



# PALMA BONITA

CONDO SUITES

INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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**

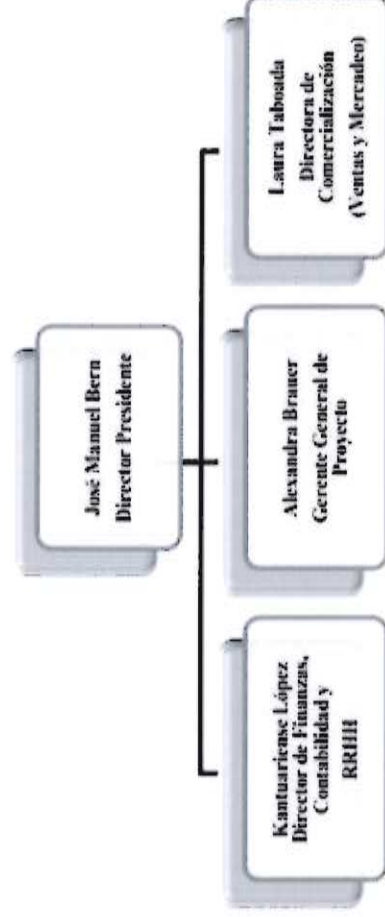
El emisor fue constituido mediante escritura pública N°: 4510 del 06 de Julio de 2009, otorgada ante la Notaria Undécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita al folio 1614330 de la Sección Mercantil del Registro Publico de la República de Panamá.

#### **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	2022	2021
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	497	709
Propiedades	7	420,000	420,000
Gastos preoperativos	8	668,739	491,984
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>1,089,236</b>	<b>912,693</b>
<b>Total de activos</b>		<b>1,089,236</b>	<b>912,693</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores	9	26,108	-
Cuentas por pagar relacionadas	5	648,324	498,221
<b>Total de pasivos</b>		<b>674,432</b>	<b>498,221</b>

Índice de Liquidez (Activo corriente/Pasivo Corriente) 1.61 1.83

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 2022, la compañía refleja un índice de liquidez razonable, su razón corriente refleja un índice de 1.61% y 1.83%. Bajo estos índices cubre su pasivo corriente.



Al 31 de diciembre 2022, existe un total de B/. 497.00 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 2022, 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 \$674,432.00 para diciembre 2022, 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 2022 de B/.414,804.00.

### C. Resultados de las Operaciones

	Notas	
	2022	2021
<b>Ingresos:</b>		
Intereses	435	802
<b>Total de ingresos</b>	<b>435</b>	<b>802</b>
<b>Gastos:</b>		
Gastos generales y administrativos	(103)	(7,377)
<b>Total de gastos</b>	<b>(103)</b>	<b>(7,377)</b>
<b>Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>332</b>	<b>(6,575)</b>
Impuesto sobre la renta	-	-
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>332</b>	<b>(6,575)</b>

La compañía al 31 de diciembre 2022 solo refleja 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, con relación a los activos actuales del emisor, solo cuenta con un terreno el cual para el período de diciembre 2022 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 2023 o inicio del primer trimestre del período fiscal 2024 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, ide parte de! Emisor, ni este 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:

Saldos:	2022	2021
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Blackbear Investments, S. A.	624,676	481,872
Advance Projects Solutions	18,512	16,349
Gerpro, S.A.	5,136	-
	<u>648,324</u>	<u>498,221</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	2022	2021	2020	Sin Operaciones
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
Ventas o Ingresos Totales*	435	802	0	0
Margen Operativo*	0.76	-8.2	0	0
Gastos Generales y Administrativos*	103	7377	870	0
Acciones emitidas y en circulación*	10000	10000	10000	0
Utilidad o Pérdida por Acción*	332	-6575	-870	0
Depreciación y Amortización*	0	0	0	0
Utilidad Operativa*	332	-6575	-870	0
Gastos Financieros*	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida del Período*	332	-6575	-870	0

(\*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	2022	2021	2020	Sin Operaciones
-----------------	------	------	------	-----------------



Activo Circulante *	1089236	912,693	420,000	0
Activos Totales*	1089236	912,693	605,623	0
Pasivo Circulante *	674,432	498,211	184576	0
Deuda a Largo Plazo*	0	0	0	0
Obligaciones en valores*	0	0	0	0
Deuda Total*	0	0	0	0
Pasivos Totales*	674432	498,211	184576	0
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Capital Pagado*	494,577	494,577	494,577	0
Utilidades Retenidas*	-89,773	-90,105	-83,530	0
Patrimonio Total*	414,804	414,472	421,917	0
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0

RAZONES FINANCIERAS:	2022	2021	2020	Sin Operaciones
Total de Activos / Total de Pasivos	1.61	1.83	3.28	0
Total de Pasivos / Total de Activos	0.61	0.55	0.3	0
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	1.62	1.2	0.44	0
Deuda Total / Patrimonio	1.62	1.2	0.44	0
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	414,804	414,472	421,917	0
Razon Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.61	1.83	2.28	0
Utilidad Operativa / Gastos financieros		0	0	0
Utilidad Neta / Activos Totales	0	-0.1	-0.14	0
Utilidad Neta / Capital	0	-0.18	-0.17	0
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0	-0.22	-0.2	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:

**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.

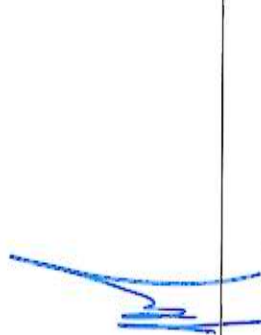
Este informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público en general, a fin de ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y la Bolsa 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 30 de marzo de 2023.

**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 2022**





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

(Panamá, República de Panamá)

(Con el informe de los Auditores Independientes)

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2022**

**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 – 29

## 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 2022, 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 2022, 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.

### **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.



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

### **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.

Panamá, República de Panamá  
16 de marzo de 2023



Roman Quiros  
Socio  
C.P.A. 6155

*Roman Quiros Coronel*  
Cédula 8-458-145  
CPA 6155



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

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

	Notas	2022	2021
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	497	709
Propiedades	7	420,000	420,000
Gastos preoperativos	8	668,739	491,984
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>1,089,236</b>	<b>912,693</b>
<b>Total de activos</b>		<b>1,089,236</b>	<b>912,693</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores	9	26,108	-
Cuentas por pagar relacionadas	5	648,324	498,221
<b>Total de pasivos</b>		<b>674,432</b>	<b>498,221</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	10	10,000	10,000
Capital adicional pagado	10	494,577	494,577
Déficit acumulado		(89,773)	(90,105)
<b>Total patrimonio</b>		<b>414,804</b>	<b>414,472</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>1,089,236</b>	<b>912,693</b>

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 2022**  
(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Ingresos:</b>			
Intereses		435	802
<b>Total de ingresos</b>		<u>435</u>	<u>802</u>
<b>Gastos:</b>			
Gastos generales y administrativos	11	(103)	(7,377)
<b>Total de gastos</b>		<u>(103)</u>	<u>(7,377)</u>
<b>Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>		332	(6,575)
Impuesto sobre la renta		-	-
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>		<u>332</u>	<u>(6,575)</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 2022**  
(Cifras en Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10	10,000	494,577	(83,530)	421,047
Pérdida neta - año 2021		-	-	(6,575)	(6,575)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10	10,000	494,577	(90,105)	414,472
Ganancia neta - año 2022		-	-	332	332
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10	<u>10,000</u>	<u>494,577</u>	<u>(89,773)</u>	<u>414,804</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 2022**  
 (Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
<b>Actividades de Operación</b>			
Ganancia (pérdida) neta		332	(6,575)
Partidas para conciliar la pérdida neta por las actividades de operación:			
Cuentas por pagar proveedores		26,108	-
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>		<u>26,440</u>	<u>(6,575)</u>
<b>Actividades de Inversión</b>			
Gastos preoperativos		(176,755)	(306,361)
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>		<u>(176,755)</u>	<u>(306,361)</u>
<b>Actividades de Financiamiento</b>			
Cuentas por pagar relacionadas		150,103	313,645
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>		<u>150,103</u>	<u>313,645</u>
<b>(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo</b>		<b>(212)</b>	<b>709</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		709	-
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo</b>	<b>6</b>	<u><u>497</u></u>	<u><u>709</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 2022 (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 Bem 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), 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 sobrepagos 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 2022 (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 2022 (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 Arraiján, 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 2022 (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 reformatorias. 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 2022 (Cifras en Balboas)**

---

#### **Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron autorizados por la Administración de la Compañía el día 16 de marzo de 2023.

#### **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.

#### **Medición del valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIIF 16 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.



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

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (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 Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros*

#### **Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual**

La compañía ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

#### **Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado**

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 Propiedad planta y equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

#### **Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021**

La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

IFRS 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.



## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### IAS 41 Agricultura

Las enmiendas quitan el requerimiento de IAS 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en IAS 41 con los requerimientos de IFRS 13 Medición del Valor Razonable para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

#### **b) Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas**

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:

##### **NIIF 17 - Contratos de seguro**

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

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

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

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que La Compañía aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.



## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en Balboas)

### **Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto:**

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

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

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 inmatrimales. 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.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en Balboas)

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.

#### **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.



## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

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.

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.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.



## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

#### 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.

##### 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.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

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 de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

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 período 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.



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

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)**

---

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.

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.



## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

#### Impuesto sobre 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.

#### 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:	2022	2021
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Blackbear Investments, S. A.	624,676	481,872
Advance Projects Solutions	18,512	16,349
Gerpro, S.A.	5,136	-
	<u>648,324</u>	<u>498,221</u>

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

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en Balboas)

### 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2022	2021
Unibank, S.A.	497	709
	<u>497</u>	<u>709</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.

### 7. Propiedades

Las propiedades y su movimiento contable se resume a continuación:

	2022		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	420,000	-	420,000
<b>Costo neto</b>	<b>420,000</b>	<b>-</b>	<b>420,000</b>

	2021		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	420,000	-	420,000
<b>Costo neto</b>	<b>420,000</b>	<b>-</b>	<b>420,000</b>

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.

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

A continuación, se presenta un resumen del terreno revaluados:

<b>Costo de adquisición neto</b>	<b>Revaluación</b>	<b>Costo de adquisición revaluado</b>
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.

#### 8. Gastos preoperativos

Los gastos generales preoperativos se detallan a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Honorarios profesionales	507,587	450,932
Gastos administrativos	91,345	431
Impuestos	45,092	33,922
Publicidad y eventos	13,505	-
Permisos	10,052	6,250
Otros	1,158	449
	<u>668,739</u>	<u>491,984</u>

#### 9. Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por pagar proveedores ascendían a la suma de B/. 26,108.

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

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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>



## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

#### 11. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2022	2021
Gastos bancarios	103	-
Impuesto de inmueble	-	3,685
Gastos legales	-	3,392
Impuesto tasa única	-	300
	<u>103</u>	<u>7,377</u>

#### 12. Impuesto sobre la renta

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones juradas de renta de la Compañía por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2022, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto 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).
- 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 Alterno 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 2022, la Compañía tiene ganancia financieras y pérdida fiscale por lo que no incurrió en el gasto de impuesto sobre la renta.

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

## Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### 13. 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.

#### **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:



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

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras en Balboas)

---

### **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.

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.



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

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en Balboas)**

---

**14. 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.

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

\* \* \* \* \*



Ave. Balboa, 7H Grand Bay Tower,  
(Unibank), Piso 4, Local 401  
Ciudad de Panama, Republica de Panama  
Tel: (507) 392-3850 / Fax: (507) 398-3851  
[www.orgauditores.com.pa](http://www.orgauditores.com.pa)

**Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2022**

(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 2022**

(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 - 18

## **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 2022, y 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 **Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01**, al 31 de diciembre de 2022, 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 a 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  
16 de marzo de 2023



Román Quirós  
Socio  
C.P.A. 6155

*Roman Quiros Coronel*  
Cédula 8-458-145  
CPA 6155

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

**Estado de Situación Financiera**

**Al 31 de diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

	2022	2021
<b>ACTIVOS</b>		
Activos	-	-
<b>Total de activos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		
<b>Pasivos:</b>		
Pasivos	-	-
<b>Total de pasivos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Patrimonio:</b>		
Patrimonio	-	-
<b>Total de patrimonio</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</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 Ganancias o Pérdidas  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en Balboas)*

	2022	2021
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos	-	-
<b>Total de ingresos</b>	-	-
<b>Gastos:</b>		
Gastos	-	-
<b>Total de gastos</b>	-	-
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	-	-

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 año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en Balboas)

	Total de patrimonio
Saldo al 20 de diciembre de 2021	-
Ganancia (pérdida) del periodo	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-
Ganancia (pérdida) del periodo	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-

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 año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en Balboas)*

	2022	2021
<b>Actividades de Operación</b>		
Ganancia (pérdida) neta	-	-
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo en actividades de operación:		
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>	-	-
<b>Actividades de Inversión</b>		
Actividades de inversión	-	-
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>	-	-
<b>Actividades de Financiamiento</b>		
Actividades de financiamiento	-	-
<b>Flujos de efectivo por Actividades de Financiamiento</b>	-	-
<b>Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo durante el periodo</b>	-	-
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo</b>	-	-

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 año terminado el 31 de diciembre de 2022

*(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.

A la fecha de estos estados financieros, el fideicomiso se mantiene bajo la figura de fideicomiso privado a través del contrato suscrito entre las partes.

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 16 de marzo de 2023.

#### 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 año terminado el 31 de diciembre de 2022 (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 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 año terminado el 31 de diciembre de 2022 (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 Internacionales de Reporte Financiero nuevas y modificadas que están vigentes a partir del año corriente. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.***

#### ***Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual***

La compañía ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

#### ***Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado***

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 Propiedad planta y equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 Inventarios.



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

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Cifras en Balboas)**

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

**Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021**

La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

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

**Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**  
*(Cifras en Balboas)*

---

**IFRS 9 Instrumentos Financieros**

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

**IFRS 16 Arrendamientos**

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

**IAS 41 Agricultura**

Las enmiendas quitan el requerimiento de IAS 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en IAS 41 con los requerimientos de IFRS 13 Medición del Valor Razonable para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

**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:

**NIIF 17 - Contratos de seguro**

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

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

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



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

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023 o después, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que La Compañía aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

**Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto:**

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias y pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

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

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 inmatrimales. 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.

***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 impositibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales impositibles 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.

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 impositibles 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.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.



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

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (Cifras en Balboas)

---

#### 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.

##### 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.



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

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

*(Cifras en Balboas)*

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.

#### **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.

\*\*\*\*\*

Ave Balboa, P.I. Grand Bay Tower,  
(Lanbank), Piso 4, Local 401  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Tel. (507) 392-5850 / Fax (507) 398-5851  
[www.orgauditores.com.pe](http://www.orgauditores.com.pe)







REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Lic. Erick Barciela Chambers*

NOTARIO PÚBLICO OCTAVO

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

Tel.: (507) 264-6270  
(507) 264-3576  
Celular: (507) 6716-4392  
E-mail: ebnotariocitava@gmail.com

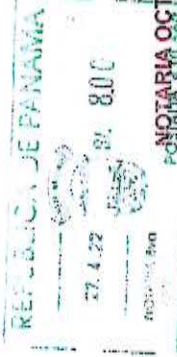
COPIA

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 .

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: ocho-setecientos 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: ocho-setecientos 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 (16143330), 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:-----

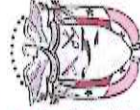
**PRIMERO:** Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a la sociedad anónima INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO 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





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

b) Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan 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 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 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 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 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 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





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*

JOSE MANUEL BERN BARBERO

KANTARIENSE HERMINIO LOPEZ CARDOZE

LOS TESTIGOS

*Selideth Emelina de Leon Carrasco*

SELIDETH EMELINA DE LEÓN CARRASCO

*Ashley Polett Vergara Ortiz*

ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ



ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS  
NOTARIO PUBLICO OCTAVO DEL CIRCUITO DE PANAMA



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

Comité del Subject	
Informe del SEEF se actualizó el 20 de septiembre de 2023	Fecha de emisión: 6 de marzo del 2021
Procesos de actualización: Semestral	Sección: Noticias - Panamá
Equipo de Análisis	
Paolo Méndez	Dorcas River
<a href="mailto:paolo.mendez@phorc.com">paolo.mendez@phorc.com</a>	<a href="mailto:dorcas.river@phorc.com">dorcas.river@phorc.com</a>
(505) 6955-7166	(505) 6955-7166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Programa de Bonos Corporativos	AA
Financiero	Baa3

**Significado de la calificación:**

Calificación AA: Considera a sujetos más fuertes que aquellos con una buena calificación de pago de sus obligaciones en los próximos 12 meses, pero esta es una calificación de asignación más que una calificación de riesgo. Los cambios en la calificación se reflejan en la evolución de la calificación de los sujetos de inversión.

Como resultado de una calificación de inversión de AA, los sujetos de inversión de AA tienen un menor riesgo de incumplimiento de sus obligaciones de pago de sus obligaciones de inversión que los sujetos de inversión de Baa3. Sin embargo, los sujetos de inversión de AA pueden tener un mayor riesgo de incumplimiento de sus obligaciones de inversión que los sujetos de inversión de Baa3.

La información financiera de un sujeto de inversión de AA puede ser más débil que la de un sujeto de inversión de Baa3. Sin embargo, los sujetos de inversión de AA pueden tener un mayor riesgo de incumplimiento de sus obligaciones de inversión que los sujetos de inversión de Baa3.

**Racionalidad:**

La calificación de Inversión de AA se basa en el historial de pago de los sujetos de inversión de AA, considerando el riesgo de incumplimiento y la calificación de inversión de los sujetos de inversión de AA. Los sujetos de inversión de AA tienen un menor riesgo de incumplimiento de sus obligaciones de inversión que los sujetos de inversión de Baa3.

**Reservación:**

Reservación

**Resumen Ejecutivo:**

La calificación de Inversión de AA se basa en el historial de pago de los sujetos de inversión de AA, considerando el riesgo de incumplimiento y la calificación de inversión de los sujetos de inversión de AA.

**Medio de Emisión:**

Como resultado de una calificación de inversión de AA, los sujetos de inversión de AA tienen un menor riesgo de incumplimiento de sus obligaciones de inversión que los sujetos de inversión de Baa3. Sin embargo, los sujetos de inversión de AA pueden tener un mayor riesgo de incumplimiento de sus obligaciones de inversión que los sujetos de inversión de Baa3.

#### Respaldo de Empresas BERN

El proyecto mercadeo de Puma Bolivia cuenta con el respaldo de Empresas BERN, como promotor de este tipo de negocios en el mercado boliviano. Durante más de 40 años de experiencia acumulada en el desarrollo y promoción comercial y más de 180 proyectos exitosos en las áreas más importantes del país. La empresa cuenta con 6 compañías afines en la construcción de edificios, o puede decirse que los tres años anteriores de trabajo a sus clientes, además de la entrega de 6 años de experiencia en el proyecto de Inmobiliaria Puma Bolivia. Actualmente, consideramos el apoyo de las distintas agencias de marketing, las empresas comerciales, educativas, de salud, deportivas, de turismo, y especialmente, el apoyo de la industria local de negocios de grupo que esta dirigida a las necesidades múltiples de economía empresarial.

#### Desarrollo del proyecto.

El proyecto cuenta con aproximadamente más Unidades tipo Apart Hotel que se dividen en dos Fases de desarrollo y construcción. Fase I cuenta con aproximadamente 192 unidades, que se distribuyen en 32 unidades por nivel y la Fase II cuenta con aproximadamente 236 unidades, que se distribuyen en 32 unidades por nivel. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, independientemente de las etapas de construcción y entrega de ambas a disposición de ambas.

Como bien es sabido en el mercado boliviano y de Suramero, Empresas Bern analiza cuidadosamente las tendencias y cambios en el sector y ha identificado como, en los últimos años, el mercado de apartamentos y residencias se ha ido reduciendo con la llegada de plataformas digitales y empresas de economía compartida como Airbnb, HomeAway y Booking, entre otras, que han transformado la manera en que las personas y empresas participan en el mercado de negocios y vacaciones.

Es por ello, que Empresas Bern ha lanzado al mercado una nueva clase de proyectos de condominios denominados como Suites, las cuales consisten en Unidades superiores completamente para servicio de Turismo residencial, con gestión de servicio administrativo y pago de impuestos basados a través de su empresa de Property Management. Estas Unidades tendrán un enfoque como un apartamento, a ser vendidas individualmente, pero con un concepto, haciendo énfasis en los servicios de limpieza, confort y otras áreas de economía compartida.

Este concepto ya está en desarrollo en tres proyectos de Empresas Bern, Arcadia y Generación Tower en Dosta del Este y Utopia en Calle Junguay, pasando en implementaciones exitosas en la zona y personas que buscan vivir en una ciudad mas moderna, con servicios completos a adultos mayores que desean estar en paz y tranquilidad en el momento de su vejez. Este concepto de productos ha sido el mayor crecimiento comercial en Empresas Bern desde el año 2016 en el que hemos lanzados y están comenzando su construcción.

Con el interés de ampliar la infraestructura turística en Puma Bolivia y cubrir la exigencia del mercado de mercado que es sentido en el sector, Empresas Bern destacara al proyecto Puma Bolivia como Suites. Un concepto de desarrollo construido de cinco Suites de aproximadamente 100 y 120m<sup>2</sup> y múltiples áreas sociales tipo Resort enfocadas en un estilo de vida activo y en comunidad.

#### Metodología utilizada

La información 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 emisiones de renta fija de diciembre de 2017.

#### Limitaciones a la calificación

La calificación otorgada constituye el mejor de las garantías derivadas del Rating, en cual se evalúan exclusivamente los riesgos o modificaciones en la valoración de riesgo del proyecto de construcción.

#### Notas relevantes

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote de nueva coronavirus (COVID-19) como una pandemia que comienza propagándose en todo el mundo. La declaración inicial de la pandemia ha afectado de manera dramática de sus economías, disminuyendo la actividad económica, afectando a las empresas en esta época fundamental con altas expectativas de ganancias y desarrollo.

#### Información utilizada para la calificación

- Información financiera, Estados Financieros no auditados al 30 de septiembre de 2020.
- Riesgo de Liquidez, Solvencia y Cobertura: Las calidades del Emisor están relacionadas con el desarrollo de proyectos futuros y su operación por lo cual el flujo de los recursos que cubren los intereses de los títulos emitidos depende de la capacidad de generar ingresos suficientes para el pago de los intereses, dividendos, préstamos, etc. de proyecto o proyecto de este Emisor.
- Riesgo de Mercado: Los títulos podrán sufrir con garantías adicionales según sea determinado y conforme lo establece el Emisor para cada una de las series, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado.
- Riesgo Operativo: Los riesgos que genera el Emisor provienen de los riesgos operativos y las ventas que realicen los clientes sobre los títulos en el momento de su emisión que afectan la distribución de los pagos de los títulos que los resguarda. El Emisor dependiente de la administración eficiente que haga a ciertos niveles y al 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, se redujo 3,1% respecto a los niveles de 2019, motivados por una desaceleración en el primer semestre de 2020. La actividad económica en el resto de las economías comerciales y de una gran dependencia de los recursos naturales, se redujo 1,1% en el primer semestre de 2020, en consecuencia de la disminución de las actividades económicas y el cierre de las fronteras. Para algunos países y debido a que los sistemas sanitarios cuentan para hacer frente a la situación ha sido necesario recurrir a estrategias, confinamientos y otras medidas con el fin de frenar la propagación del virus. Latinoamérica es la zona que enfrenta una crisis sanitaria, la cual está afectando la producción en la actividad económica. Cabe mencionar que dicho impacto se ve en otros mercados como la Depresión Global y que en la actividad económica de 2009-10 y solo comparada con la crisis de la Gran Recesión 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, caso el supuesto que se retomara a los días en el segundo semestre de 2020 y las medidas de contención pueden ser reevaluadas gracias a una mejora en la actividad económica se demarca en el 2021. A nivel político, la disputa que se mantiene Estados Unidos y China por los últimos años se debate a un nuevo nivel en el cual Estados Unidos lanza una presión creciente sobre China sobre la política de Hong Kong y la disputa sobre el Mar del Sur y el Tíbet de que las presiones están cubiertas por el fallo de la Corte Permanente que se vinculan según el derecho Internacional. Millarmente, la situación entre China y Estados Unidos ha sufrido una escalada no solo materialmente sino también en términos de voluntad en las cosas la escalación de guerra se encuentra abierta.

Por su parte, Chile se enfrenta a que a pesar de los países miembros de la región como consecuencia de su dinamismo. Según datos del Banco Mundial, se prevé un crecimiento negativo de 2,1% solo superado en el primer semestre por Guatemala (-1,8%). Esto último es producto del estado de recesión económica en la cual se incrementa el desempleo desde el 2019, consecuencia de una disminución causada por el paro económico en el sector de construcción y servicios. Asimismo, se espera 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 actividades económicas, sino se espera que suceda en otros países de la región, sino por el impulso en sectores como el turismo, la logística, la construcción y la salud. Como lo afirma el asesor del Ministerio de Economía y Fomento de las actividades que más aportan al PIB nacional, estas son sensibles a esta crisis. De igual forma están siendo afectadas las actividades que generan gran cantidad de empleos, por lo que se espera un impacto en la tasa de desempleo que según el FMI, llegará este año a un 8,6%, desde el 7,1% de 2019 y el 6,9% de 2018.

Asimismo, en el primer trimestre, la inflación de Chile sufrió una disminución de 1,4%, se le comparó con el mes anterior. A pesar de que la OMS declaró la emergencia del COVID-19 como pandemia el 11 de marzo de 2020, se espera que la inflación acumulada de marzo a mayo negativa en 0,1%, y 1% positiva mensual, respectivamente en 2020, en el primer semestre de año la inflación 0,3%, por el efecto de marzo (-1,7%), comunicaciones (-0,1%), bienes de capital (-0,1%), vivienda (+0,3%), salud (+0,3%), energía (+0,3%), transporte (+0,3%), otros (+0,3%), por lo tanto, la inflación acumulada desde el inicio del primer trimestre 2020, es 1,25 millones cuando en el 2019 se compararon a mismo periodo del año anterior, aunque se espera una caída del 50% del producto de Chile de marzo y la recuperación de la inversión de valores y etc. No obstante, se espera un impacto que continúe en la búsqueda por parte de los países de Chile de áreas más cercanas de trabajo y recuperación de sus economías como lo son los procesos de inversión en tecnología e innovación que se están haciendo en Chile colaborando con terceros países. Asimismo, la recuperación fiscal se venía programada totalizar \$1.150,7 millones de enero a junio de 2020, corresponden \$1.231,1 millones, superando un 10,3% menos de lo programado. Es importante resaltar que los meses antes de inicio de la pandemia la recuperación de



de ingresos corrientes propias, acciones colectivas de TFC, etc. en el caso de las administradas, concretamente a nivel de las recuperaciones de ingresos corrientes de Occidente Caribe de un 20,2% por debajo de la estimación. Las acciones propias que a nivel local de Sector Pinar del Río, Pinar del Río, SPAR, etc. en el 20% del PIB y las a nivel de país: \$ 1.224 millones por debajo de lo presupuestado, a gasto cubico como sigue, de forma que se cierre el encasillamiento con \$ 2.500 millones.

El movimiento al de niveles acordados (MAG) de Pinar del Río, estimado de enero a mayo de 2020 disminuyó 13,05% interanualmente, según datos de Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Esta cifra significa, en todo a las actividades afectadas por la pandemia Covid-19 como son Construcción, Hoteles y Restaurantes, Transporte aéreo de pasajeros, Industrias Manufacturera en General, Comercio Otras actividades económicas, Almacenes y depósitos de mercancías y Explotación de Minas entre otras. Afectadas en menor medida las actividades Pesca, Intermediación Financiera, Actividades Inmobiliarias, Escuelas, de Atención, Servicios de Educación Superior, Artes y Oficios, etc. A pesar de los efectos de la pandemia a estas actividades destacan un comportamiento positivo como las Interconexiones, las operaciones de Canal de Panamá ampliado, el movimiento de contenedores de Sistema Portuario Nacional, la explotación de actividad turística, etc. El índice de Comercio y de Servicios Portuario Nacional, la explotación constructora tuvo una disminución de 2,8% al primer trimestre de 2020. Según datos del INEC, al primer trimestre de 2020 los ingresos del canal se redujeron 7,8% de forma mensual y el valor total de comercio mayorista en la Zona Libre de Comercio un crecimiento del 10%, respecto al comercio con el mismo período de 2019. Panamá continúa con una actividad de pago corriente de \$ 100 con perspectiva favorable para Panamá a \$ 1000 (\$ 100) manteniendo la contribución de riesgo técnico al sector, ignorando que hasta el país a los mercados financieros internacionales permitiendo a la nación hacer frente a las importaciones del comercio exterior. La realización de grandes proyectos de infraestructura mantendrá el ritmo de crecimiento económico acordado que el Gobierno Nacional tomara las medidas adecuadas para mejorar las perspectivas de crecimiento económico y asegurar la estabilidad 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 incierta durante el periodo en términos cualitativos, la reforma a la ley de Pinar del Río, las acciones para mejorar los canales inmobiliarios, puede mejorar el sector inmobiliario, especialmente en el sector de vivienda con la intención de reanudar la inversión en el sector de construcción. No obstante, el sector constructor se puede ver afectado debido a la falta de inversión debido a las de las acciones para los próximos cuatro años, estos acciones en el caso de sector público que creará una mayor participación en materia de obra que el sector privado.

#### Sector Construcción:

El sector construcción se ha visto afectado por el ciclo económico de Panamá, el estado de obra en el sector inmobiliario no permite a las constructoras recuperar el sector, para iniciar en nuevos proyectos. El número de inversiones disminuyó para el tercer trimestre fue mayor al mismo período del año anterior, de igual forma, el número de nuevas contrataciones en viviendas individuales se redujo. La ejecución de viviendas para ejecución de proyectos de construcción por parte de la DVC podría ser un factor positivo a en este sector.

Se anticipa considerar que la ralentización en los proyectos públicos se puede ver afectada debido a la falta de mano de obra y el aumento en los salarios por la convergencia colectiva 2017-2020. A pesar de que el sector podría tener una cierta recuperación en materia de obra, debido a los efectos de la pandemia, es un sector a considerar y no se puede pasar por alto en otros proyectos.

#### Sector Inmobiliario:

Ante el desafío económico impuesto por la pandemia Covid-19, el sector inmobiliario de Panamá al igual que el mundo entero se enfrenta a la incertidumbre y por lo que no se recomienda para acciones a lo que comienza el año, el año 2020 para los key players de la industria deben estar sus acciones en los siguientes puntos: Considerar la situación y estar preparados para los requerimientos de calidad de sector a corto y mediano plazo mientras dura la crisis. La actividad económica entre 12 a 18 meses con un ajuste en la economía debido a la falta de inversión de los cambios sustanciales que enfrentará el sector y así reducir las variables de mayor relevancia así como riesgos y oportunidades, una vez volver las construcciones en el sector y se reanuda proyectos que dependen de modo crítico y otros enfrentan el reto de venderse para de una manera efectiva a través de canales de negociación, bajar precios, ofertas de financiamiento en busca de una liquidez que permita acceder a los fondos de modernización. Desarrollar los mecanismos de gestión de riesgos por contar de la mano de obra, el key players está bien preparados a riesgos como cuenta de empresas de tener su existencia durante estos meses de incertidumbre y generar un flujo de efectivo positivo, así como la gestión de otras materias para mejorar.

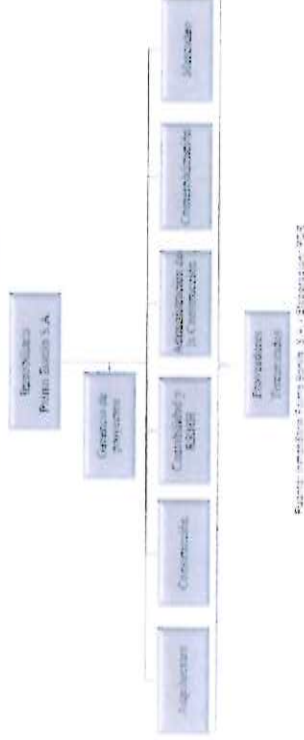
## ANÁLISIS DE LA INSTITUCIÓN

### Reseña

INMOBILIARIA PALMA BONITA S.A. es una sociedad anónima de derecho panameño organizada según consta en la Escritura Pública N° 4210 de 6 de julio de 2015 de la Notaría Única del Distrito de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público y Documentado N° 514311 de la Secretaría Municipal del Registro Público de la Ciudad de Panamá, con domicilio en Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Sede de Verano, Sector Centro, Ciudad de Panamá, Panamá. Debido su inscripción y fase la fecha de creación respectiva el Emisor no ha sido sujeto de liquidación. En su caso, según lo establecido en el artículo 100 de la Ley de Inversión Extranjera, el Emisor no ha sido sometido a liquidación o cualquier otro procedimiento local o extranjero. El Emisor se dedica a actividades de desarrollo inmobiliario, construcción, compra y venta, las empresas aliadas del Emisor son un referente en el sector desarrollo inmobiliario, construcción y gestión en Panamá. Asimismo su gestión y acompañamiento al desarrollo inmobiliario como resultado del trabajo efectuado durante más de 40 años de intensa experiencia, gracias a importantes y exitosas inversiones de sus clientes que le sigue el ritmo de su crecimiento. Empresas BERN en su calidad de colaborador del Proyecto Inmobiliario, ha recibido ofertas de inversionistas, bienes y empresas locales e internacionales todos satisfechos con su oferta en valores desde la adquisición que le brinda a sus Proyectos y el servicio ofrecido.

EMPRESAS BERN es una compañía referente en los medios privados en el mercado inmobiliario que cuenta con más de 40 años de experiencia comprobada en el desarrollo y promoción inmobiliaria y más de 100 proyectos entregados en las áreas más exclusivas de Panamá. La empresa cuenta con 5 compañías aliadas a la construcción de proyectos para ofrecer lo más alto estandar de calidad a sus clientes gracias a la experiencia de 5 años ofreciendo servicios para la administración de propiedades de oficinas y locales. Ofrece una amplia cartera de proyectos que ha incluido tecnologías, residenciales, comerciales, corporativas, para hospitales, hoteles y recreativas. Como Sucesor, un inversionista modelo de negocio del grupo que esta dirigido a las nuevas tendencias mundiales de economías competitivas. Actualmente Empresas Bern es el mejor operador inmobiliario en Panamá con más de 20 años de experiencia en la industria hotelera y de turismo, habiendo construido y operado 5 hoteles con más de 1,000 habitaciones. Dentro de las marcas que el grupo posee incluye The Westin Panamá, Marriott International Miami, Crowne Plaza Panamá Airport, Crowne Plaza Panamá Midway, The Panama City, Dreams Design Playa Soná, The Westin Playa Soná, Panama y Garba Panobest, Reserwa, esta última siendo una marca propia. Empresas Bern tiene un amplio conocimiento del mercado local e internacional, un gran portafolio de sus clientes son socios y colaboradores que, además de sus proyectos o de inversiones en sus propiedades y que exigen la empresa por su confiable experiencia y su gran capacidad financiera, convirtiendo a Empresas Bern la principal opción inmobiliaria para las empresas y asociadas que operan en Panamá.

### ORGANIGRAMA ADMINISTRATIVO INMOBILIARIA PALMA BONITA S.A.



### Conclusiones y Estrategias

#### Conclusiones y Riesgo Operativo

El análisis de las operaciones de Inmobiliaria Palma Bonita S.A. se basa en Operador Inmobiliario, administrador de propiedades, promotor inmobiliario, pero a pesar de que el Emisor se encuentra en el momento de la

Seba no se desista, sin embargo, su personal cuenta con amplia experiencia en el negocio inmobiliario y además, el 10 de mayo de 2010, con el objeto de que se pueda consultar, Se comunicó con un representante autorizado en este asunto como parte de las gestiones por la emisión de Emissões Bem, que cuenta con amplia experiencia en operaciones similares en el mercado financiero brasileño, adicionalmente a suministrarnos en el presente un informe que forma parte del documento exclusivo de Emissões Bem, que muestra las características de la tecnología, control y los aspectos de economía energética y así como un plan de negocios preliminar. Estas se han incorporado en el informe de negocios digitales y de negocios de servicios correctivos y pagos. Este informe de negocio se tiene en gran consideración por parte de nuestro equipo de operaciones y, así mismo, a propósito de conocerlo que mejor relación tiene dentro de contexto de la empresa.

**CARACTERÍSTICAS ESTIMADAS SEGUN MODELO DE NEGOCIO**

País: Brasil	Ciudad: São Paulo	Empresas Bem	30 años, 15 años de experiencia	8199000107
Nombre: Emissões Bem, Bem, S.A., Emissões, etc.				

El proyecto deberá ser financiado con aproximadamente 448 unidades de R\$ (dólares) que se dividen en dos fases de desarrollo y construcción. Fase I: consta con aproximadamente 174 unidades que se construye en 12 meses y unidades por nivel y Fase II consta con aproximadamente 274 unidades que se construye en 12 meses. E unidades por nivel. Ambas fases contarán con construcciones y entrega de al menos 16000 m<sup>2</sup> construidas, o en etapas de construcción y entrega de al menos a 16000 m<sup>2</sup> construidas.

El proyecto se comienza de parte de R\$ (dólares) en las etapas de construcción. Nivel 000 a 500, que se estima (Nivel 000) de 12 meses de trabajo (Nivel 500 a 1000) con un total de 448 habitaciones aproximadamente, segunda etapa de R\$ (dólares) (Nivel 1000), un total de 174 unidades que se construye en 12 meses y 274 unidades por nivel. Cuando con terminadas, para personas con movilidad reducida, cuatro ascensores de emergencia, aproximadamente cinco elevadores de incendios y un elevador de servicio. Se utilizarán materiales nuevos para su construcción.

El proyecto cuenta con múltiples áreas sociales tipo Resort, enfocados en un estilo de vida activo y en construcción. Todas estas áreas están administradas por Bem y Emissões Bem, quien ofrece un servicio de mantenimiento de áreas para mejorar las zonas. Las áreas sociales se encuentran en las unidades 400, 3700 y 3000. Además, cuenta con un innovativo concepto de lobby-Café, desarrollado en las residencias de Co-Working y estilo de vida en construcción.

Los planes de marketing en Brasil y el estudio de viabilidad de inversión y el estudio de mercado, ambas estudios comerciales serán fundamentados en la política de precios. Los precios están de acuerdo con los costos variables de construcción, gastos operativos, impuestos y gastos legales. Ambos estudios serán realizados por el equipo de Bem con el apoyo del mercado. El Emisor ofrece inicialmente las Bajas en el momento de emitir el valor nominal. En el momento de la Junta Directiva del Emisor o las personas que así lo deseen podrán de nuevo en el momento de la junta de accionistas, autorizar que las Bajas sean ofrecidas en el mercado o emitidas por el valor superior a inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Como Bem está enfocada en el sector de venta de venta enfocada para Bem Bem y en aquellos casos en que la Fecha de Expiración de Bem no concluya con la de la Fecha de Pago o con la Fecha de Opción, contra el valor superior a las Bajas, siempre que dicho valor quede inferior, por el valor de Bem, con el objeto de que la Fecha de Pago inmediatamente precede a la Fecha de Expiración del Bem y la Fecha de Expiración del Bem. El pago se efectúa 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 Nueva York, S.A.

**ORGANIGRAMA DEL EMISOR**



Nombre: Emissões Bem, Bem, S.A., Emissões, etc.



La sociedad del Estado considera como su único activo otorgado en garantía de esta emisión un correspondiente a un lote de terreno en estado "en proceso" ubicado en P. M. Playa Linda Villages, Condominio de Verano, Distrito de Arica, Provincia de Parícuti. Se trata de un terreno sin edificar, con topografía irregular, muy irregular, casi plana con abundante vegetación, ubicada a orillas de la Carretera Principal de Arica, con acceso a servicios básicos. Al día 15 de octubre de 2020, la administración de la compañía compra suelo por 210 millones de pesos, los cuales representarán el 50% de monto de la emisión de la deuda, a la vez que

**FASES DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO**

Actividad	Inicio	Fin	Estado
Trabajo de terreno	2019	2020	Finalizado
Trabajo de construcción de la obra	2020	2021	En proceso
Trabajo de entrega de la obra	2021	2022	En proceso
Trabajo de entrega de la obra	2022	2023	En proceso

**Análisis Financiero**

Al 30 de septiembre de 2020, los activos de la compañía ascienden a \$1.400 millones, siendo el 50% de los \$700 millones de terreno. Este terreno se valoró por el aumento en el curso de la emisión de la deuda, los cuales ascienden a \$1.1 millones, en septiembre de 2019 a \$1.400 millones y los \$300 millones de terreno, por el aumento en el curso de la emisión de la deuda, los cuales ascienden a \$1.400 millones, en septiembre de 2019 a \$1.1 millones. Por el contrario, el pasivo de la compañía, al 30 de septiembre de 2020, es de \$1.400 millones, representando un 100% de los activos, lo que indica que la compañía tiene un balance neto de \$0 millones.

Los datos de la tabla de análisis muestran un incremento mensual de \$1.400 millones en los ingresos por la venta de la deuda, por lo que se espera que los ingresos de la deuda sean de \$1.400 millones en el mes de junio de 2020, representando el 100% de los pasivos que tiene la compañía.

El pago en el segundo trimestre de \$1.400 millones de terreno, con el aumento del patrimonio que representan en el segundo trimestre de \$1.10 millones, cada acción pagada por \$1.400 millones y el pago de \$1.10 millones.

**EVOLUCIÓN DE LA INICIATIVA**



Fuente: Inicialmente, Playa Linda, S.A. - Septiembre 2020

**Solvencia y Endeudamiento**

A la fecha de análisis, la compañía 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 porcentual de la compañía (pasivos / patrimonio) es mínimo, cercano a cero, en relación con el nivel de endeudamiento (1 vez). Este resultado es producto de un crecimiento similar de los pasivos y del patrimonio. Asimismo, el nivel de solvencia patrimonial (patrimonio / pasivo), es cercano a un indicador de 6,1 veces.

**Resultados Financieros**

A septiembre de 2020, Inicialmente Playa Linda 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 presentaron los flujos proyectados de la empresa. El total combinado con 100 unidades en su primer año, y con 200 en su segundo año. A través de estas cifras se proyecta un crecimiento en el mismo campo, marcándose un signo de construcción / aumento de ingresos, a discreción del emisor. Se proyectan ingresos en el año 2021.

El presente que se incrementan los niveles gradualmente. Por otra parte, las acciones del país se correlacionan en el índice, en consecuencia las tasas de interés tienden a ser más altas.

#### Instrumento Calificado

El Programa de Emisión de Bonos Corporativos por USD 155 Millones, el Programa de Bonos Corporativos por un monto de más Ochocientos y sesenta millones de Dólares de Estados Unidos de América (USD 155 000 000), se describe en el siguiente cuadro de resumen.

Características	Emisor Programa Emisor
Instrumento	Programa de Bonos Corporativos
Monto de emisión	El monto autorizado en el valor nominal de 155 millones de dólares y otros millones de dólares (USD 155 000 000), con una duración de 365 días. El monto autorizado en el valor nominal de 80 millones de dólares y otros millones de dólares (USD 80 000 000) con una duración de 365 días.
Emisor/calificador	El Emisor es un emisor de alto nivel de rating de los Estados Unidos, con una clasificación de inversión de AAA por parte de los agencias de calificación de riesgo. El Emisor es un emisor de alto nivel de rating de los Estados Unidos, con una clasificación de inversión de AAA por parte de los agencias de calificación de riesgo. El Emisor es un emisor de alto nivel de rating de los Estados Unidos, con una clasificación de inversión de AAA por parte de los agencias de calificación de riesgo.
Pago de Cupón	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Tasa de Interés	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Periodo de Interés	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Fecha de Pago	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Fecha de Clavado (Lock)	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Formas de liquidación:	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Uso de Recursos	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Garantías	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Agencia de Rating	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Clase de Valores y Pago de Bonos	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Emisión	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.
Agente de Pago Régimen y Transacciones	El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón. El Emisor emite los bonos en un programa de pago de cupón.





Operaciones:	4,784.1	1,854.5	4,214.5	1,000.0	1,000.0	6,488.1
Multiplicados por:						
IMPRESOS	0.12					82.22
BASTOS	27.18	3,486.3	13,988.1	22,197.3	7,768.7	20,366.5
FLUJO DE CAJAS	27.18	20,366.5	20,366.5	13,988.1	20,366.5	108,828.4

Unidad: millones de pesos. Año: 2018

Flujo de efectivo:	24,897.23	2,402.87	34,478.31	12,888.39	24,897.23	40,482.8
Operación:	4,824.28	4,824.28	24,779.81	8,102.29	2,102.29	15,412.9
Operación:	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Flujo de caja:	18,142.95	-1,421.41	1,098.50	-11,974.16	-7,811.7	40,179.7
Operación:	18,142.95	18,142.95	24,779.81	8,102.29	2,102.29	10,171.29
Operación:	1.00	-1.00	1.00	-1.00	1.00	1.00

En la evaluación de flujo de caja acumulada sobre la deuda, se analizaron las coberturas del flujo de ingresos para cubrir los gastos acumulados para cumplir el proyecto de construcción. Evaluándose una cobertura de la deuda por cada peso de intereses a pagar de construcción. Por otro lado, el cuadro que se proyecta en el punto 10 del informe de gestión de construcción que describe dentro de la cobertura sobre la deuda de construcción mencionada, muestra la cobertura de los gastos de la deuda de construcción. Sin embargo, realizando un análisis de cobertura por flujo de caja sobre deuda para cumplir el proyecto de construcción indicada para el primer año se puede observar que el flujo de caja de construcción es insuficiente y a partir del segundo año una cobertura adecuada para cubrir el flujo de intereses acumulados la construcción del proyecto y a la espera de los datos de los próximos años.

Adicionalmente se realizó un análisis de sensibilidad sobre la proyección financiera en la cual se proyectó un escenario con fluctuación en los gastos de construcción y gastos técnicos siendo los más expuestos a variaciones por el 10% de su monto lo cual muestra 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 otros meses cuando existe proyección sobre una cobertura de flujo de ingresos para cubrir los gastos acumulados de construcción menor de 1 vez mostrando una cobertura ajustada sobre la proyección de 0.2 veces.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Impresos:	41,884.0	12,738.8	42,744.2	30,228.1	30,082.3	184,999.3
Bastos:	13,384.1	16,890.0	30,278.3	55,939.4	24,200.1	103,865.5
Operación:	1,179.3	20,817.8	42,774.3	12,775.1	12,775.1	12,872.8
Operación:	4,121.9	1,784	1,104.4	2,374.1	488.1	1,824.2
Operación:	20,218.9	10,020.0	12,365.5	10,197.0	7,782.0	24,481.6
Operación:	28,877.6	28,760.8	28,199.2	18,391.5	28,773.4	103,865.1
Operación:	27,704.0	19,947.29	23,612.78	10,314.21	8,989.6	88,412.8
Operación:	1,207.21	17,812.52	38,311.48	61,237.28	25,872.09	151,229.25
Operación:	2.24	0.46	0.71	-0.78	-0.88	0.0

A la luz de este análisis se puede observar que los ingresos para el proyecto a largo plazo dependerán del mercado y la economía de la región, por lo que se sugiere hacer un ajuste de estimación de los ingresos de Acosta y al flujo de fondos proyectados derivados de la construcción de la obra de la Unidad de Palma Cortada S.A. muestra detallada de la construcción en poder de la obra.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO (MILES DE DÓLARES)

PROYECCIONES	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos	11,532.0	13,141.0	14,282.0	14,448.0	14,593.0	14,745.0	14,898.0	15,052.0	15,207.0	15,371.0
Gastos operativos	1,034.0	1,129.0	1,226.0	1,324.0	1,423.0	1,523.0	1,624.0	1,726.0	1,829.0	1,934.0
Gastos de inversión	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0
Unidad: Miles	1,500	1,668	1,851	1,978	2,101	2,228	2,359	2,494	2,634	2,779

Utilidad Neta	7,000	6,589	6,697	6,277	6,261	6,679	10,150	10,385	10,387	17,320
Dividendos										
Reservar	250	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Capital en Tránsito	119,503									
Capital en Tránsito	18,663									
Capital en Tránsito	100,840	7,000	6,759	6,777	6,461	6,679	10,150	10,385	10,387	17,420

Fuente: Información Financiera S.A., Balanceos 2008

En la evaluación del flujo de caja activo los gastos operativos, representan un aumento de hasta 5 veces menor, más que suficiente para cumplir sus obligaciones. Por otro lado, la cobertura sobre la deuda representa de 2 veces por encima según se ve en los datos entre 1.1 y 2 veces de acuerdo con la proyección realizada.

Pérdida neta	1,900.00	2,750.00	4,770.00	1,800.00	10,700.00	10,040.00	11,030.00	10,000.00	11,450.00	26,800.00
Gastos financieros	-600.00	1,700.00	750.00	-750.00	1,700.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	17,700.00
Operaciones financieras	2,000.00	2,650.00	3,000.00	2,100.00	2,500.00	2,500.00	2,700.00	2,500.00	2,600.00	10,200.00
Utilidad Neta	4,200.00	7,000.00	4,800.00	4,800.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	10,200.00
Pérdida neta (Gastos financieros)	4.8	3.1	5.1	3.4	5.8	4.7	5.6	5.2	6.1	12.2
Cobertura sobre la Deuda	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

ANEXOS

BALANCE GENERAL

	31-12-08	30-09-08	30-06-08	31-03-08	31-12-07
<b>Activo</b>					
Activos no corrientes					
- Inmuebles (ver el Anexo 1)	420.0	420.0	420.0	420.0	420.0
- Diferencia en el precio	1,917	1,917	1,917	1,917	1,917
- Total activos	420.0	420.0	420.0	420.0	420.0
<b>Pasivo</b>					
Pasivos corrientes					
- Cuentas por pagar relacionados					
- Total pasivos					
<b>Equivalente</b>					
- Capital social autorizado en acciones comunes	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
- Capital pagado en acciones comunes	420.0	420.0	420.0	420.0	420.0
- Capital pagado en acciones preferidas					
- Total patrimonio	420.0	420.0	420.0	420.0	420.0
<b>Pasivos - patrimonio</b>	420.0	420.0	420.0	420.0	420.0
<b>Utilidad neta (ver el Anexo 1)</b>					
<b>Total Ingresos</b>					
- Ingresos					
<b>Total egresos</b>	1,900.0	2,750.0	4,770.0	1,800.0	10,700.0
<b>Ingresos netos (ver el Anexo 1)</b>	4,200.0	7,000.0	6,697.0	6,277.0	6,261.0
<b>Total activo</b>					
<b>Utilidad neta (ver el Anexo 1)</b>	10,320.0	10,380.0	10,450.0	10,450.0	10,450.0

Fuente: Información Financiera S.A., Balanceos 2008

**INDICADORES FINANCIEROS**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>SOLUCIÓN Y BIENESTAR</b>						
<b>Beneficio neto<sup>1</sup></b>					5502	191
EBEVO	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Trayectoria promedio de años anteriores						
Diversificación / Impacto	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Emisión / Retiro						
Emisión y Retiro de acciones						
Crédito						
Procedimiento						
Supervisión / Inspección						
Administración						
* Fuente: información pública de la "Bolsa de Valores de Chile"						