Redención Anticipada.

Las Fechas de Vencimiento y Pago de Capital de las Series, serán de mínimo siete (7) años y máximo diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de la Serie correspondiente y las mismas serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

El valor nominal de cada una de las series de los Bonos podrá ser pagado en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, lo cual dependerá de la serie adquirida por el tenedor registrado, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el suplemento informativo de cada serie, y en el cual se especificará el pago de capital correspondiente, ya sea en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias.

## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)**

---

Los Bonos contarán con la garantía de un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía para garantizar a los Tenedores Registrados de los Bonos, en su calidad de Beneficiarios Primarios, el pago de las sumas que en concepto de capital. Intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar el Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos, el Contrato de Fideicomiso y las características de la Garantía.

Los Bienes Fideicomitados serán todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título fiduciario al Fiduciario por los Fideicomitentes o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, a título fiduciario:

- i. Finca número noventa y dos mil cuatrocientos noventa (92,490), con código de ubicación 8005 de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraján, Provincia de Panamá, cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca;
- ii. Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre la Finca o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto Turístico;
- iii. Las futuras pólizas de seguro de incendio, todo riesgo de construcción y responsabilidad civil de la Finca o de aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca y sus mejoras;
- iv. Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, a el Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por algún Fideicomitente de Adhesión, con la aprobación expresa del Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso;
- v. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución);

---

**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado 31 de diciembre de 2021**  
(Cifras en Balboas)

---

- vi. El Patrimonio del Fideicomiso podrá contar con una Cuenta de Reserva que será administrada según se estipule en el Contrato de Fideicomiso, sólo para garantizar una o varias Series específicas, de conformidad con y únicamente en aquellos casos que así lo disponga el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo, y;
- vii. Los demás activos que el Fideicomitente, cualquiera de los Beneficiarios o terceros traspasen a favor del Fideicomiso. Los Bonos podrán contar con garantías adicionales según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor para cada una de las series, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado.

**Segundo:** El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en el Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

**Tercero:** Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

**Cuarto:** Se advierte a **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**, que con el registro de los valores concedido mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión de los valores en circulación, y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Contra la Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Superintendente del Mercado de Valores y de Apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

**Fundamento de Derecho:** Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas. Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010; Resolución SMV No.408/2016 de 16 de junio de 2016 y el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.



## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado 31 de diciembre de 2021**  
(Cifras en Balboas)

---

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

### **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.

### **Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera**

#### **a) Normas y enmiendas que ya son efectivas**

Las siguientes normas y enmiendas han entrado en vigor en el período terminado el 31 de diciembre de 2021, pero no representan impacto significativo en el estado financiero se presentan a continuación:

#### *Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, IAS 39, y la NIIF 7).*

En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite a la Compañía reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta. (IBOR) a tasas de interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclarar que la contabilidad de coberturas no se descontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introducir revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en Balboas)

La Fase 2 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros de la Compañía debido a que este no mantiene relaciones de cobertura de tasas de interés, ni activo o pasivos financieros con referencia a tasas de referencia interbancarias.

### Impacto de la aplicación de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 – enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del Covid-19. Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).
- No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de Covid-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021. Sin embargo, la Compañía no ha recibido concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19, pero planea aplicar el expediente práctico si se vuelve aplicable dentro del período permitido de aplicación.

---

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en Balboas)

---

### *b) Normas y enmiendas que aún no son efectivas*

Las siguientes normas y enmiendas que aún no son efectivas se presentan a continuación:

#### ***Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente***

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

#### ***Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual***

Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado 31 de diciembre de 2021**  
(Cifras en Balboas)

---

### ***Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo - Procedimientos antes del uso intencionado***

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras lleva el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancias o pérdidas. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo funciona correctamente". La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado de ganancia o pérdida se incluyen dichos fondos recibidos y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del patrimonio neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

### ***Enmiendas a la NIC 37 – Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato***

Las modificaciones especifican que el "costo de cumplimiento" de un contrato comprende los "costos que se relacionan directamente con el contrato". Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### ***Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de práctica de las NIIF 2 Realización de juicios de importancia relativa — Revelación de políticas contables***

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF. no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en Balboas)

---

### ***Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables***

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía, sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

### ***Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción***

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

- Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:
  - Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
    - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
    - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

#### **c) Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020**

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

##### NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)**

---

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del "10 por ciento" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### NIIF 16 - Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

### **3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se preparan a continuación.

#### **Activos financieros**

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

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

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



## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

#### Deterioro de activos financieros

Los activos son probados para detectar indicadores de deterioro del valor al cierre de cada período sobre el cual se informa. Se considera que un activo financiero está deteriorado en su valor cuando existe evidencia objetiva de dicho deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte; o

- Incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o de capital; o
- Se torna probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, tales como cuentas por cobrar comerciales, los activos para los que se ha evaluado que individualmente no tienen un deterioro del valor, adicionalmente, se los evalúa sobre una base colectiva con relación a dicho deterioro del valor. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto a cobranzas, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida reconocida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el flujo futuro estimado de efectivo del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro del valor para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera una cuenta por cobrar comercial es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado 31 de diciembre de 2021**  
(Cifras en Balboas)

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye y la misma puede ser relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que dicho deterioro del valor fue reconocido, la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa mediante una imputación a los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro del valor no exceda el importe que hubiera resultado de mantenerse medido a su costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro del valor.

### **Propiedad**

Las propiedades, están registrados al costo de adquisición, que son valuados al valor razonable. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida en que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición de propiedades son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el periodo en que se incurren.

### **Gastos preoperativos**

Los costos de construcción en proceso incluyen todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción de un activo; Los fondos pueden haber sido obtenidos a través de aportes directos realizados por el accionista o mediante crédito o financiamiento general de compañías relacionadas o de terceros.

Los desembolsos de los costos del activo en construcción incluyen los costos de materiales, mano de obra directa y cualquier otro costo directamente atribuible al activo para que se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración.

### **Deterioro - Activos no financieros**

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de, descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicas del activo.

---

## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)**

---

Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor, según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación o amortización sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

#### **Pasivos financieros**

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

#### **Cuentas por pagar y otros pasivos**

Las cuentas por pagar y otros pasivos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable debido a la corta duración, de los mismos.

#### **Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

#### **Capital en acciones**

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 financieros.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en Balboas)

### 4. Estimaciones contables críticas y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten a continuación.

### 5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se presentan a continuación:

Saldos:	2021	2020
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Blackbear Investments, S. A.	481,872	164,113
Advance Projects Solutions	16,349	20,463
	<u>498,221</u>	<u>184,576</u>

Las cuentas por pagar relacionadas no tienen vencimientos, ni tiene un plan de recuperación de cuentas ni generan intereses.

### 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo del efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a continuación:

	2021	2020
Unibank, S.A.	709	-
	<u>709</u>	<u>-</u>

La Compañía constituyó un contrato de Fideicomiso Mercantil con Uni Trust Inc., sociedad panameña debidamente inscrita al Folio N°. 155683134 con Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Banco de Panamá, asignado con el número UNI FID-00079-IPB-02-02 con la finalidad principal de recibir, administrar, invertir, custodiar y conservar los Bienes fideicomitidos de acuerdo con las instrucciones establecidas en el contrato.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en Balboas)

### 7. Propiedad

La propiedad y su movimiento contable se resume a continuación:

	2021		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	420,000	-	420,000
Costo neto	420,000	-	420,000

	2020		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	420,000	-	420,000
Costo neto	420,000	-	420,000

Al 15 de octubre de 2020, la Administración de la Compañía contrato avalúo por evaluadores independientes del terreno con No. de Finca 92490 (P.H.) – 8005 ubicado en P.H. Playa Bonita Village, corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá, los cuales han determinado que el valor de mercado del terreno asciende a B/5,828,600.

A continuación, se presenta un resumen del terreno revaluados:

Costo de adquisición neto	Revaluación	Costo de adquisición revaluado
Terreno 420,000	5,408,600	5,828,600

La finca forma parte de un conjunto de propiedades que respaldan la línea de crédito otorgada a la empresa Superior Management Integral, S. A. (compañía relacionada) por B/6,000,000 a favor de Banistmo según contrato inscrito en el Registro Público de Panamá el 1 de noviembre de 2018.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en Balboas)

### 8. Capital en acciones y capital adicional pagado

El capital autorizado de la compañía es de dos mil (500) acciones sin valor nominal; todas las acciones están emitidas y en circulación.

	2021	2020
Autorizadas 500 acciones comunes sin valor nominal. Todas las acciones están emitidas y en circulación	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Capital adicional pagado	<u>494,577</u>	<u>494,577</u>

### 9. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2021	2020
Impuesto de inmueble	3,685	-
Gastos legales	3,392	220
Impuesto tasa única	<u>300</u>	<u>650</u>
	<u>7,377</u>	<u>870</u>

### 10. Impuesto sobre la renta

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones juradas de renta de la Compañía por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2021, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbres e Impuesto a 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.

Mediante la Ley N°8 de marzo 2010, se estableció que, a partir del año 2011, a las personas jurídicas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta gravable que resulte de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional (MT).

## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)**

---

- La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de este; el cual se conocerá como el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la renta (CAIR).

La Compañía está obligada a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con método tradicional como CAIR.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía tiene pérdidas financieras y fiscales por lo que no incurrió en el gasto de impuesto sobre la renta.

#### **11. Instrumentos financieros - Administración de riesgo**

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operativo

En forma común con 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.

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

- Efectivo y equivalentes de efectivo

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

---

## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado 31 de diciembre de 2021**  
(Cifras en Balboas)

---

### **Objetivos, políticas y procesos generales**

La Junta Directiva tiene la responsabilidad general de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía y, a la vez que conserva la responsabilidad final de éstos, ha delegado 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 completa y oportunamente, 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:

- Cuentas bancarias en bancos, por lo que solamente se mantienen cuentas en bancos reconocidos a nivel local.

#### **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.

Las políticas 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 correr riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

#### **Riesgo operativo**

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.



## **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado 31 de diciembre de 2021**  
(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**

Las políticas de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. 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.

## **12. Valor razonable de los instrumentos financieros**

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

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, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que 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.

---

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

#### 13. Efecto COVID-19

El coronavirus o "COVID-19" es una grave amenaza para la salud pública, motivo por el cual se ha interrumpido el movimiento de personas y bienes en todo el mundo. La mayoría de los gobiernos de los países afectados incluyendo Panamá, están imponiendo restricciones de movilidad a individuos y empresas.

En diciembre de 2019, hubo un brote epidémico de neumonía de causa desconocida en Wuhan, provincia de Hubei, China. La Organización Mundial de la Salud anunció el 11 de febrero de 2020 que COVID-19 sería el nombre oficial del virus. El 11 de marzo de 2020 el virus se hallaba en más de 100 territorios a nivel mundial y fue reconocida como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Para prevenir la expansión del virus, los gobiernos han impuesto restricciones de viajes, cuarentenas, confinamientos, aislamiento social, cancelación de eventos, y cierre de establecimientos.

La Compañía considera que, a pesar de las actuales circunstancias generadas por el COVID-19, para el año 2021 seguirá con sus operaciones y no ve que el negocio en marcha se vaya a ver afectado por estas circunstancias, ya que cuenta con el apoyo financiero permanente de sus accionistas en caso de ser necesario los cuales disponen de suficientes flujos de efectivo para ayudar a la compañía que se encuentra en su etapa inicial y no mantiene compromisos por el momento, por lo cual la pandemia no ha tenido un impacto en sus operaciones.

\* \* \* \* \*

---

**Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2021**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



---

**Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2021**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**

**CONTENIDO**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

**ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de Situación Financiera	4
Estado de Ganancias o Pérdidas	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 19



Ave. Balboa, PFI Grand Bay Tower,  
(Unibank), Piso 4, Oficina 401  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Tel.: (507) 392-3850 / Fax: (507) 398-3851  
www.orgauditores.com.pa

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Fideicomitente y Beneficiarios de  
**Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**  
Panamá, República de Panamá

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**, ("el Fideicomiso") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**, al 31 de diciembre de 2021, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de este informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética 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 a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con las responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

Fideicomitente y Beneficiarios de  
**Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**  
Panamá, República de Panamá

#### **Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno del fideicomiso en relación con los estados financieros**

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, en caso necesario, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad 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 de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

Fideicomitente y Beneficiarios de  
**Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**  
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como 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 correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

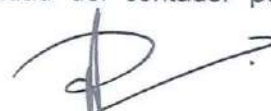
#### Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Román Quirós, con número de idoneidad del contador público autorizado No. 6155.



Panamá, República de Panamá  
28 de abril de 2022



Román Quirós  
Socio  
C.P.A. 6155



Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

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

	2021
<b>ACTIVOS</b>	
Activos	-
<b>Total de activos</b>	<u>-</u>
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	
<b>Pasivos:</b>	
Pasivos	
<b>Total de pasivos</b>	<u>-</u>
<b>Patrimonio:</b>	
Patrimonio	-
<b>Total de patrimonio</b>	<u>-</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<u>-</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

---

	2021
<b>Ingresos:</b>	
Ingresos	-
<b>Total de ingresos</b>	<u>-</u>
<b>Gastos:</b>	
Gastos	-
<b>Total de gastos</b>	<u>-</u>
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<u><u>-</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021  
*(Cifras en Balboas)*

---

	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 20 de diciembre de 2021	-
Ganancia (pérdida) del periodo	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u><u>-</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

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

	2021
<b>Actividades de Operación</b>	
Ganancia (pérdida) neta	-
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo en actividades de operación:	
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación	<u>-</u>
<b>Actividades de Inversión</b>	
Actividades de inversión	<u>-</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión	<u>-</u>
<b>Actividades de Financiamiento</b>	
Actividades de financiamiento	<u>-</u>
Flujos de efectivo por Actividades de Financiamiento	<u>-</u>
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo durante el periodo	<u>-</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	<u><u>-</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

**1. Organización y operaciones**

**Constitución:**

El Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01, está constituido en la República de Panamá mediante Contrato de Fideicomiso de Garantía y Custodia suscrito entre el Fideicomitente y la Fiduciaria el día 20 de diciembre de 2021. Este fideicomiso se encuentra bajo administración de la Fiduciaria Uni Trust, Inc.

El Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01 no ha sido inscrito en el Registro Público ya que la finca cuya titularidad legal posee la sociedad anónima **Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.** no ha sido trasladada al fideicomiso.

La compañía fiduciaria Uni Trust, Inc., opera bajo licencia fiduciaria otorgada bajo resolución No. SBP-FID-0019-2019 del 26 de agosto de 2019, por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las operaciones de fideicomisos están reguladas en la República de Panamá por la Superintendencia de Bancos de Panamá, de acuerdo con la legislación establecida por la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada por la Ley No., 21 del 10 de mayo de 2017.

**Objetivo del fideicomiso:**

Garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión de Bonos Corporativos que se realizara por el FIDEICOMITENTE, registrados y autorizados para oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución No. SMV-361-21 de 23 de julio de 2021 (la "Emisión") a favor del BENEFICIARIO PRINCIPAL y del BENEFICIARIO SECUNDARIO

**Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros del Fideicomiso fueron autorizados para su emisión, por el Fideicomitente y Beneficiario el 28 de abril de 2022.

**2. Estado de cumplimiento**

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

**Base de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

---

## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

### Notas a los Estados Financieros Por el periodo el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

#### *Medición de valor razonable*

El valor razonable 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, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual el Fideicomiso tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Fideicomiso mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada 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.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada 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 normalmente el precio de transacción. Si el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento financiero idéntico, ni se basa en una técnica de valoración que utiliza solo datos procedentes de mercados observables, el instrumento financiero es inicialmente medido a valor razonable ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción.

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;

## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

### Notas a los Estados Financieros Por el periodo el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

- 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.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

#### **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.

#### **Adopción de las nuevas y revisada Normas Internacionales de Información Financiera.**

##### **a. Normas y enmiendas que ya son efectivas**

Las siguientes normas y enmiendas han entrado en vigor en el período terminado el 31 de diciembre de 2021, pero no representan impacto significativo en el estado financiero se presentan a continuación:

##### *Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, IAS 39, y la NIIF 7).*

En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite al Fideicomiso reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancarias. (IBOR) a tasas de interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclarar que la contabilidad de coberturas no se descontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introducir revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

### Notas a los Estados Financieros Por el periodo el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

La Fase 2 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros del Fideicomiso debido a que este no mantiene relaciones de cobertura de tasas de interés, ni activo o pasivos financieros con referencia a tasas de referencia interbancarias.

#### Impacto de la aplicación de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16

En mayo de 2021, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 – enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).
- No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de Covid-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021. Sin embargo, el Fideicomiso no ha recibido concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19, pero planea aplicar el expediente práctico si se vuelve aplicable dentro del período permitido de aplicación.



## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

Notas a los Estados Financieros  
Por el periodo el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en Balboas)

---

### **b. Normas y enmiendas que aún no son efectivas**

A continuación, se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y no han sido adoptadas por anticipado:

#### ***Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente***

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

#### ***Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual***

Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el periodo el 31 de diciembre de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

---

### ***Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo - Procedimientos antes del uso intencionado***

Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras lleva el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancias o pérdidas. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo funciona correctamente". La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado de ganancia o pérdida se incluyen dichos fondos recibidos y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del patrimonio neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

### ***Enmiendas a la NIC 37 – Contratos onerosos - Costo del cumplimiento de un contrato***

Las modificaciones especifican que el "costo de cumplimiento" de un contrato comprende los "costos que se relacionan directamente con el contrato". Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

### Notas a los Estados Financieros Por el periodo el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del patrimonio neto, según proceda, en la fecha de adopción.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### ***Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de práctica de las NIIF 2 Realización de juicios de importancia relativa — Revelación de políticas contables***

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF, no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

Notas a los Estados Financieros  
Por el periodo el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en Balboas)

---

### ***Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables***

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía. sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

### ***Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción***

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

### Notas a los Estados Financieros Por el periodo el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

- Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:
  - Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
    - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
    - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado
- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

#### **c. Mejoras anuales a la Normas NIIF 2018-2020**

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a cuatro Normas.

##### NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

### Notas a los Estados Financieros Por el periodo el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### NIIF 9 - Instrumentos financieros

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del "10 por ciento" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

#### NIIF 16 - Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

### 3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad que serán adoptadas para la preparación de estos estados financieros se preparan a continuación.

#### **Activos financieros**

La clasificación dependerá de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

#### **Efectivo y equivalente de efectivo**

Los fideicomisos considerarán como efectivo y equivalente de efectivo, el efectivo, los depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### **Bienes inmuebles**

El Fideicomiso adoptará el método de contabilización de este bien a su valor de mercado y reconocerá los cambios futuros en el valor de mercado en sus estados financieros en base a mediciones posteriores.

## Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

### Notas a los Estados Financieros Por el periodo el 31 de diciembre de 2021 (Cifras en Balboas)

---

#### **Deterioro de activos no financieros**

El valor según libros de los activos no financieros será revisado a la fecha de reporte, para determinar si existen indicativos de deterioro permanente.

Una pérdida por deterioro será reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado.

Una pérdida por deterioro será reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable.

#### **Ingresos**

Los ingresos serán reconocidos cuando sea probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable.

#### **4. Instrumentos financieros - Administración de Riesgo**

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte.

El objetivo general del Fideicomitente o Beneficiario es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad del Fideicomiso.

Los principales riesgos identificados por la fiduciaria son los riesgos de crédito, contraparte, mercado, liquidez y financiamiento, y operacional, los cuales se describen a continuación:

##### **Riesgo de Crédito**

Es el riesgo que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad del Fideicomiso no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Fideicomiso adquirió u originó el activo financiero respectivo.

##### **Riesgo de Contraparte**

Es el riesgo que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de inversiones y otros activos financieros u otros instrumentos negociados en los mercados de valores.

##### **Riesgo de Mercado**

Es el riesgo que el valor de un activo financiero del Fideicomiso se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio de divisas, por movimientos en los precios de las acciones o por el impacto de otras variables financieras que están fuera del control del Fideicomiso.

Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el periodo el 31 de diciembre de 2021**  
*(Cifras en Balboas)*

---

**Administración de riesgo de mercado**

Las políticas de administración de riesgo disponen el cumplimiento de límites por instrumento financiero; límites respecto del monto máximo de pérdida, a partir del cual se requiere el cierre de las posiciones que causaron dicha pérdida; y el requerimiento de que, salvo por aprobación del Fideicomitente o Beneficiario, sustancialmente todos los activos y pasivos deben estar denominados en dólares de los Estados Unidos de América o en balboas.

**Riesgo de tasa de cambio**

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Para efectos de las normas contables este riesgo no procede de instrumentos financieros que no son partidas monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

**Riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y del valor razonable**

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de tasa de interés de valor razonable 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.

**Riesgo de Liquidez y Financiamiento**

Consiste en el riesgo que el Fideicomiso no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, la reducción en el valor de las inversiones y otros activos financieros, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

**Administración del riesgo de liquidez**

Las políticas de administración de riesgo establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos del Fideicomiso que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez, límites de composición de financiamiento, límites de apalancamiento y límites de plazo.

**Riesgo Operativo**

Riesgo operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a la inadecuación, fallas o deficiencias de los procesos, del personal, los sistemas internos o acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal asociado a tales factores.

\*\*\*\*\*





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Lic. Erick Barciela Chambers*

NOTARIO PÚBLICO OCTAVO

Edificio Plaza Obarrio  
Planta Baja  
Ave. Samuel Lewis  
Urb. Obarrio

Tel.: (507) 264-6270  
(507) 264-3676  
Celular: (507) 6716-4392  
E-mail: ebnotariaoctava@gmail.com

COPIA

ESCRITURA N° \_\_\_\_\_ DE 12 DE abril DE 2022

POR LA CUAL:

DECLARACION NOTARIAL JURADA DE LOS SEÑORES JOSE MANUEL  
BERN BARBERO Y KANTUARIENSE HERMINIO LOPEZ CARDOZE.

*Erick Barciela Chambers*

# REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

## 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 abril del año dos mil veintidós (2022), ante mí, **ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS**, con cédula de identidad personal número: ochosetecientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-694), Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, comparecieron personalmente: **JOSE MANUEL BERN BABERO**, varón, panameño, mayor de edad, ingeniero, casado, con cédula de identidad personal número: ocho-cuatrocientos sesenta y dos-ochenta y seis (8-462-86) y **KANTUARIENSE HERMINIO LOPEZ CARDOZE**, varón, panameño, mayor de edad, contador público autorizado, casado, portador de la cédula de identidad personal número: ochosetecientos veinte-trescientos nueve (8-720-309) PRESIDENTE y REPRESENTANTE LEGAL y VICE-PRESIDENTE de Finanzas, respectivamente de INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con domicilio en: en la Urbanización Costa del Este, Avenida Emmanuel Benavides y Paseo del Mar, edificio Sala de Ventas de Empresas Bern, primer piso, oficina 1, Distrito, Provincia y República de Panamá, quien en lo sucesivo se denominaran "LOS COMPARECIENTES" personas a quien doy fe que conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre del 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 cumplimiento del artículo trescientos

ochenta y cinco (385), 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 PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público.-----

**SEGUNDO:** Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o Declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten informaciones sobre hechos de importancia que deben 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 su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad anónima: INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, para el período correspondiente del uno (1) de enero del año dos mil veinte (2021) al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).-----

**CUARTO:** Que los firmantes: a) Son los responsables del

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa.-----

b) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la Sociedad Anónima INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----

c) Han evaluado los controles internos de la sociedad: INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

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

QUINTO: Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de la sociedad: INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, lo siguiente:-----

a) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco

del diseño y operación de los controles internos, que pueden afectar negativamente la capacidad de la sociedad: INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

b)Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la sociedad anónima INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), 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: INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, o de 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

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Nacional de Valores.-----

Los comparecientes HACE CONSTAR 1. Que ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, el número de su documento de identidad y aprueba este instrumento conforme está redactado. 2. Que la declaración contenida en este documento corresponden a la verdad y a lo que ha expresado libremente y que asume de modo exclusivo, la responsabilidad sobre lo manifestado en la misma. 3. Que sabe que el Notario responde sólo por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes o declarantes ni de la autenticidad o integridad de las mismas.---

-Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO, con cédula de identidad personal seis-cincuenta y nueve- ciento cuarenta y siete (6-59-147) y ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ, mujer, con cédula de identidad personal número ocho- novecientos treinta y uno- quinientos ocho (8-931-508), le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia ante mi el Notario que documento.-----

LOS COMPARECIENTES



JOSE MANUEL BERN BARBERO



KANTUARIENSE HERMINIO LOPEZ CARDOZE

LOS TESTIGOS

SELIDETH EMELINA DE LEÓN CARRASCO

ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ

ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS  
NOTARIO PUBLICO OCTAVO DEL CIRCUITO DE PANAMA



**Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.  
Programa de Bonos Corporativos**

<b>Comité No. 21/2021</b>		
Informe con EEFF no auditados al 30 de septiembre de 2020	Fecha de comité: 5 de marzo del 2021	
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Hotelero / Panamá	
<b>Equipo de Análisis</b>		
Karla Molina <a href="mailto:kamolina@ratingspcr.com">kamolina@ratingspcr.com</a>	Donato Rivas <a href="mailto:drivas@ratingspcr.com">drivas@ratingspcr.com</a>	(502) 6535-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de Información	sep.-20
Fecha de comité	05/03/2021
Programa de Bonos Corporativos	A+
Perspectiva	Estable

**Significado de la calificación**

**Categoría A:** Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

*Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.*

*"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que este emita".*

**Racionalidad**

La calificación se fundamenta en el modelo de negocio de la emisión, considerando el riesgo de construcción y la cobertura sobre la deuda proyectada, así como los apropiados niveles de solvencia y endeudamiento. La calificación considera, además el respaldo de Empresas BERN y su amplia experiencia en el sector inmobiliario, de construcción y hotelero.

**Perspectiva**

Estable

**Resumen Ejecutivo**

La calificación de riesgo otorgada al Programa de Bonos Corporativos de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

**Modelo de Emisión:**

Como principal modelo de emisión se encuentra la adquisición de unidades inmobiliarias turísticas por medio del mercado de valores. Los Fondos de esta Emisión están destinados, para el financiamiento de la construcción, equipamiento, desarrollo y puesta en funcionamiento del Proyecto Turístico del Emisor, capital de trabajo y otros usos generales relacionados al mismo. En cuanto al crédito fiscal se le otorga un incentivo fiscal al inversionista, persona natural o jurídica, que sea el primer adquirente de los valores emitidos por la empresa turística o sociedad de inversión inmobiliaria a partir del segundo año de la inversión: es decir, para acreditarlo a la declaración jurada de rentas del periodo fiscal siguiente al periodo fiscal en que se realizó la inversión por un monto máximo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su impuesto sobre la renta causado; siempre que el monto anterior no exceda del quince por ciento (15%) del monto inicial del crédito fiscal hasta que se consuma el cien por ciento (100%) del crédito fiscal por un periodo máximo de diez (10) años, contados a partir de la fecha que le fue otorgado el crédito fiscal.

#### **Respaldo de Empresas BERN**

El proyecto Inmobiliaria Palma Bonita cuenta con el respaldo de Empresas BERN como promotor de este, quienes poseen una amplia trayectoria en el mercado inmobiliario, sumando más de 40 años de experiencia comprobada en el desarrollo y promoción inmobiliaria y más de 160 proyectos entregados en las áreas más exclusivas de Panamá. La empresa cuenta con 6 compañías alladas en la construcción de proyectos, lo cual le permite brindar los más altos estándares de calidad a sus clientes, además de tener más de 9 años ofreciendo servicios para la administración de propiedades de clientes y propias. Reduciendo considerablemente el riesgo operativo del proyecto de Inmobiliaria Palma Bonita. Adicionalmente, ofrece una amplia cartera de proyectos que ha incluido tipologías residenciales, comerciales, corporativas, playa, hospitalario, Marina y recientemente Condo Suites®, un innovador modelo de negocio del grupo que está dirigido a las nuevas tendencias mundiales de economía compartida.

#### **Desarrollo del proyecto.**

El proyecto contará con aproximadamente 448 Unidades tipo Aparta Hotel que se dividen en dos Fases de desarrollo y construcción. Fase 1 contará con aproximadamente 192 unidades, que se distribuyen en 32 niveles, 6 unidades por nivel y la Fase 2 contará con aproximadamente 256 unidades que se distribuyen en 32 niveles, 8 unidades por nivel. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, intercaladas, o en etapas de construcción y entrega distintas, a discreción del emisor.

Como líder en el mercado inmobiliario y de turismo, Empresas Bern analiza continuamente las tendencias y cambios en su sector y ha identificado cómo, en los últimos años, el mercado de apartamentos y hospedajes se ha ido fusionando con la llegada de plataformas digitales y empresas de economía compartida como Airbnb, Homeaway y Booking, entre otras, que han modificado la manera en que las personas y empresas planifican sus viajes de negocios y vacaciones.

Es por ello, que Empresas Bern ha lanzado al mercado una nueva clase de proyectos de condominios denominados Condo Suites®, las cuales consisten en unidades equipadas completamente para servicio de turismo residencial, con gestión de arriendo, administración y pago de impuestos hoteleros a través de su empresa be. by Empresas Bern. Estas unidades funcionan turísticamente como un Aparta-Hotel, a ser vendidas individualmente estilo condominio, mezclando los componentes claves de la tecnología, confort y programas de economía compartida.

Este concepto ya está en preventa en tres proyectos de Empresas Bern: Arcadia y Generation Tower en Costa del Este y Uptown en Calle Uruguay, pensando en multinacionales establecidas en la zona y personas que buscan vivir en una unidad más eficiente como recién casados o adultos mayores que pueden pensar en pasar parte de su tiempo viajando o en el interior. Esta categoría de productos ha tenido la mayor preventa comercial en Empresas Bern desde el año 2018 en el que fueron lanzados y están por iniciar su construcción.

Con el interés de ampliar la infraestructura turística en Playa Bonita y cubrir la evidente oportunidad de mercado que se identificó en el sector, Empresas Bern desarrollará el proyecto Palma Bonita Condo Suites. Un elegante desarrollo compuesto de Condo Suites de aproximadamente 80m<sup>2</sup> y 125m<sup>2</sup> y múltiples áreas sociales tipo Resort enfocadas en un estilo de vida activo y en comunidad.

#### **Metodología utilizada**

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores con fecha 09 de diciembre de 2017.

#### **Limitaciones a la calificación**

La calificación otorgada considera el valor de las garantías derivado del fideicomiso, el cual se evaluará anualmente considerando las mejoras o modificaciones en la valuación del terreno del proyecto de construcción.

#### **Hechos relevantes**

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote del nuevo coronavirus (COVID – 19) como una pandemia, que continúa propagándose en todo el mundo. La administración local de la compañía ha gozado del respaldo financiero de sus accionistas, disponiendo de suficientes flujos apoyando a la entidad en esta etapa fortaleciendo con planes estratégicos áreas financieras y operacionales.



#### Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros no auditados al 30 de septiembre de 2020.
- **Riesgo de Liquidez, Solvencia y Cobertura:** Las actividades del Emisor están relacionadas con el desarrollo de proyectos turísticos y su operación, por lo cual si el flujo de los ingresos que provienen de la venta de las unidades inmobiliarias turísticas se ve interrumpido existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez, para afrontar los gastos generales administrativos, operativos, etc., del proyecto producto de esta emisión.
- **Riesgo de Mercado:** Los Bonos podrán contar con garantías adicionales, según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado.
- **Riesgo Operativo:** Los ingresos que genere el Emisor, provienen del giro normal de negocios y las ventas que realicen de dichos Bonos, los cuales serán las fuentes que se utilicen para repagar la presente emisión, implicando con ello que los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente que haga a dichos recursos y el buen desempeño de sus operaciones.

#### Contexto Económico

Para junio de 2020, la actividad económica de América Latina y El Caribe, según lo indicado por el Fondo Monetario Internacional, será de 3 % negativo, mostrando una desaceleración para el presente período de análisis. Lo anterior, debido a que en medio de prolongadas disputas comerciales y de una gran incertidumbre política proveniente del 2019, el mundo enfrenta la pandemia de COVID-19, infligiendo enormes y crecientes costos humanos. Para proteger vidas y permitir que los sistemas sanitarios puedan hacer frente a la situación, ha sido necesario recurrir a aislamientos, confinamientos y cierres generalizados con el fin de frenar la propagación del virus. Llamándosele así a la actual crisis, una crisis sanitaria, la cual está repercutiendo gravemente en la actividad económica. Cabe mencionar que, dicho impacto se considera más profundo al de la contracción económica sufrida en la crisis financiera de 2008-09 y solo comparada con la crisis de la Gran Depresión, debido a que en la actualidad todas las economías se encuentran en recesión. No obstante, se proyecta una recuperación en el siguiente año, con un crecimiento del 5.9% para las economías emergentes en el 2021, bajo el supuesto que la pandemia se disipe en el segundo semestre de 2020 y las medidas de contención pueden ser replegadas gradualmente conforme la actividad económica se normalice en el 2021. A nivel político, la disputa que ha mantenido Estados Unidos y China por los últimos años sube el debate a un nuevo nivel en el cual Estados Unidos ejerce una presión creciente sobre China debido a la política de Hong Kong y la disputa sobre el Mar del Sur; a pesar de que las presiones están cubiertas por el fallo de la Corte Permanente, que es vinculante según el derecho internacional. Militarmente, la situación entre China y Estados Unidos ha sufrido una escalada, no solo materialmente, sino también en términos de voluntad en las cuales la declaración de guerra se encuentra latente.

Por su parte, Panamá sigue siendo uno de los países referentes de la región como consecuencia de su dinamismo. Según datos del Banco Mundial, se prevé un crecimiento negativo de 2 %, solo superado en el presente período por Guatemala (-1.8%). Esto último, es producto del período de recuperación económica en la cual se encontraba el país, arrastrado desde el 2018, consecuencia de una disminución causada por el bajo rendimiento en el sector de construcción y servicios. Anteriormente se esperaba una recuperación en el 2020, por el contrario, como consecuencia de la pandemia se estima que el país no sufrirá por la caída de las exportaciones primarias, como se espera que suceda en otras naciones de la región, sino por el impacto en sectores como el turismo, la logística, la construcción y la banca. Como lo afirma el asesor del Ministerio de Economía y Finanzas, de las siete actividades que más aportan al PIB nacional, seis son sensibles a esta crisis. De igual forma, están siendo afectadas las actividades que generan gran cantidad de empleo, por lo que se espera un repunte en la tasa de desempleo que, según el FMI, llegará este año a un 8.8%, desde el 7.1% de 2019 y el 6% de 2018.

Asimismo, en el primer trimestre, la inflación del país reflejó una disminución de 0.4% si se le compara con el mes anterior. A partir de que la OMS decretó la enfermedad del covid-19 como pandemia el 11 de marzo de 2020, se espera que la inflación acumulada se mantenga a la baja negativa en 0.11 % y 1% positiva interanual, mostrándose en 0.3% en el primer semestre del año y la interanual 0.5%, por la caída de transporte (-1.7%), comunicaciones (-0.9%), prendas de vestir, calzado, vivienda, agua, electricidad, gas, recreación y cultura (-0.1%). Por su parte, la inversión extranjera directa (IED) totalizó, al primer trimestre 2020, B/. 1,128 millones, bajando un 5.1 % en comparación al mismo período del año anterior; aunque se espera una caída del 50% proveniente del colapso del turismo y la interrupción de la inversión de viajes y ocio. No obstante, se espera un repunte que consistirá en la búsqueda por parte de los distintos bloques de áreas más cercanas de trabajo y concentración de sus capitales; como lo son los procesos de ensamblaje en tecnología o textil que se realizaba en China optando por territorios cercanos. Asimismo, la recaudación fiscal se tenía programada totalizar B/.3,615.7 millones de enero a junio de 2020, obteniéndose B/.2,231.1 millones, recaudando un 38.3% menos de lo programado. Es importante resaltar que los meses antes del impacto de la Pandemia la recaudación de

los ingresos corrientes arrojaba resultados positivos de 11.7% por encima de lo presupuestado, contrariamente a junio, donde las recaudaciones de los ingresos corrientes del Gobierno Central cayeron 63.9% por debajo de lo presupuestado. Las autoridades anuncian que, el déficit fiscal del Sector Público No Financiero (SPNF) está en 3.8% del PIB y que a pesar de estar B/1,384 millones por debajo de lo presupuestado, el gasto público continúa igual, de forma que se planea utilizar endeudamiento por B/. 2,500 millones.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá acumulado de enero a mayo de 2020 disminuyó 13.88% interanualmente, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Esta baja significativa, se debió a las actividades afectadas por la pandemia Covid-19 como son: Construcción, Hoteles y Restaurantes, Transporte aéreo de pasajeros, Industria Manufacturera en general, Comercio, Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios y Explotación de Minas, entre otras. Afectados en menor medida los sectores de Pesca, Intermediación Financiera, Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler, Suministro de Electricidad de origen térmico y Agua, etc. A pesar de los efectos de la pandemia, algunas actividades presentaron un comportamiento positivo como: las telecomunicaciones, las operaciones del Canal de Panamá ampliado, el movimiento de contenedores del Sistema Portuario Nacional, la producción de electricidad hidráulica renovable, el cultivo de banano y cría de ganado vacuno. Por su parte, el sector construcción tuvo una desmejora de 2.8% al primer trimestre de 2020. Según datos del INEC, al primer semestre de 2020 los ingresos del canal se redujeron 7.8% de forma interanual y el valor total de comercio mayorista en la Zona Libre de Colón tuvo un decrecimiento del 33% respecto al comparar con el mismo periodo del 2019. Panamá cuenta con una calificación de riesgo soberano de BBB+ con perspectiva 'Estable' para Standard & Poors (S&P), manteniendo la calificación de riesgo debido al acceso favorable que tiene el país a los mercados financieros internacionales, permitiéndole a la nación hacer frente a los impactos del covid19; contempla además, la finalización de grandes proyectos de infraestructura mantendrá el impulso del crecimiento económico adicionado a que el Gobierno Nacional tomará las medidas requeridas para mejorar las perspectivas de crecimiento económico y fortalecer la estructura y calidad de las finanzas públicas en los próximos años.

#### **Contexto Sector**

En términos generales, las perspectivas del sector son moderadas para el 2020, considerando que la perspectiva económica puede ser moderada para este período. En términos cualitativos, la reforma a la ley de tasas preferenciales para incentivar los créditos hipotecarios puede mejorar el sector inmobiliario, específicamente en el sector de vivienda, con la esperanza de revitalizar la inversión en el sector de construcción. No obstante, el sector construcción se puede ver afectado desde el punto de vista rentable debido al alza de los salarios para los próximos cuatro años, especialmente en obras del sector público que posee una mayor participación en mano de obra que el sector privado.

#### **Sector Construcción:**

El sector construcción se ha visto afectado por el ciclo económico de Panamá, el exceso de oferta en el sector inmobiliario no permite a las constructoras recuperar el capital para invertir en nuevos proyectos. El número de edificaciones culminadas para el tercer trimestre fue mayor al mismo período del año anterior, de igual forma, el número de nuevas edificaciones en vivienda individual se redujo. La agilización de trámites para aprobación de proyectos de construcción por parte de la DOYC podría ser un factor favorable en este sector.

Es importante considerar que la rentabilidad en los proyectos públicos se puede ver afectada debido a la carga de mano de obra y el aumento en los salarios por la convención colectiva 2018-2020. A pesar de que el sector privado tiene una carga menor en mano de obra, debido a uso de maquinaria y equipo, es un factor a considerar y no se puede pasar por alto en dichos proyectos.

#### **Sector Inmobiliario:**

Ante el desafiante escenario impuesto por la pandemia Covid19, el sector inmobiliario de Panamá al igual que del mundo entero se avoca a la transformación y por qué no decir transmutar para adaptarse a lo que demanda el entorno. Al corto plazo todos los key players de la industria deben centrar sus esfuerzos en los siguientes puntos: Conocerse lo suficiente y saber dimensionar los requerimientos de capital del sector a corto y mediano plazo mientras dure la más fuerte restricción estimada entre 12 a 18 meses, con un futuro aquí en el presente siendo capaces de ver los cambios sustanciales que enfrentará el sector y así medir las variables de mayor relevancia, así como riesgos y mitigaciones, una vez inicien las construcciones en el sector y se retomen proyectos que quedaron a medio camino y ahora enfrentan el reto de venderse, pero de una manera diferente a lo que había en su concepción, barajar opciones diversas de financiarse, en busca de una liquidez que permita sobrellevar esta etapa de incertidumbre. Desarrollar los mecanismos de gestión de cuentas por cobrar de tal manera que, si hay pérdidas, estas sean mitigadas a rangos donde pueda la empresa garantizar su existencia durante estos meses de incertidumbre y generar un flujo de efectivo estable, así como la gestión de clientes morosos post moratoria.

## Análisis de la institución

### Reseña

INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública N° 4510 de 6 de julio de 2009 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 669030 y Documento 1614330 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 15 de julio de 2009, con domicilio en Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Sala de Ventas Town Center, Ciudad de Panamá, Rep. de Panamá. Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querrelada ante ningún tribunal local o extranjero. El Emisor se dedicará a actividades desarrollo inmobiliario construcción, hotelería y turismo. Las empresas aliadas del Emisor son un referente en el sector desarrollo inmobiliario de construcción y hotelería en Panamá. Atribuyen su prestigio y reconocimiento al rendimiento obtenido como resultado del trabajo efectuado durante más de 40 años, de manera constante, dedicada e ininterrumpida y gracias a la confianza de sus clientes que ha sido el pilar de su crecimiento. Empresas BERN en su condición de promotor del proyecto turístico, ha recibido elogios de inversionistas, clientes y empresas locales e internacionales, todos satisfechos con su criterio en valores, dada la dedicación que le imprime a sus Proyectos y el servicio ofrecido.

EMPRESAS BERN es una compañía panameña con una amplia trayectoria en el mercado inmobiliario que cuenta con más de 40 años de experiencia comprobada en el desarrollo y promoción inmobiliaria y más de 160 proyectos entregados en las áreas más exclusivas de Panamá. La empresa cuenta con 6 compañías aliadas a la construcción de proyectos para brindar lo más altos estándares de calidad a sus clientes, además de tener más de 9 años ofreciendo servicios para la administración de propiedades de clientes y propias. Ofrece una amplia cartera de proyectos que ha incluido tipologías residenciales, comerciales, corporativas, playa, hospitalario, Marina y recientemente Condo Suites®, un innovador modelo de negocio del grupo que está dirigido a las nuevas tendencias mundiales de economía compartida. Adicionalmente, Empresas Bern es el mayor operador hotelero en Panamá con más de 20 años de experiencia en la industria hotelera y de turismo, habiendo construido y operado 9 hoteles con más de 2,000 habitaciones. Dentro de las marcas que el grupo opera incluye: The Westin Panama, Intercontinental Miramar, Crowne Plaza Panama Airport, Crowne Plaza Panama, Holiday Inn Panama City, Dreams Delight Playa Bonita, The Westin Playa Bonita Panama y Gamboa Rainforest Reserve, esta última siendo una marca propia. Empresas Bern tiene un amplio conocimiento del mercado local e internacional y un gran porcentaje de sus clientes son extranjeros y expatriados que invierten en sus proyectos o se hospedan en sus propiedades y que eligen la empresa por su confiabilidad, experiencia y su gran capacidad financiera; convirtiendo a Empresas Bern la principal opción inmobiliaria para los extranjeros y expatriados que invierten en Panamá.



Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

## Operaciones y Estrategias

### Operaciones y Riesgo Operativo

El análisis de las operaciones de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A se basa en Operador hotelero, administrador de propiedades, promotor inmobiliario, pero a pesar de que el Emisor fue constituido el 6 de julio de 2009, a la

fecha no ha operado, sin embargo, su personal cuenta con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario y hotelero, por lo cual se podrá cumplir con el objeto por el cual fue constituido. Solo cuenta con un bien inmueble, aportado en esta emisión como parte de las garantías. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, ni con información financiera histórica, adicional que la suministrada en el presente prospecto informativo es un concepto exclusivo de Empresas Bern, que mezcla los componentes claves de la tecnología, confort y los programas de economías compartidas y está compuesto por unidades inteligentes amobladas, listas para ser arrendadas en plataformas digitales y de turismo para estancias cortas, medianas y largas. Este modelo de negocio ha tenido una gran aceptación por parte del mercado local e internacional y es hoy, la tipología de producto que mayor rotación tiene dentro del portafolio de la empresa.

#### CARACTERÍSTICAS ESTIMADAS SEGÚN MODELO DE NEGOCIO

Unidad de negocio	Descripción	Gestor o arrendatario	m <sup>2</sup>	Ingreso estimado por venta
Palma Bonita	Condo Suites	Empresas Bern	80 hasta 125	B/155,000,000

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

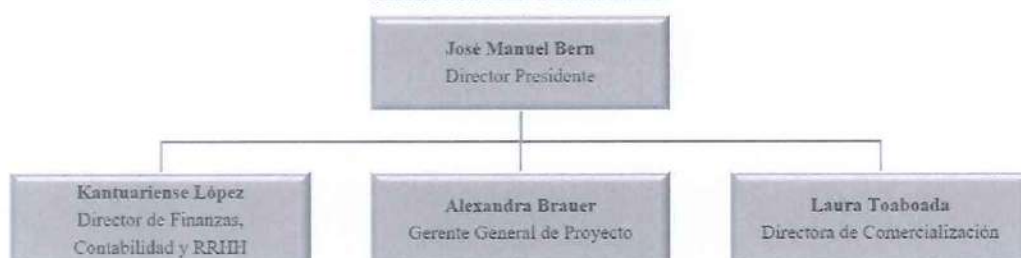
El proyecto contará con aproximadamente 448 Unidades tipo Aparta Hotel que se dividen en dos Fases de desarrollo y construcción. Fase 1 contará con aproximadamente 192 unidades que se distribuyen en 32 niveles, 6 unidades por nivel y Fase 2 contará con aproximadamente 256 unidades que se distribuyen en 32 niveles, 8 unidades por nivel. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, intercaladas, o en etapas de construcción y entrega distintas, a discreción del emisor.

El proyecto se compone de planta baja (Nivel 000), 4 niveles de estacionamientos (Nivel 050 a 300), área social (Nivel 400), 32 niveles de habitaciones (Nivel 500 a 3600) con un total de 448 habitaciones aproximadamente, segunda área social (Nivel 3700), un rooftop (Nivel 3800) y el cuarto de elevadores y tanque de agua en los últimos niveles. Cuenta con rampas, para personas con movilidad reducida, cuatro escaleras de emergencia, aproximadamente cinco elevadores de inquilinos y un elevador de servicio. Se utilizarán materiales mixtos para su construcción.

El proyecto cuenta con múltiples áreas sociales tipo Resort enfocadas en un estilo de vida activo y en comunidad. Todos estos espacios serán administrados por be. by Empresas Bern, quien, ofrecerá un amplio calendario de eventos, para activar las zonas. Las áreas sociales se encuentran en los niveles 400, 3700 y 3800. Además, cuenta con un novedoso concepto de Lobby-Café & Bar enfocado en las tendencias de Co-Living y estilos de vida en comunidad.

Los precios se manejan en base a un estudio de viabilidad de proyecto y al estudio de mercado, ambos estudios componen parte fundamental en la política de precios. Los posibles casos de incremento son costos variables de construcción, gastos directos e indirectos y gastos legales. Ambos estudios avalan que el precio fijado cumpla con el apetito del mercado. El Emisor ofrecerá inicialmente los Bonos en el mercado primario por su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o las personas que ésta designe podrán, de tiempo en tiempo, cuando lo consideren conveniente, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono y, en aquellos casos en que la Fecha de Expedición del Bono no concuerde con la de un Día de Pago o con la Fecha de Oferta, contra el recibo adicional de los intereses, siempre que dicho bono pague intereses, por el período comprendido entre el Día de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono y la Fecha de Expedición del Bono. El pago se efectuará en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, a través del sistema electrónico de negociación de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

#### ORGANIGRAMA DEL EMISOR



Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

La propiedad del Emisor considerada como su único activo, otorgado en garantía de esta emisión, corresponde a un lote de terreno en estado rural, ubicado en P.H. Playa Bonita Village, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraján, Provincia de Panamá. Se trata de un terreno sin edificar, con topografía variable muy moderada casi plana, con abundante vegetación, ubicado a orillas de la Carretera Principal de Veracruz, con acceso a servicios públicos. Al día 16 de octubre de 2020, la administración de la compañía contrató avalúo por evaluadores independientes, los cuales determinaron que el valor de mercado del terreno asciende a. 5,828,600

#### FASES DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO

Fases de proyecto		Descripción	Cronograma
Tiempos estimados de inicio de construcción, alrededor de 3 años cada fase, 42 meses de desarrollo entre fase 1 y fase 2, son intercaladas.	Año 1	Levantamiento de fondos de inversión	Fase 1 y 2 se entregan 42 meses posteriores
	Año 2	Inicio de construcción del proyecto	6 meses posteriores a fase 2
	Año 5	Redención de bonos corporativos representadas por unidades turísticas inmobiliarias*	

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

#### Análisis Financiero

Al 30 de septiembre de 2020, los activos de la compañía totalizaron B/. 468.2 miles, siendo superiores en B/. 46.3 miles (septiembre 2019: 11%). Este incremento fue liderado por el aumento en la cuenta de gastos del proyecto; los cuales pasaron de B/. 1 miles, en septiembre 2019, a B/. 48.2 miles, a la fecha de análisis. Por su parte, el activo fijo registrado es la propiedad la cual totaliza B/. 420 miles, permaneciendo constante interanualmente. Por lo tanto, dentro de la estructura de los activos, los gastos del proyecto y el ya registrado como activo fijo representan una participación de 10.3% y 89.7%, respectivamente, sobre el total de los activos.

Los pasivos a la fecha de análisis presentaron un incremento interanual de B/. 46 miles este importe es inducido principalmente por una cuenta por pagar a su relacionada Advance Project Solutios, S.A el préstamo se realizó a partir del mes de junio de 2020, representando el total de los pasivos que tiene la institución.

El saldo en el patrimonio totalizó B/. 421.9 miles permaneciendo constantes al patrimonio que mantenían en septiembre de 2020, compuesto acciones de B/. 10 miles, capital adicional pagado por B/. 495.2 miles y déficit acumulado por B/. 83.3 miles.



Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

#### Solvencia y Endeudamiento

A la fecha de análisis, la institución únicamente tenía una deuda con su relacionada para financiar la construcción del hotel, la cual representó el total de los pasivos. Por lo tanto, el nivel de endeudamiento patrimonial de la compañía (pasivos / patrimonio) se mantuvo constante en relación con el nivel de endeudamiento (1 vez). Esta estabilidad es producto de un crecimiento similar de los pasivos y del patrimonio. Asimismo, el nivel de solvencia patrimonial (patrimonio / pasivo), posicionándose con un indicador de 9.1 veces.

#### Resultados Financieros

A septiembre de 2020, Inmobiliaria Palma Bonita, S.A., todavía no presenta un Estado de Resultados como consecuencia de que la compañía no se encuentra en operación. Sin embargo, para realizar el análisis, se evaluaron los flujos proyectados de la empresa. El hotel contará con 192 unidades en su primera fase, y con 256 en su segunda fase. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, intercaladas, o en etapas de construcción y entrega distintas, a discreción del emisor. Se proyectan ingresos en el año 2021.

Estimando que se incrementarán los ingresos gradualmente. Por otra parte, los egresos del hotel se concentran en su totalidad en pago por impuestos los cuales a la fecha de análisis totalizan B/.650 miles.

#### Instrumento Calificado

##### Programa de emisión de Bonos Corporativos por USD 155 Millones.

El Programa de Bonos Corporativos por un monto de hasta Ciento cincuenta y cinco Millones de Dólares de Estados Unidos de América (US\$ 155,000,000), se describe en el siguiente cuadro de resumen:

Características	Primer Programa
Emisor:	Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.
Instrumento:	Programa de Bonos Corporativos
Monto de la oferta:	Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta ciento cincuenta y cinco Millones de Dólares (US\$ 155,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Con el desembolso total de la emisión la relación monto total de la emisión sobre el capital pagado del Emisor sería de 307 veces.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de cien dólares (US\$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o sus múltiplos.
Pago de Capital:	El valor nominal de cada una de las series de los Bonos podrá ser pagado en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, en la fecha que se establezca como la "Fecha de Vencimiento", la cual será comunicada a los Tenedores Registrados de conformidad a lo establecido en el prospecto informativo. En caso de que el pago de capital se realice, para efectos del perfeccionamiento del traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada al Tenedor Registrado, éste último se compromete a suscribir el Contrato de Compraventa de dicha unidad a más tardar treinta (30) calendario después de la Fecha de Pago de sus Bonos. Adicionalmente, aprovechando el crédito fiscal para inversionistas. Empresas BERN cuenta con 6 compañías afiliadas a la construcción de proyectos para brindar lo más altos estándares de calidad a sus clientes, además de tener más de 9 años ofreciendo servicios para la administración de propiedades de clientes y propias. Ofrece una amplia cartera de proyectos que ha incluido tipologías residenciales, comerciales, corporativas, playa, hospitalario, marina y recientemente Condo Suites, un innovador modelo de negocio del grupo que está dirigido a las nuevas tendencias mundiales de economía compartida. Adicional, Empresas Bern es el mayor operador hotelero en Panamá con más de 40 años de experiencia en la industria hotelera y de turismo, habiendo construido y operado 9 hoteles con más de 2,000 habitaciones. Dentro de las marcas que el grupo opera incluye: The Westin Panama, Intercontinental Miramar, Crown Plaza Panama Airport, Crown Plaza Panama, Holiday Inn Panama City, Dreams Delight Playa Bonita, The Westin Playa Bonita Panama y Gamboa Rainforest Reserve, esta última siendo una marca propia.
Tasa de interés:	Los Bonos podrán devengar o no intereses durante la vigencia de la Emisión según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. En caso de que se determine que generarán intereses, la Tasa de Interés de dicha(s) Serie(s) de los Bonos será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar 3 días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).
Periodo de interés:	Los Bonos contarán con plazos de pago de capital de mínimo siete (7) años y máximo diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de cada serie.
Fechas de Pago:	Los intereses devengados sobre los Bonos de cada una de las series serán pagados en cada año de forma mensual, trimestral, semestral o anual, a opción del Emisor.
Fecha de Oferta Inicial:	Para cada serie, la "Fecha de Oferta Inicial" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de cada una de las series.
Redención anticipada:	El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualquiera de las Series, parcial o totalmente, sin penalidad, a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de cada Bono emitido y en circulación, a partir del quinto año de la emisión de la Serie que corresponda. El Emisor deberá comunicar cualquier redención anticipada, a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar la redención anticipada.
Uso de fondos:	Los fondos de esta Emisión están destinados para el financiamiento de la construcción, equipamiento, desarrollo y puesta en funcionamiento del Proyecto Turístico del Emisor, capital de trabajo y otros usos generales relacionados al mismo.
Garantías:	La emisión estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las garantías y activos explicados más adelante en el informe.
Fuente de pago:	Los ingresos que genere el Emisor provienen del giro normal de negocios y las ventas que realicen de dichos Bonos, los cuales serán las fuentes que se utilicen para repagar la presente emisión, implicando con ello que los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente que haga a dichos recursos y el buen desempeño de sus operaciones.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa:	Invertis Securities, S.A.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear)
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Invertis Securities, S.A.

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

## Garantías

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. cuenta con una garantía de fideicomiso como se describe a continuación:

- (i) Finca No.92490 (PH) inscrita en la sección de propiedad horizontal del Registro Público de Panamá (en adelante el "Bien Inmueble") cuyo valor de avalúo representa al menos el 3.76% del Saldo Insoluto de los Bonos o aquella(s) Finca(s) que resulten de la segregación de la Finca No. 92490 antes descrita;
- (ii) Las mejoras que se incorporen a la Finca No. 92490 (PH) antes descrita y/o las mejoras que se incorporen aquella(s) Finca(s) que resulten de la segregación de la Finca No. 92490 antes descrita, durante la vigencia del Fideicomiso;
- (iii) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente o por aquellos otros Fideicomitentes de adhesión que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías como tal término se define en el Contrato de Fideicomiso.
- (iv) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).
- (v) Las pólizas de seguro de incendio de la Finca No. 92490 (PH) o aquella(s) Finca(s) que resulten de la segregación de la Finca No. 92490 antes descrita y sus mejoras en caso aplique.

Los Bonos podrán contar con garantías adicionales, según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. La Finca No.92490 (PH), antes descrita, será traspasada a favor del Fideicomiso de Garantía una vez liberado dicho gravamen hipotecario, la Finca No.92490 (PH) se traspasará al Fideicomiso de Garantía para que forme parte de la garantía de los Bonos, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendario computados desde la fecha inicial de Oferta. Dado lo anterior, existirá un plazo de tiempo después de la emisión de los Bonos durante el cual la titularidad de la Finca No.92490 aún no se habrá traspasado al Fiduciario.

Como principal respaldo para la emisión se encuentra la adquisición de unidades turísticas por medio de la inversión a través de instrumentos financieros en el mercado de valores, siendo que el capital de fondo será reemplazado por la adquisición de unidades turísticas inmobiliarias. Por ende, este es el principal objetivo por el cual el tenedor invertirá dentro de la entidad.

## Proyecciones Financieras

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. tiene proyecciones a partir del año 2021 hasta el año 2026. Estas proyecciones consideran los ingresos y salidas de dinero de la organización durante esos años. Los gastos de la entidad fueron proyectados con un total de B/.134 millones para los 6 años, es decir, un promedio de B/.1.7 millones por año. Estos gastos están compuestos por cuatro diferentes tipos de gastos: Construcción (69%), honorarios (12%), legales (4%), gastos generales (1.31%) e impuestos (5%). Proyectando un flujo de caja conglomerado que totalizará, de acuerdo con las proyecciones realizadas por la institución, en los próximos 6 años, resultando en un flujo de caja promedio de B/.115 miles.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO (MILES DE BALBOAS)							
Miles B/.	Previo a emisión	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	Total
Ingresos	0				29,005.3		
INGRESOS POR VENTAS DE LOS BONOS		41,664.8	13,139.6	42,144.9		29,005.3	154,960.0
Colocación de Bonos Serie F1	0	41,664.8	13,139.6	13,139.6	-	-	
Colocación de Bonos Serie F2	0	-	-	29,005.3	29,005.3	29,005.3	
Gastos	273.5	16,534.0	16,589.9	29,076.8	51,192.4	21,220.3	134,613.4
Honorarios por estructuración	224.6	177.9	112.6	134.6	123.4	123.4	671.9
Legales	27.4	6,496.1	15.0	15.0	15.0	15.0	6,556.1
Gastos de construcción	-	-	12,879.3	22,647.6	45,075.5	12,375.9	92,978.5
Honorarios técnicos	-	4,152.9	1,676.4	1,234.4	2,274.3	466.1	9,804.2
Gastos generales	-	351.4	351.4	351.4	351.4	351.4	1,756.8
Impuestos	-	589.4	141.3	379.2	352.2	4,888.0	6,349.9

Otros honorarios		4,766.5	1,414.0	4,314.5	3,000.5	3,000.5	16,496.0
Miscelaneos	21.5	-	-	-	-	-	-
<b>INGRESOS</b>	<b>MENOS</b>						
<b>GASTOS</b>		273.5	25,130.7	3,450.3	13,068.1	22,187.1	20,346.6
<b>FLUJO DE CAJA</b>		273.5	25,404.2	21,954.0	35,022.1	12,835.0	115,835.4

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

Miles Bv.	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	Total
Flujo de caja acumulado	24,857.23	21,406.97	34,475.11	12,286.05	20,073.12	40,419.74
Deuda Neta	16,534.05	16,589.88	29,076.81	51,192.39	21,220.26	134,613.38
Cobertura sobre la Deuda (Flujo acumulado)	1.50	1.28	1.19	0.24	0.95	0.30
Flujo de caja	25,130.73	-3,450.26	13,068.14	-22,187.05	7,785.07	40,419.74
Deuda Neta	16,534.05	16,589.88	29,076.81	51,192.39	21,220.26	134,613.38
Cobertura sobre la Deuda	1.52	-0.21	0.45	-0.43	0.37	0.30

En la evaluación del flujo de caja acumulado sobre la deuda, presentan una cobertura del flujo de ingresos para cubrir los gastos estimados para culminar el proyecto de construcción. Estimando una cobertura de la deuda holgada para los primeros 3 años de construcción. Por otro lado, el cuarto año se proyecta un aumento en gastos de construcción que repercute dentro de la cobertura sobre la deuda de construcción mostrándose ajustada totalizando 0.3 veces de acuerdo con la proyección realizada. Sin embargo, realizando un análisis de cobertura por flujo de caja sobre deuda para culminar el proyecto de construcción holgada para el primer año en el cual no se estiman gastos de construcción específicamente y a partir del segundo año una cobertura ajustada para cubrir con el flujo de ingresos estimados la construcción del proyecto el cual será pago de capital de la emisión.

Adicionalmente, se realizó un análisis de sensibilidad sobre la proyección financiera en la cual se presentó un escenario con fluctuación en los gastos de construcción y gastos técnicos siendo los más expuestos a variaciones con el 30% de su aumento, lo cual mostró una cobertura para el año 2021 de 2 veces sin embargo, cabe mencionar que el primer año no presenta gastos específicamente de construcción por lo tanto para los próximos cuatro años proyectados indica una cobertura de flujo de ingresos para cubrir los gastos estimados del proyecto menor de 1 vez teniendo una cobertura ajustada total de proyección de 0.3 veces.

#### ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Miles Bv.	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	Total
Ingresos	41,664.8	13,139.6	42,144.9	29,005.3	29,005.3	154,960.0
Gastos de construcción	12,381.1	16,589.9	29,076.8	51,192.4	21,220.3	130,460.5
Honorarios técnicos	4,152.9	1,676.4	1,234.4	2,274.3	466.1	9,804.2
<b>INGRESOS MENOS GASTOS</b>	<b>29,283.65</b>	<b>(3,450.26)</b>	<b>13,068.14</b>	<b>(22,187.05)</b>	<b>7,785.07</b>	<b>24,499.5</b>
<b>FLUJO DE CAJA ACUMULADO</b>	<b>29,557.15</b>	<b>26,106.88</b>	<b>39,175.02</b>	<b>16,987.97</b>	<b>24,773.04</b>	<b>136,600.1</b>
Sensibilidad 30%						
Flujo de caja acumulado	27,764.28	19,947.29	25,850.76	10,541.23	6,608.76	56,412.38
Deuda Neta	13,627.00	20,956.60	36,241.46	65,397.35	25,072.85	161,295.26
Cobertura sobre la Deuda	2.04	0.95	0.71	-0.16	-0.26	0.3

A la fecha de análisis la emisión no estima pago de intereses para su aplicación a futuro esto dependerá del mercado y la economía del país la siguiente tabla muestra la estimación de los ingresos de Aparta hotel y el flujo de fondos proyectados derivados de la operación de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. muestra diez años de la operación en gestión hotelera.

#### FLUJO DE CAJA PROYECTADO (MILES DE BALBOAS)

PROYECCIONES	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos		11,902	13,141	14,482	14,145	14,819	15,115	15,489	16,483	16,531	16,973
Costos operativos		1,692	1,729	1,769	1,758	1,772	1,785	1,795	1,812	1,824	1,836
Gastos administrativos		2,606	2,853	3,122	3,112	3,247	3,393	3,529	3,715	3,820	3,908
Interes											
Utilidad Bruta		7,603	8,559	9,591	9,275	9,601	9,936	10,164	10,955	10,887	11,229



Utilidad Neta		7,603	8,559	9,591	9,275	9,601	9,936	10,164	10,955	10,887	11,229
Depreciación		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Inversión	-15,500										
Capital de Trabajo	-846										
Flujo de Caja	-16,346	7,803	8,759	9,791	9,475	9,801	10,136	10,364	11,155	11,087	11,429

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

En la evaluación del flujo de caja sobre los gastos operativos, presentan un excedente de hasta 5 veces siendo más que suficiente para cumplir sus obligaciones. Por otro lado, la cobertura sobre la deuda neta total es de 2 veces, teniendo rangos durante los diez años entre 1.8 y 2 veces de acuerdo con la proyección realizada.

	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10	TOTAL
Flujo de caja	7,803.00	8,759.00	9,791.00	9,475.00	9,801.00	10,135.00	10,364.00	11,155.00	11,087.00	11,429.00	99,800.00
Gastos operativos	1,692.00	1,729.00	1,769.00	1,758.00	1,772.00	1,785.00	1,795.00	1,812.00	1,824.00	1,836.00	17,772.00
Gastos administrativos	2,606.00	2,853.00	3,122.00	3,112.00	3,247.00	3,393.00	3,529.00	3,715.00	3,820.00	3,908.00	33,305.00
Deuda Neta	4,299.00	4,582.00	4,891.00	4,870.00	5,019.00	5,178.00	5,324.00	5,527.00	5,644.00	5,744.00	51,077.00
Flujo de caja / Gastos operativos	4.6	5.1	5.5	5.4	5.5	5.7	5.8	6.2	6.1	6.2	5.6
Cobertura sobre la Deuda	1.8	1.9	2.0	1.9	2.0	2.0	1.8	2.0	2.0	2.0	2.0

## Anexos

### BALANCE GENERAL

(millares de B/.)	dic-18	jun-19	sep-19	dic-19	jun-20	sep-20
<b>Activo</b>						
<b>Activos no corrientes</b>						
Activos fijos, al costo						
Construcción en proceso	420.0	420.0	420.0	420.0	420.0	420.0
	1,917	1,917	1,917	1,917	3,001	48.23
<b>Total activos</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>423.0</b>	<b>468.2</b>
<b>Pasivo</b>						
<b>Pasivos corrientes</b>						
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	1.1	46.3
<b>Total pasivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.1</b>	<b>46.3</b>
<b>Patrimonio</b>						
Capital social autorizado, en acciones comunes	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Capital pagado en acciones preferidas	491.9	494.6	494.6	494.6	495.2	495.2
Capital pagado en exceso del valor autorizado	(80.0)	(82.7)	(82.7)	(82.7)	(83.3)	(83.3)
<b>Total patrimonio</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>
<b>Pasivos + patrimonio</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>421.9</b>	<b>423.0</b>	<b>468.2</b>
(millares de B/.)	dic-18	jun-19	sep-19	dic-19	jun-20	sep-20
<b>Total ingresos</b>	-	-	-	-	-	-
Ingresos	-	-	-	-	-	-
<b>Total egresos</b>	<b>8,383.0</b>	<b>2,680.0</b>	<b>2,680.0</b>	<b>2,680.0</b>	<b>650.0</b>	<b>650.0</b>
Impuesto de inmueble	8,383.0	2,680.0	2,680.0	2,680.0	-	-
Tasa única	-	-	-	-	650.0	650.0
<b>Utilidad neta (pérdida neta)</b>	<b>(8,383.0)</b>	<b>(2,680.0)</b>	<b>(2,680.0)</b>	<b>(2,680.0)</b>	<b>(650.0)</b>	<b>(650.0)</b>

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS

	dic-18	jun-19	sep-19	dic-19	jun-20	sep-20
<b>SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO</b>						
Solvencia (activo / pasivo)					390.2	10.1
Solvencia patrimonial (activo / patrimonio)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1
Deuda bancaria / pasivo						
Emisión / pasivo	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Emisión y deuda bancaria / pasivo						
Endeudamiento patrimonial (pasivos / patrimonio)	-	-	-	-	0.0	0.1

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR