



PALMA BONITA

CONDO SUITES

INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

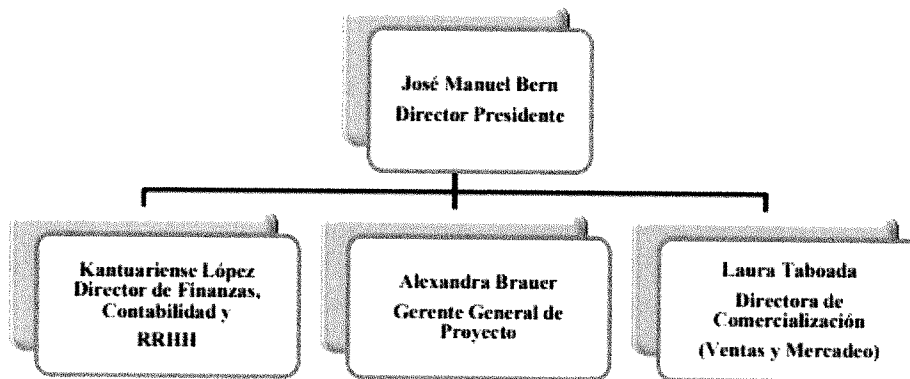
El emisor fue constituido mediante escritura pública N°. 4510 del 06 de Julio de 2009, otorgada ante la Notaria Undécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita al folio 1614330 de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá.

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 2023.

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	2023	2022
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	954	497
Propiedades	7	420,000	420,000
Gastos preoperativos	8	807,930	668,739
Total de activos corrientes		<u>1,228,884</u>	<u>1,089,236</u>
Total de activos		<u>1,228,884</u>	<u>1,089,236</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	9	58,851	26,108
Cuentas por pagar relacionadas	5	755,122	648,324
Total de pasivos		<u>813,973</u>	<u>674,432</u>

Índice de Liquidez (Activo corriente/Pasivo Corriente)	1.51	1.61
--	------	------

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 2023, la compañía refleja un índice de liquidez razonable, su razón corriente refleja un índice de 1.51% y 1.61%. Bajo estos índices cubre su pasivo corriente.

Al 31 de diciembre 2023, existe un total de B/. 954.00 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 2023, 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 \$813,973.00 para diciembre 2023, 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 2023 de B/.414,911.00.

C. Resultados de las Operaciones

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Intereses		134	435
Total de ingresos		<u>134</u>	<u>435</u>
Gastos:			
Gastos generales y administrativos	11	(27)	(103)
Total de gastos		<u>(27)</u>	<u>(103)</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		107	332
Impuesto sobre la renta		-	-
Ganancia neta		<u>107</u>	<u>332</u>

La compañía al 31 de diciembre 2023 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 2023 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 2024 o inicio del primer trimestre del período fiscal 2025 de un Proyecto Turístico Inmobiliario, el cual serán representadas por unidades inmobiliarias.

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

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

Jose Manuel Bern – Presidente

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 19 de noviembre de 1973

Teléfono: 214-2376

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

Función: Vice- Presidente de Empresas Bern

Alexandra Brauer – Secretaria

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 22 de diciembre de 1989

Teléfono: 214-2376

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

Función: Directora de Proyectos – Empresas Bern

Laura Taboada – Tesorera

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 22 de diciembre de 1989

Teléfono: 214-2376

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

Función: Gerente de Ventas – Empresas Bern

B. Compensación

Los directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efecto ni en especie, de parte del 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

Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se presentan a continuación:

	2023	2022
Saldos:		
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Blackbear Investments, S. A.	740,061	624,676
Advance Projects Solutions	13,777	18,512
Gerpro, S.A.	1,284	5,136
	<u>755,122</u>	<u>648,324</u>

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

B. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, accionista, director o dignatario del Emisor

II Parte: Resumen Financiero

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

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

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2023	2022	2021	Sin Operaciones
Ventas o Ingresos Totales*	134	435	802	0
Margen Operativo*	0.80	0.76	-8.2	0
Gastos Generales y Administrativos*	27	103	7377	0
Acciones emitidas y en circulación*	10000	10000	10000	0
Utilidad o Pérdida por Acción*	107	332	-6575	0
Depreciación y Amortización*	0	0	0	0
Utilidad Operativa*	107	332	-6575	0
Gastos Financieros*	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida del Período*	107	332	-6575	0

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	2023	2022	2021	Sin Operaciones
Activo Circulante*	1,228,884	1,089,236	912,693	0
Activos Totales*	1,228,884	1,089,236	912,693	0
Pasivo Circulante*	813,973	674,432	498,211	0
Deuda a Largo Plazo*	0	0	0	0
Obligaciones en valores*	0	0	0	0
Deuda Total*	0	0	0	0
Pasivos Totales*	813,973	674,432	498,211	0
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Capital Pagado*	494,577	494,577	494,577	0
Utilidades Retenidas*	-89,666	-89,773	-90105	0
Patrimonio Total*	414,911	414,804	414,472	0
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0

RAZONES FINANCIERAS:	2023	2022	2021	Sin Operaciones
Total de Activos / Total de Pasivos	1.51	1.61	1.83	0
Total de Pasivos / Total de Activos	0.66	0.61	0.55	0
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	1.96	1.62	1.20	0
Deuda Total / Patrimonio	1.96	1.62	1.20	0
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	414,911	414,804	414,472	0
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.51	1.61	1.83	0
Utilidad Operativa / Gastos financieros		0	0	0
Utilidad Neta / Activos Totales	0	0	-0.1	0
Utilidad Neta / Capital	0	0	-0.18	0
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0	0	-0.22	0

III Parte:

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

IV Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso de que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados. **No Aplica**

V Parte:

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

VI Parte:

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

VIII Parte:
Declaración Jurada.

IX:
Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

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

- 1.1 Diario de circulación nacional:
- 1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:
- 1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público:
- 1.4 El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- 1.5 El envío 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.

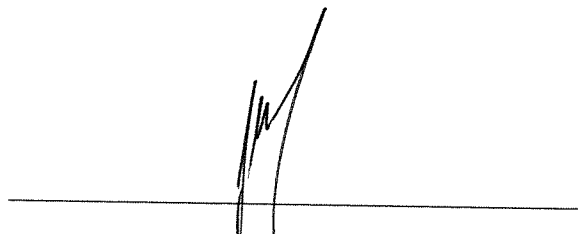
Este informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público en general, a fin de ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y la Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá (<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 03 de abril de 2024.

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

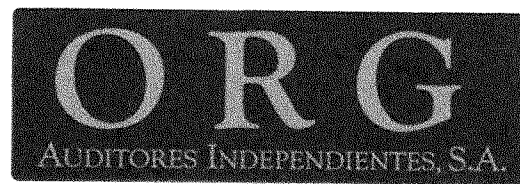
Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

(Con el informe de los Auditores Independientes)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023



Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

(Con el informe de los Auditores Independientes)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

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 – 30

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 2023, 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 2023, 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
21 de marzo de 2024

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 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	954	497
Propiedades	7	420,000	420,000
Gastos preoperativos	8	807,930	668,739
Total de activos corrientes		1,228,884	1,089,236
Total de activos		1,228,884	1,089,236
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	9	58,851	26,108
Cuentas por pagar relacionadas	5	755,122	648,324
Total de pasivos		813,973	674,432
Patrimonio:			
Capital en acciones	10	10,000	10,000
Capital adicional pagado	10	494,577	494,577
Déficit acumulado		(89,666)	(89,773)
Total patrimonio		414,911	414,804
Total de pasivo y patrimonio		1,228,884	1,089,236

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 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Intereses		134	435
Total de ingresos		<u>134</u>	<u>435</u>
Gastos:			
Gastos generales y administrativos	11	(27)	(103)
Total de gastos		<u>(27)</u>	<u>(103)</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		107	332
Impuesto sobre la renta		-	-
Ganancia neta		<u><u>107</u></u>	<u><u>332</u></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 2023
(Cifras en Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
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	10,000	494,577	(89,773)	414,804
Ganancia neta - año 2023		-	-	107	107
Saldo al 31 de diciembre de 2023	10	10,000	494,577	(89,666)	414,911

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 2023
(Cifras en Balboas)

	Nota	2023	2022
Actividades de Operación:			
Ganancia neta		107	332
Partidas para conciliar la ganancia neta por las actividades de operación:			
Cuentas por pagar proveedores		<u>32,743</u>	<u>26,108</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		<u>32,850</u>	<u>26,440</u>
Actividades de Inversión:			
Gastos preoperativos		<u>(139,191)</u>	<u>(176,755)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión		<u>(139,191)</u>	<u>(176,755)</u>
Actividades de Financiamiento:			
Cuentas por pagar relacionadas		<u>106,798</u>	<u>150,103</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		<u>106,798</u>	<u>150,103</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo		457	(212)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>497</u>	<u>709</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	6	<u>954</u>	<u>497</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 2023
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados por la Administración de la Compañía el día 21 de marzo de 2024.

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

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

- 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.

a) Normas de Contabilidad NIIF nuevas y modificadas que entran en vigor para el año en curso

En el año en curso, la compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatoriamente efectivas para un período contable que comienza a partir del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido ningún impacto significativo en la información a revelar ni en los importes reportados en estos estados financieros.

NIIF 17 Contratos de seguro (incluidas las modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la NIIF 17)

La compañía ha adoptado la NIIF 17 y las modificaciones relacionadas por primera vez en el año en curso. La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro y sustituye a la NIIF 4 Contratos de seguro.

La NIIF 17 esboza un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de honorarios variables. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el coste de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La compañía no tiene ningún contrato que cumpla con la definición de contrato de seguro según la NIIF 17.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias - Impuestos diferidos relacionados con Activos y Pasivos derivados de una sola transacción

El IASB también ha desarrollado directrices y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de importancia relativa de cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas 2 de las NIIF.

La compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. De acuerdo con las modificaciones, una entidad no aplicará la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que den lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. 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 que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal.

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

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias — Reforma Fiscal Internacional — Reglas Modelo del Pilar Dos

La compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. El IASB modifica el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta derivados de la legislación fiscal promulgada o promulgada sustantivamente para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa los impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones introducen una excepción temporal a los requerimientos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre ganancias del Pilar Dos.

Modificaciones a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Tras las modificaciones, la compañía está obligado a revelar que ha aplicado la excepción y a revelar por separado sus gastos (ingresos) fiscales corrientes relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

La compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 8 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Con arreglo a la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre de medición". Se suprimió la definición de cambio en las estimaciones contables.

b) Las Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas están en vigor, pero aún no han entrado en vigor

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la compañía no ha aplicado las siguientes Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no han entrado en vigor:

- *Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 - Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Joint Venture.*
- *Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos como modificaciones corrientes o no corrientes de la NIC 1 - Pasivos no corrientes con convenios*
- *Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores*
- *Modificaciones a la - NIIF 16 Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior*

La gerencia no espera que la adopción de las Normas enumeradas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros de la compañía en períodos futuros, excepto si se indica a continuación.

Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor 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 la participación, se reconocen en el resultado del proceso de la dominante solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaloración de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se haya convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en el resultado de la antigua matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas de la compañía en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas operaciones.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros—Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

Las modificaciones a la NIC 1 publicadas en enero de 2020 afectan únicamente a la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no al importe o al momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre dichas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introducir una definición de «liquidación» para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se permite su aplicación anticipada. El IASB ha alineado la fecha de entrada en vigor con las modificaciones de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las modificaciones de 2020 para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2022 de forma anticipada.

Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas de la compañía en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Pasivos no corrientes con convenios

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

Las modificaciones especifican que sólo los pactos que una entidad está obligada a cumplir al final del ejercicio sobre el que se informa o antes de esa fecha afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y, por lo tanto, deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos pactos afectan a la existencia del derecho al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del pacto se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un pacto basado en la situación financiera de la entidad en la fecha sobre la que se informa que se evalúa para su cumplimiento sólo después de la fecha sobre la que se informa).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un pacto después del periodo sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los pactos (incluyendo la naturaleza de los pactos y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los pactos.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2020 de forma anticipada.

La gerencia de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas de la compañía en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar – Acuerdos de Financiación con Proveedores

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modificó la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

El término «acuerdos de financiación de proveedores no está definido. En su lugar, las modificaciones describen las características de un acuerdo para el cual se requeriría que una entidad proporcionara la información.

Para cumplir con el objetivo de revelación, se requerirá que una entidad revele en conjunto para sus acuerdos de financiación de proveedores:

- Los términos y condiciones de los acuerdos
- El importe en libros, y las partidas asociadas presentadas en el estado de situación financiera de la entidad, de los pasivos que forman parte de los acuerdos.
- El importe en libros y las partidas asociadas por las que los proveedores ya han recibido el pago de los proveedores financieros.
- Rangos de fechas de vencimiento de pago tanto para aquellos pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores como para cuentas por pagar comerciales comparables que no forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.
- información sobre riesgo de liquidez

Las modificaciones, que contienen desgravaciones transitorias específicas para el primer ejercicio anual sobre el que se informa en el que una entidad aplica las modificaciones, son aplicables para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada.

Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

Las modificaciones a la NIIF 16 añaden requisitos de valoración posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine los "pagos de arrendamiento" o los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las modificaciones no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la rescisión parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada. Si un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

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.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte; o

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

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

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

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

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

Propiedades

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

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

Gastos preoperativos

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

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

Deterioro - Activos no financieros

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

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

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.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

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

Pasivos financieros

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

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

Impuesto sobre la renta

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

Capital en acciones

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

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.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas se presentan a continuación:

	2023	2022
Saldos:		
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Blackbear Investments, S. A.	740,061	624,676
Advance Projects Solutions	13,777	18,512
Gerpro, S.A.	1,284	5,136
	<u>755,122</u>	<u>648,324</u>

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2023	2022
Unibank, S.A.	954	497
	<u>954</u>	<u>497</u>

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

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

7. Propiedades

Las propiedades y su movimiento contable se resumen a continuación:

	2023		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	420,000	-	420,000
Costo neto	420,000	-	420,000

	2022		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo	420,000	-	420,000
Costo neto	420,000	-	420,000

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

A continuación, se presenta un resumen del terreno revaluados:

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

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

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

8. Gastos preoperativos

Los gastos generales preoperativos se detallan a continuación:

	2023	2022
Honorarios profesionales	544,770	507,587
Gastos administrativos	171,128	91,345
Impuestos	56,515	45,092
Publicidad y eventos	13,807	13,505
Seguros	10,500	-
Permisos	10,052	10,052
Otros	1,158	1,158
	<u>807,930</u>	<u>668,739</u>

9. Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por pagar proveedores ascendían a la suma de B/. 58,851 (2022: 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.

	2023	2022
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>

11. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2023	2022
Gastos bancarios	<u>27</u>	<u>103</u>
	<u>27</u>	<u>103</u>

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

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 2023, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de 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 Alternativo del Impuesto sobre la renta (CAIR).

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía tiene ganancias financieras y pérdida fiscal por lo que no incurrió en el gasto de impuesto sobre la renta.

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.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

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:

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.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

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.

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.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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

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.

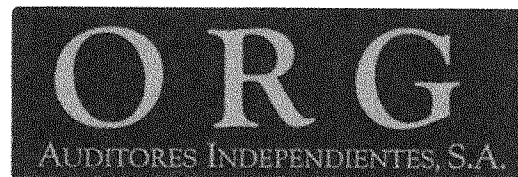
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, 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.

15. Eventos posteriores

La Gerencia ha evaluado los eventos posteriores acontecidos luego del 31 de diciembre de 2023, con el objetivo de valorar la necesidad de un posible reconocimiento o revelación en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el día 21 de marzo de 2024, fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

* * * * *



Ave. Balboa, PH 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

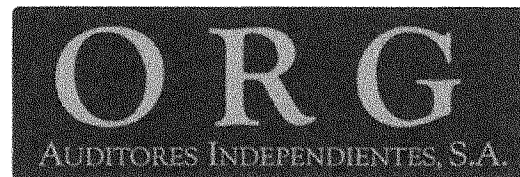
Fideicomiso UNI FID-000150-PALMA BONITA-02-01

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(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 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

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



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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

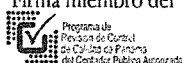
Opinión

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 2023, 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 2023, 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 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.

Firma miembro del
 Programa de
Control de Calidad
del Contador Público Autorizado

 Allinial GLOBAL
Asociación de Auditores Independientes de Panamá

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.

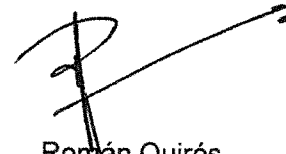
Otros requerimientos legales y reglamentarios

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
21 de marzo de 2024



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 2023

(Cifras en Balboas)

	2023	2022
ACTIVOS		
Activos	-	-
Total de activos	<u>-</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO Y PASIVOS		
Pasivos:		
Pasivos		
Total de pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>
PATRIMONIO:		
Patrimonio	-	-
Total de patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivos y patrimonio	<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 2023
(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Ingresos:		
Ingresos	-	-
Total de ingresos	<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos:		
Gastos	-	-
Total de gastos	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) neta	<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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

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

	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 20 de diciembre de 2021	-
Ganancia (pérdida) del periodo	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) del periodo	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>-</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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

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

	2023	2022
Actividades de Operación:		
Ganancia (pérdida) neta	-	-
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo en actividades de operación:		
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación	<u>-</u>	<u>-</u>
Actividades de Inversión:		
Actividades de inversión	-	-
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Actividades de Financiamiento:		
Actividades de financiamiento	-	-
Flujos de efectivo por Actividades de Financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo durante el periodo	<u>-</u>	<u>-</u>
.	-	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(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 21 de marzo de 2024.

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.

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

Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual el Fideicomiso tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

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

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

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(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 de Contabilidad NIIF nuevas y modificadas que entran en vigor para el año en curso

En el año en curso, la compañía ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatoriamente efectivas para un período contable que comienza a partir del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido ningún impacto significativo en la información a revelar ni en los importes reportados en estos estados financieros.

NIIF 17 Contratos de seguro (incluidas las modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la NIIF 17)

La compañía ha adoptado la NIIF 17 y las modificaciones relacionadas por primera vez en el año en curso. La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro y sustituye a la NIIF 4 Contratos de seguro.

La NIIF 17 esboza un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de honorarios variables. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el coste de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

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

La compañía no tiene ningún contrato que cumpla con la definición de contrato de seguro según la NIIF 17.

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias - Impuestos diferidos relacionados con Activos y Pasivos derivados de una sola transacción

El IASB también ha desarrollado directrices y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de importancia relativa de cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas 2 de las NIIF.

La compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. De acuerdo con las modificaciones, una entidad no aplicará la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que den lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. 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 que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal.

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

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias — Reforma Fiscal Internacional — Reglas Modelo del Pilar Dos

La compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. El IASB modifica el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta derivados de la legislación fiscal promulgada o promulgada sustantivamente para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa los impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones introducen una excepción temporal a los requerimientos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre ganancias del Pilar Dos.

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

Modificaciones a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Tras las modificaciones, la compañía está obligado a revelar que ha aplicado la excepción y a revelar por separado sus gastos (ingresos) fiscales corrientes relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos.

La compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 8 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Con arreglo a la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre de medición". Se suprimió la definición de cambio en las estimaciones contables.

b. Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la compañía no ha aplicado las siguientes Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no han entrado en vigor:

- *Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 - Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Joint Venture.*
- *Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos como modificaciones corrientes o no corrientes de la NIC 1 - Pasivos no corrientes con convenios*
Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores
- *Modificaciones a la - NIIF 16 Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior*

La gerencia no espera que la adopción de las normas enumeradas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros de la compañía en períodos futuros, excepto si se indica a continuación.

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

Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor 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 la participación, se reconocen en el resultado del proceso de la dominante solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaloración de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se haya convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en el resultado de la antigua matriz solo en la medida de las participaciones 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 por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas de la compañía en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas operaciones.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros—Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

Las modificaciones a la NIC 1 publicadas en enero de 2020 afectan únicamente a la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no al importe o al momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre dichas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introducir una definición de «liquidación» para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

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

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se permite su aplicación anticipada. El IASB ha alineado la fecha de entrada en vigor con las modificaciones de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las modificaciones de 2020 para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2022 de forma anticipada.

Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas de la compañía en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Pasivos no corrientes con convenios

Las modificaciones especifican que sólo los pactos que una entidad está obligada a cumplir al final del ejercicio sobre el que se informa o antes de esa fecha afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y, por lo tanto, deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos pactos afectan a la existencia del derecho al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del pacto se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un pacto basado en la situación financiera de la entidad en la fecha sobre la que se informa que se evalúa para su cumplimiento sólo después de la fecha sobre la que se informa).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un pacto después del periodo sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los pactos (incluyendo la naturaleza de los pactos y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los pactos.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2020 de forma anticipada.

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

La gerencia de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas de la compañía en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar – Acuerdos de Financiación con Proveedores

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modificó la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

El término «acuerdos de financiación de proveedores» no está definido. En su lugar, las modificaciones describen las características de un acuerdo para el cual se requeriría que una entidad proporcionara la información.

Para cumplir con el objetivo de revelación, se requerirá que una entidad revele en conjunto para sus acuerdos de financiación de proveedores:

- Los términos y condiciones de los acuerdos
- El importe en libros, y las partidas asociadas presentadas en el estado de situación financiera de la entidad, de los pasivos que forman parte de los acuerdos.
- El importe en libros y las partidas asociadas por las que los proveedores ya han recibido el pago de los proveedores financieros.
- Rangos de fechas de vencimiento de pago tanto para aquellos pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores como para cuentas por pagar comerciales comparables que no forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.
- información sobre riesgo de liquidez

Las modificaciones, que contienen desgravaciones transitorias específicas para el primer ejercicio anual sobre el que se informa en el que una entidad aplica las modificaciones, son aplicables para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada.

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

Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

Las modificaciones a la NIIF 16 añaden requisitos de valoración posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine los "pagos de arrendamiento" o los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las modificaciones no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la rescisión parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada. Si un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

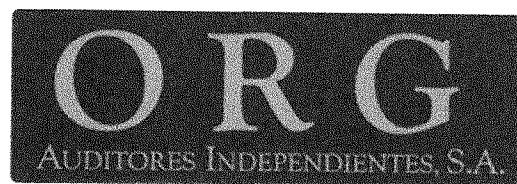
Riesgo Operativo

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.

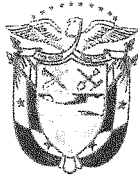
5. Eventos posteriores

La Gerencia ha evaluado los eventos posteriores acontecidos luego del 31 de diciembre de 2023, con el objetivo de valorar la necesidad de un posible reconocimiento o revelación en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el día 21 de marzo de 2024, fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

* * * * *



Ave. Balboa, PH 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



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Lic. Erick Barciela Chambers

NOTARIO PÚBLICO OCTAVO

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

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

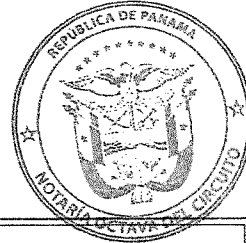
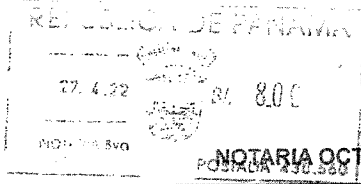
COPIA

ESCRITURA N° _____ DE 12 DE abril DE 2022

POR LA CUAL:

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

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 (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con domicilio en: en la Urbanización Costa del Este, Avenida Emmanuel Benavides y Paseo del Mar, edificio Sala de Ventas de Empresas Bern, primer piso, oficina 1, Distrito, Provincia y República de Panamá, quien en lo sucesivo se denominaran "LOS COMPARECIENTES" personas a quien doy fe que conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre del dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, me solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar bajo juramento y en forma de Atestación Notarial y en cumplimiento del artículo trescientos

ochenta y cinco (385), que tipifica el delito de falso testimonio, declarando lo siguiente:-----

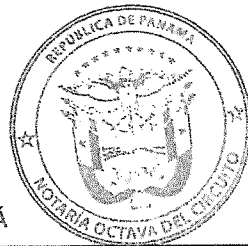
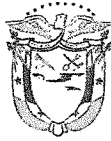
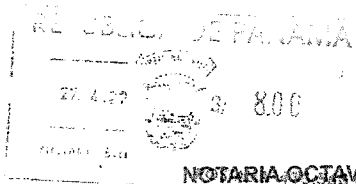
PRIMERO: Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a la sociedad anónima INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO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

SEGUNDO: Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o Declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten informaciones sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

TERCERO: Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad anónima: INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, para el período correspondiente del uno (1) de enero del año dos mil veinte (2021) al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).-----

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

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

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

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

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

a) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco

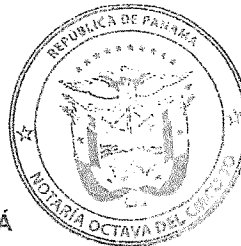
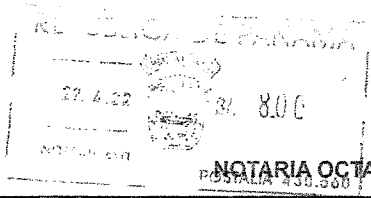
del diseño y operación de los controles internos, que pueden afectar negativamente la capacidad de la sociedad: INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: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

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

SEXTO: Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la sociedad: INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.; sociedad anónima incorporada de acuerdo con las Leyes de la República de Panamá, e inscrita a la FICHA: SEIS SEIS NUEVE CERO TRES CERO (669030), DOCUMENTO REDI: UNO SEIS UNO CUATRO TRES TRES CERO (1614330), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, o de cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Nacional de Valores.-----

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

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

LOS COMPARECIENTES

JOSE MANUEL BERN BARBERO

KANTUARIENSE HERMINIO LOPEZ CARDOZE



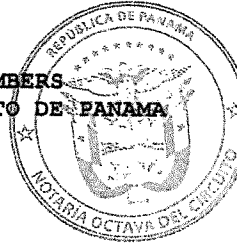
LOS TESTIGOS

SELIDETH EMELINA DE LEÓN CARRASCO

ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ

ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS

NOTARIO PUBLICO OCTAVO DEL CIRCUITO DE PANAMA



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

Comité No. 68/2023		
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2022	Fecha de comité: 26 de junio del 2023	
Periodicidad de actualización: Anual	Sector Hotelero / Panamá	
Equipo de Análisis		
Walter Reyes wreyes@ratingspcr.com	José Ponce jponce@ratingspcr.com	(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES			
Fecha de información	sep.-20	dic-20	dic-22
Fecha de comité	05/03/2021	01/10/2021	26/06/2023
Programa de Bonos Corporativos SMV 361-21	A+	A+	A+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable

Significado de la calificación

Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

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

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

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo PCR decidió mantener la calificación de riesgo de **PA A+** con perspectiva **‘Estable’**, al Programa de Bonos Corporativos de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. con información al **31 de diciembre 2022**. La calificación se fundamenta en el desarrollo de modelo de negocio respaldado por la experiencia del grupo empresarial en el sector hotelero, su holgada cobertura sobre la deuda proyectada y las amplias garantías de la emisión. La calificación considera, además, los apropiados niveles de solvencia y endeudamiento.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

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

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

- **Respaldo de Empresas BERN.** El proyecto Inmobiliaria Palma Bonita cuenta con el respaldo de Empresas BERN como promotor de este, quienes poseen una amplia trayectoria en el mercado inmobiliario, sumando más de 40 años de experiencia comprobada en el desarrollo y promoción inmobiliaria y más de 160 proyectos entregados en las áreas más exclusivas de Panamá. La empresa cuenta con 6 compañías aliadas en la construcción de proyectos, lo cual le permite brindar los más altos estándares de calidad a sus clientes, además de tener más de 9 años ofreciendo servicios para la administración de propiedades de clientes y propias. Reduciendo considerablemente el riesgo operativo del proyecto de Inmobiliaria Palma Bonita. Adicionalmente, ofrece una amplia cartera de proyectos que ha incluido tipologías residenciales, comerciales, corporativas, playa, hospitalario, Marina y recientemente Condo Suites®, un innovador modelo de negocio del grupo que está dirigido a las nuevas tendencias mundiales de economía compartida.
- **Desarrollo del proyecto.** El proyecto contará con aproximadamente 448 Unidades tipo Aparta Hotel que se dividen en dos Fases de desarrollo y construcción. Fase 1 contará con aproximadamente 256 unidades que se distribuyen en 32 niveles, 8 unidades por nivel y la fase 2 contará con aproximadamente 192 unidades, que se distribuyen en 32 niveles, 6 unidades por nivel y la. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, intercaladas, o en etapas de construcción y entrega distintas, a discreción del emisor. Con el interés de ampliar la infraestructura turística en Playa Bonita y cubrir la evidente oportunidad de mercado que se identificó en el sector.
- **Adecuados niveles de solvencia y endeudamiento.** Para la fecha de análisis, el patrimonio mostro un leve incremento interanual del 0.1% producto de una mejora en el déficit acumulado a la fecha en comparación al periodo anterior, de esta forma se puede observar que el patrimonio durante los ultimos periodos ha permanecido en un rango similar, considerándose como sólido y adecuado, por su parte, se presentó un nivel de solvencia patrimonial (activo/patrimonio) de 2.6 veces de un aumento en los activos (+19.3%) derivado de un aumento de los gastos del proyecto (+35.9%) y del aumento en el patrimonio ya mencionado, por lo que se puede concluir que la compañía ha mantenido una tendencia al alza en últimos periodos debido a un incremento sostenido en los activos demostrando así que la solvencia es adecuada. Por otra parte, el endeudamiento patrimonial (pasivo/patrimonio) se ubicó 1.6 veces mostrando así un incremento de 0.4 veces con respecto al periodo anterior, para la fecha se cuenta una deuda con relacionadas para financieras gastos relacionados al proceso de registro de la emisión de bonos a pesar de que se observa que el endeudamiento patrimonial ha tenido una tendencia al alza, la compañía presenta niveles adecuados de endeudamiento.
- **Garantías de la emisión** La emisión estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las garantías y activos, los cuales serán traspasados al Fideicomiso a título fiduciario. Por otra parte, 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

Factores clave

Los factores que pudieran mejorar la calificación son:

- Mantener una tendencia en sus adecuados niveles de solvencia y endeudamiento
- Incremento sostenido en los ingresos por alquileres mejorando los niveles de rentabilidad.

Los factores que pudieran desmejorar la calificación son:

- Poca generación de ingresos afectando así la rentabilidad del proyecto
- La falta de liquidez que podría afectar al proyecto

Limitaciones a la calificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró limitación alguna en la información remitida.
- **Limitaciones potenciales (Riesgos Previsibles):** i) Existe el riesgo latente por los conflictos geopolíticos entre Rusia y Ucrania que puedan afectar los precios de materias primas y la cadena de suministros a nivel global ii) Existe el riesgo sistemático por las variaciones en las tasas de interés, las políticas monetarias, y el alza en la inflación que puede desacelerar el dinamismo económico.

Metodología utilizada

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

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera.** Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2018 a 2022.
- **Proyecciones.** Proyecciones Financieras.
- **Riesgo de Liquidez, Solvencia y Cobertura.** Las actividades del Emisor están relacionadas con el desarrollo de proyectos turísticos y su operación, por lo cual si el flujo de los ingresos que provienen de la venta de las unidades inmobiliarias turísticas se ve interrumpido existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez, para afrontar los gastos generales administrativos, operativos, etc., del proyecto producto de esta emisión.
- **Riesgo de Mercado.** Los Bonos podrán contar con garantías adicionales, según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado.
- **Riesgo Operativo.** Los ingresos que genere el emisor provienen del giro normal de negocios y las ventas que realicen de dichos Bonos, los cuales serán las fuentes que se utilicen para repagar la presente emisión, implicando con ello que los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente que haga a dichos recursos y el buen desempeño de sus operaciones.

Contexto Económico

Luego de los efectos causados por la pandemia COVID-19 las expectativas de crecimiento económico mundial para 2022 eran favorables, aunque se temía que hubiera presiones sobre los precios como un efecto en la economía por las restricciones en pandemia. Inicialmente fue considerado como algo transitorio, sin embargo, se mantuvieron en conjunto con el conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania, provocando así un nuevo aumento en los costos de los alimentos y energía. Aunado a lo anterior, hubo sanciones contra Rusia que provocaron un aumento en los precios de los productos básicos, desde el petróleo hasta el trigo. Los países en vías de desarrollo que dependen de las importaciones de alimentos y energía se vieron especialmente afectados.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año con tasas de interés de 0.25% y al cierre de 2022 estas se ubican en 4.5%, siendo esta, la tasa de interés más alta que ha visto desde 2008. Según el banco mundial, se esperan aumentos adicionales en las tasas de interés durante los primeros meses de 2023 y un ajuste en la inflación. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector financiero, considerando que durante el 2023 se prevé una recesión en la economía, lo cual puede afectar en la generación de empleos de la región.

Por su parte, para la región de América Latina y el Caribe, según estudios realizados por el fondo monetario internacional (FMI), se menciona como la evolución de la región y los efectos del conflicto geopolítico han afectado a la misma. La respuesta de los bancos centrales para contener la inflación fue rápida y ayudó a contener las presiones en los precios para finales de 2022, la cual aún permanece alta. Asimismo, se prevé que la actividad económica se desacelere en la región durante los primeros meses de 2023. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es una desaceleración en el crecimiento proyectando en 1.7% para la economía mundial, después de haber crecido más de un 4% en 2022. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía.

Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con retos importantes a nivel social puesto que tiene bajos niveles de escolaridad que pueden afectar su desarrollo, en cuando a un panorama económico, los ingresos fiscales continúan mejorando registrando al primer semestre del año un aumento del 7.8%, se prevé que en un mediano plazo el crecimiento el PIB panameño se estabilizara en torno al 5%, impulsado por la inversión y el consumo privado, mientras que la inversión y el consumo públicos deberían moderarse en un contexto de consolidación fiscal. Por otra parte, al cuarto trimestre de 2022, las actividades económicas que presentaron un mayor incremento fueron Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (+47.4%), Hoteles y restaurantes (+36.2%), Construcción (+18.5%), Actividades profesionales, científicas y técnicas (+17.8%) y Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas (+16.3%). Cabe destacar que los sectores hoteles, restaurantes y construcción fueron de los más afectados durante la pandemia, pero con la reactivación económica estos se han recuperado más que el resto y actualmente cuentan con un potencial muy alto para convertirse en pilares de la economía panameña.

La economía panameña al cierre de 2022 fue liderada por el buen desempeño que tuvieron los sectores de construcción, comercio y la industria manufacturera. Si bien la perspectiva que se tiene para 2023 es como un año cargado de retos debido al alza en la tasa de interés y la recesión económica, según proyecciones del FMI la inflación en Panamá se situaría

en 3% siendo una de las más bajas en la región, por lo que se espera que los efectos ya mencionados no afecten de una forma considerable al país.

Panorama Internacional

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, en su edición más reciente a enero de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde el 3.0% proyectado hace 6 meses, hasta un 1.7%, producto de la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción en las inversiones y por las perturbaciones de la invasión de Rusia a Ucrania; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.7%. En ese sentido, para 2023 se espera una desaceleración generalizada con correcciones de pronósticos a la baja en el 95% de las economías avanzadas y para aproximadamente el 70% de las economías emergentes y en desarrollo.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se encuentran el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis de 2020 por la pandemia, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. Adicionalmente, en algunos países, condiciones más estrictas y desajustes en los mercados laborales propiciaron un aumento de los salarios y costos de insumos de producción.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico, donde las economías avanzadas podrían experimentar desaceleraciones de su crecimiento desde 2.5% en 2022 a 0.5% en 2023, lo que podría elevar las alertas, dado que estas magnitudes han sido la antesala de una recesión mundial en las dos últimas décadas, según datos del Banco Mundial. En Estados Unidos se espera que el crecimiento se reduzca en 1.9 p.p. hasta ubicarse en 0.5% en 2023, comparado con las proyecciones previas y alcanzando una de las peores tasas de crecimiento desde las recesiones oficiales en la década de 1970. Por su parte, se espera que la zona euro no registre avances y China prevé un crecimiento de 4.3%, 0.9 p.p. por debajo de los pronósticos anteriores.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estimó un crecimiento económico de 3.6% para el 2022; sin embargo, para 2023 se pronostica una desaceleración marcada con un crecimiento económico de 1.3%, mientras que para 2024 se esperaría una ligera recuperación ubicándose en 2.4%. Se estima que las condiciones económicas globales, en conjunto con el lento crecimiento de las economías desarrolladas como Estados Unidos y China reduzcan las exportaciones a la vez que se sigan manteniendo las condiciones financieras restrictivas por el aumento de las tasas de interés de Estados Unidos. Adicionalmente, según el Banco Mundial, la inversión regional disminuirá debido al costo del financiamiento, escasa confianza empresarial e incertidumbre normativa. De igual forma, para Centroamérica se estima un crecimiento de 3.2% en 2023, afectado por el efecto de la desaceleración de la economía estadounidense sobre las exportaciones en la región y menor ingreso de remesas.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, que les restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Contexto Sistema

La pandemia COVID-19 afectó a todas las actividades económicas a nivel global, siendo el sector de construcción e inmobiliario uno de los más perjudicados debido a que muchos proyectos se quedaron en pausa. Luego de la reactivación económica que hubo en 2021 gracias al levantamiento de medidas y el ágil esquema de vacunación en el país, los proyectos mostraron una recuperación en el sector la cual continuó durante todo 2021 y principios de 2022. Aunado a lo anterior, al tercer trimestre de 2022, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción se situó en B/1,067 millones, mostrando así un incremento interanual de 17.6%, representando un 9.4% del total del producto interno bruto (PIB). El sector de construcción tiene un alto potencial para seguir creciendo y, asimismo, apoyar en la generación de empleos.

Para lograr ese crecimiento buscado en el sector el presidente de la Cámara Panameña de Construcción (CAPAC) en la última conferencia CAPAC Expo Hábitat, celebrada a finales de septiembre 2022, señaló que para lograr ese objetivo se necesitan mayores niveles de inversión tanto pública, como privada.

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler para el tercer trimestre del año registraron un incremento interanual de 5.3%. Al igual que el sector de construcción, este ha mostrado un buen dinamismo durante el año. Sin embargo, los precios de bienes raíces en Panamá, luego de la caída de precios en 2020, han presentado un incremento en la demanda lo que ha provocado una subida sostenida de precios, especialmente para los proyectos nuevos. Asimismo, el alza en la inflación juega un papel importante en esa subida de precios y la proyección para 2023 es un aumento general en los precios de bienes raíces en Panamá.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales están segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- **Residencial:** El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- **Comercial:** El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- **Industrial:** El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y está fuertemente influenciado por variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país, el ingreso promedio de las familias, las tasas de interés de la política monetaria, el crecimiento poblacional, entre otras.

Aunado a lo anterior, el sector inmobiliario cierra el año con un buen dinamismo económico a raíz de la alta demanda que hubo. Pese al alza en la inflación, que como consecuencia trajo un incremento en cierta parte del sector inmobiliario, se espera que el sector continúe recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres, a raíz de los precios accesibles de los apartamentos en la ciudad. En ese sentido, los inversionistas recomiendan invertir en bienes y raíces mientras sea en la ciudad de Panamá.

Análisis de la institución

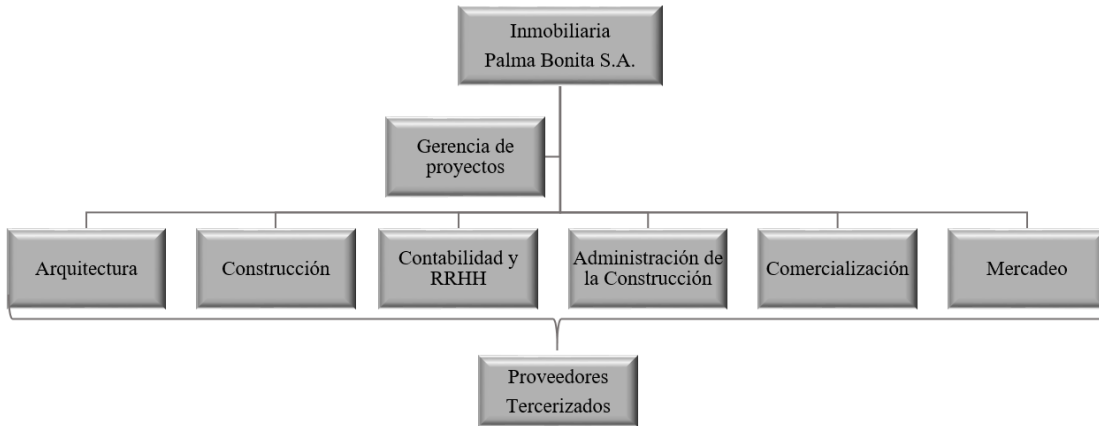
Reseña

El análisis de las operaciones de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A se basa en Operador hotelero, administrador de propiedades, promotor inmobiliario, pero a pesar de que el Emisor fue constituido el 6 de julio de 2009, a la fecha no ha operado, sin embargo, su personal cuenta con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario y hotelero, por lo cual se podrá cumplir con el objeto por el cual fue constituido. Solo cuenta con un bien inmueble, aportado en esta emisión como parte de las garantías. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, ni con información financiera histórica, adicional que la suministrada en el presente prospecto informativo es un concepto exclusivo de Empresas Bern, que mezcla los componentes claves de la tecnología, confort y los programas de economías compartidas y está compuesto por unidades inteligentes amobladas, listas para ser arrendadas en plataformas digitales y de turismo para estadías cortas, medianas y largas. Este modelo de negocio ha tenido una gran aceptación por parte del mercado local e internacional y es hoy, la tipología de producto que mayor rotación tiene dentro del portafolio de la empresa.

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

Adicionalmente, Empresas Bern es el mayor operador hotelero en Panamá con más de 20 años de experiencia en la industria hotelera y de turismo, habiendo construido y operado 9 hoteles con más de 2,000 habitaciones. Dentro de las marcas que el grupo opera incluye: The Westin Panama, Intercontinental Miramar, Crowne Plaza Panama Airport, Crowne Plaza Panama, Holiday Inn Panama City, Dreams Delight Playa Bonita, The Westin Playa Bonita Panama y Gamboa Rainforest Reserve, esta última siendo una marca propia. Empresas Bern tiene un amplio conocimiento del mercado local e internacional y un gran porcentaje de sus clientes son extranjeros y expatriados que invierten en sus proyectos o se hospedan en sus propiedades y que eligen la empresa por su confiabilidad, experiencia y su gran capacidad financiera; convirtiendo a Empresas Bern en la principal opción inmobiliaria para los extranjeros y expatriados que invierten en Panamá.

ORGANIGRAMA ADMINISTRATIVO



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

Operaciones y Estrategias

Operaciones y Riesgo Operativo

El análisis de las operaciones de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A se basa en Operador hotelero, administrador de propiedades, promotor inmobiliario, pero a pesar de que el Emisor fue constituido el 6 de julio de 2009, a la fecha no ha operado, sin embargo, su personal cuenta con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario y hotelero, por lo cual se podrá cumplir con el objeto por el cual fue constituido. Solo cuenta con un bien inmueble, aportado en esta emisión como parte de las garantías. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, ni con información financiera histórica, adicional que la suministrada en el presente prospecto informativo es un concepto exclusivo de Empresas Bern, que mezcla los componentes claves de la tecnología, confort y los programas de economías compartidas y está compuesto por unidades inteligentes amobladas, listas para ser arrendadas en plataformas digitales y de turismo para estadías cortas, medianas y largas. Este modelo de negocio ha tenido una gran aceptación por parte del mercado local e internacional y es hoy, la tipología de producto que mayor rotación tiene dentro del portafolio de la empresa.

CARACTERÍSTICAS ESTIMADAS SEGÚN MODELO DE NEGOCIO

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

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

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

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

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

Los precios se manejan en base a un estudio de viabilidad de proyecto y al estudio de mercado, ambos estudios componen parte fundamental en la política de precios. Los posibles casos de incremento son costos variables de construcción, gastos directos e indirectos y gastos legales. Ambos estudios avalan que el precio fijado cumpla con el apetito del mercado. El Emisor ofrecerá inicialmente los Bonos en el mercado primario por su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o las personas que ésta designe podrán, de tiempo en tiempo, cuando lo consideren conveniente, autorizar que

los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono y, en aquellos casos en que la Fecha de Expedición del Bono no concuerde con la de un Día de Pago o con la Fecha de Oferta, contra el recibo adicional de los intereses, siempre que dicho bono pague intereses. por el período comprendido entre el Día de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono y la Fecha de Expedición del Bono. El pago se efectuará en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, a través del sistema electrónico de negociación de la Bolsa latinoamericana de valores.



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

La propiedad del Emisor considerada como su único activo, otorgado en garantía de esta emisión, corresponde a un lote de terreno en estado rural, ubicado en P.H. Playa Bonita Village, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá. Se trata de un terreno sin edificar, con topografía variable muy moderada casi plana, con abundante vegetación, ubicado a orillas de la Carretera Principal de Veracruz, con acceso a servicios públicos. Al día 15 de octubre de 2020, la administración de la compañía contrató avalúo por evaluadores independientes, los cuales determinaron que el valor de mercado del terreno es de B/. 5,828,600.

FASES DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO			
Fases de proyecto	Año	Descripción	Cronograma
Tiempos estimados de inicio de construcción, alrededor de 3 años cada fase, 42 meses de desarrollo entre fase 1 y fase 2, son intercaladas.	Año 1	Levantamiento de fondos de inversión	Fase 1 y 2 se entregan 42 meses posteriores
	Año 2	Inicio de construcción del proyecto	6 meses posteriores a fase 2
	Año 5	Redención de bonos convertibles en acciones comunes representadas por unidades turísticas inmobiliarias"	

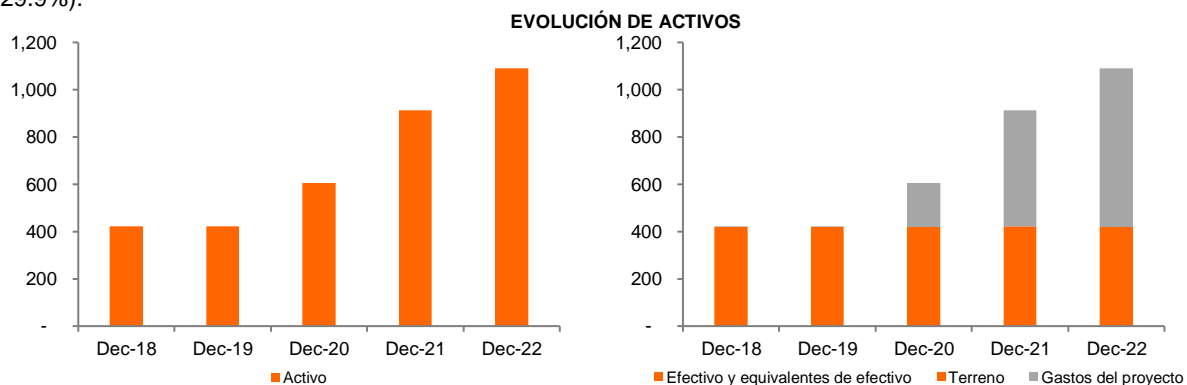
Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

Análisis Financiero

Activos

Al 31 de diciembre de 2022, los activos de la compañía totalizaron B/. 1.1 millones mostrando un incremento interanual de B/. 176 miles (+19.3%) producto de un aumento en los gastos preoperativos, los cuales a la fecha totalizaron B/. 668 miles mostrando un aumento de B/. 176 miles (+35.9%), dicho aumento fue producto de un aumento en todas las cuentas que componen los gastos preoperativos, principalmente en mayor medida hubo un aumento los gastos administrativos y además de esto, a la fecha dentro de la composición de esto se registró publicidad y eventos.

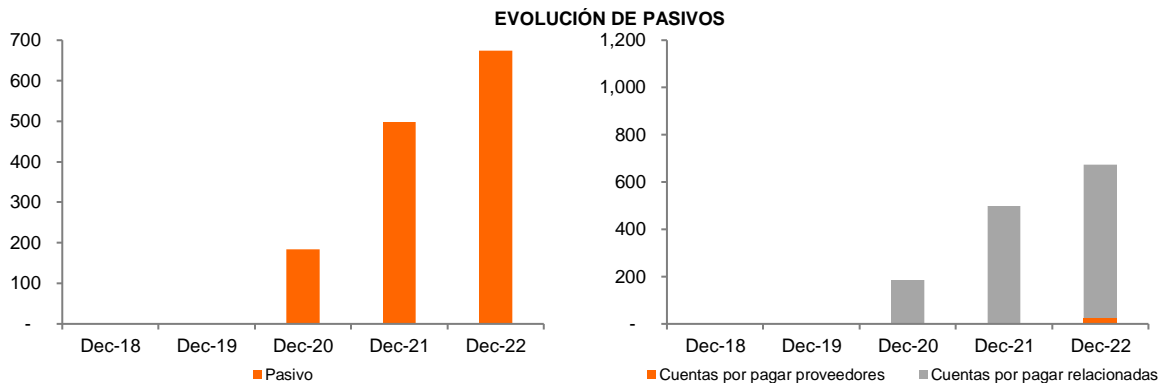
Aunado al párrafo anterior, los gastos preoperativos representan el 61.4% del total de activos, siendo la cuenta más representativa de estos, de igual manera, hablando un poco del resto de la composición, la cuenta terrena totalizo B/. 420 miles la cual ha permanecido sin cambios desde 2018 y representa el 38.6% del total de los activos, asimismo, a la fecha se registra efectivo y equivalentes totalizando en B/. 497 balboas, teniendo un decremento interanual de B/. 212 balboas (-29.9%).



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

Pasivos

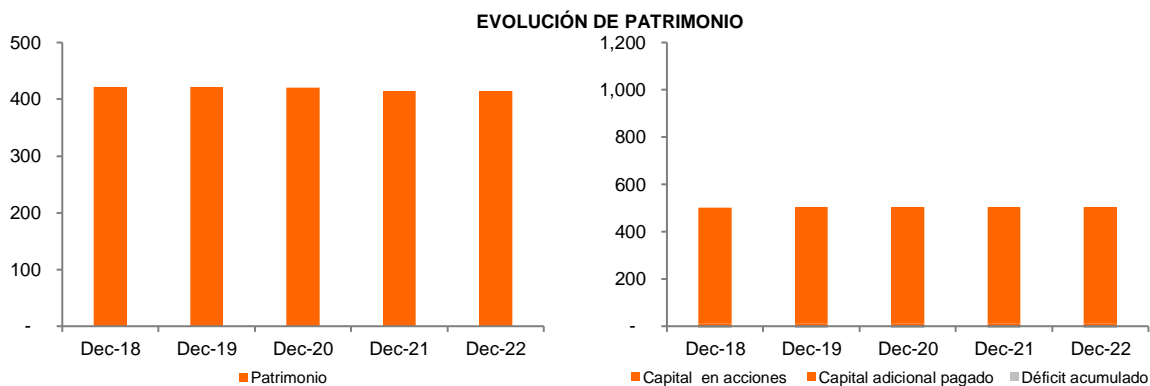
Los pasivos a la fecha de análisis totalizaron B/. 674 miles, mostrando una tendencia al alza producto de un aumento en las cuentas por pagar a partes relacionadas, las cuales representan el 96.1% del total de pasivos, en ese sentido estas totalizaron B/. 648 miles mostrando un incremento interanual de B/.150 miles (+30.1%), donde la mayor parte de estas están concentradas en Blackbear Investmeants, S.A., seguido de Advance Projects Solutions y a la fecha registraron un saldo con Gerpro, S.A. Las cuentas por pagar relacionadas no tienen vencimientos, ni tienen un plan de recuperación de cuentas ni generan intereses. Por otra parte, a la fecha de análisis se registró un saldo en Cuentas por pagar a proveedores por B/. 26 miles y representan un 3.9% del total de pasivos.



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

Patrimonio

Por otra parte, el patrimonio a la fecha de análisis totalizo B/ 414 miles mostrando un leve incremento interanual de B/ 332 balboas (+0.1%), de esta forma se puede observar que el patrimonio durante los últimos periodos ha permanecido en un rango similar, por lo tanto, este se ha mantenido constante y se considera adecuado para hacerle frente a las obligaciones que mantienen actualmente, se espera que conforme avance el proyecto este crezca a medida que generen utilidades, con respecto a la composición de este, la mayor parte del patrimonio la representa el capital adicional pagado el cual totalizo en B/. 494 miles permaneciendo sin cambios en los últimos periodos, seguido de Capital en acciones con un valor de B/. 10 mil teniendo 500 acciones sin valor nominal las cuales se encuentran todas en emitidas y circulación. Terminando con la composición, el déficit acumulado represento una pérdida de B/. 89 miles teniendo una leve mejora en comparación al periodo anterior de 332 balboas.

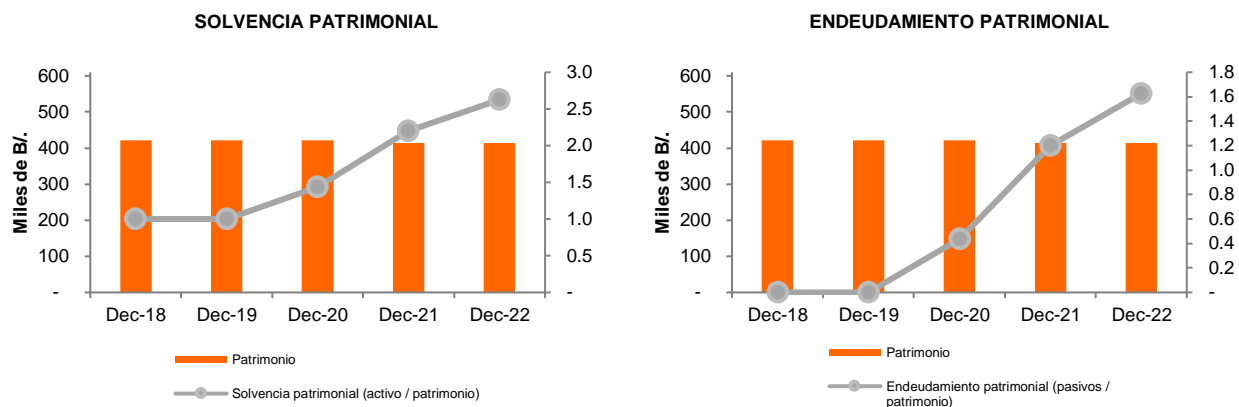


Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / Elaboración: PCR

Solvencia y Endeudamiento

Para el periodo de análisis, la compañía mostro un nivel de solvencia patrimonial (activo/patrimonio) de 2.6 veces derivado de un aumento en los activos (+19.3%), derivado de un aumento de los gastos del proyecto (+35.9%) mientras que el patrimonio tuvo un leve aumento interanual al periodo (+0.1%), de esta forma se puede observar que la solvencia patrimonial ha mantenido una tendencia al alza en últimos periodos debido a un incremento sostenido en los activos demostrando así que la solvencia es adecuada.

Por otra parte, el endeudamiento patrimonial (pasivo/patrimonio) se ubicó 1.6 veces mostrando así un incremento de 0.4 veces con respecto al periodo anterior, causado por un aumento en las cuentas por pagar a partes relacionadas, la cual ha ido aumentando históricamente, adicionalmente, a la fecha se registró cuentas por pagar a proveedores, a pesar de que se observa que el endeudamiento patrimonial ha tenido una tendencia al alza, la compañía presenta niveles adecuados de endeudamiento. De igual forma se espera que el indicador tenga un incremento al momento de la emisión de bonos, sin embargo, conforme avance el proyecto se espera que el indicador vaya mejorando por las utilidades que generen.



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

Resultados Financieros

Para diciembre 2022, Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. registraron ingresos por 435 balboas mostrando un decremento interanual de 367 balboas (-45.8%) en comparación al periodo anterior, estos ingresos son producto de intereses generados, cabe destacar que la compañía empezó a generar estos ingresos a partir de 2021. Adicionalmente no se registraron otro tipo de ingresos derivado que el hotel aún se encuentra en proceso de construcción

Por otra parte, los gastos generales y administrativos totalizaron en 103 balboas mostrando un decremento interanual de B/. 7.2 mil balboas, este decremento fue ocasionado ya que a la fecha solo se registraron gastos bancarios, el resto de los gastos se redujeron en su totalidad. De esta forma a la fecha se presentó una ganancia de B/. 332 balboas luego de haber generado pérdidas en periodos anteriores. El hotel contará con 192 unidades en su primera fase, y con 256 en su segunda fase. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, intercaladas, o en etapas de construcción y entrega distintas, a discreción del emisor. Se proyectaba tener ingresos para el año 2021 los cuales se esperan que se incrementaran gradualmente

Rentabilidad

A la fecha de análisis ya se presentaron indicadores de rentabilidad debido a la utilidad presentada al periodo, siendo el caso, el ROA: 0.03% y ROE: 0.08%, cabe mencionar que a pesar de que estos aún son bajos se espera que conforme se genere más ingresos con la finalización de los proyectos, se obtenga mayores utilidades, impactando en los indicadores de rentabilidad en un futuro

Instrumento Calificado

Programa de emisión de Bonos Corporativos por USD 155 Millones.

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

Características	Primer Programa
Emisor:	Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.
Instrumento:	Programa de Bonos Corporativos
Monto de la oferta:	Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta ciento cincuenta y cinco Millones de Dólares (US\$ 155,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Con el desembolso total de la emisión la relación monto total de la emisión sobre el capital pagado del Emisor sería de 307 veces.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de cien dólares (US\$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o sus múltiplos.
Pago de Capital:	El valor nominal de cada una de las series de los Bonos podrá ser pagado en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, en la fecha que se establezca como la "Fecha de Vencimiento", la cual será comunicada a los Tenedores Registrados de conformidad a lo establecido en el prospecto informativo. En caso de que el pago de capital se realice, para efectos del perfeccionamiento del traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada al Tenedor Registrado, éste último se compromete a suscribir el Contrato de Compraventa de dicha unidad a más tardar treinta (30) calendario después de la Fecha de Pago de sus Bonos. Adicionalmente, aprovechando el crédito fiscal para inversionistas. Una vez firmado el Contrato de Compraventa, el traspaso de la titularidad de la unidad turística inmobiliaria deberá perfeccionarse en un término de tres (3) meses, prorrogables, contados a partir de la fecha de firma de dicho Contrato de Compraventa, siempre y cuando la información y documentación que deberá aportar el Tenedor Registrado esté completa.
Tasa de interés:	Los Bonos podrán devengar o no intereses durante la vigencia de la Emisión según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. En caso de que se determine que generarán intereses, la Tasa de Interés de dicha(s) Serie(s) de los Bonos será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar 3 días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).
Periodo de interés:	Los Bonos contarán con plazos de pago de capital de mínimo siete (7) años y máximo diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de cada serie.
Fechas de Pago:	Los intereses devengados sobre los Bonos de cada una de las series serán pagaderos en cada año de forma mensual, trimestral, semestral o anual, a opción del Emisor.
Fecha de Oferta Inicial:	Para cada serie, la "Fecha de Oferta Inicial" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de cada una de las series.
Redención anticipada:	El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualquiera de las Series, parcial o totalmente, sin penalidad, a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de cada Bono emitido y en circulación, a partir del quinto año de la emisión de la Serie que corresponda. El Emisor deberá comunicar cualquier redención anticipada, a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar la redención anticipada.
Uso de fondos:	Los fondos de esta Emisión están destinados para el financiamiento de la construcción, equipamiento, desarrollo y puesta en funcionamiento del Proyecto Turístico del Emisor, capital de trabajo y otros usos generales relacionados al mismo.
Garantías:	La emisión estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las garantías y activos explicados más adelante en el informe.
Fuente de pago:	Los ingresos que genere el Emisor provienen del giro normal de negocios y las ventas que realicen de dichos Bonos, los cuales serán las fuentes que se utilicen para repagar la presente emisión, implicando con ello que los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente que haga a dichos recursos y el buen desempeño de sus operaciones.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa:	Invertis Securities, S.A.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear)
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Invertis Securities, S.A.

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

Garantías

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

La emisión estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las siguientes garantías y activos, los cuales serán traspasados 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 Arrayán, Provincia de Panamá (en adelante "la Finca"), 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 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).

- (v) 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.
- (vi) 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.

La Finca No.92490 (PH), antes descrita, será traspasada a favor del Fideicomiso de Garantía, a título fiduciario una vez sea cancelado y liberado el gravamen hipotecario actualmente constituido sobre el bien inmueble. Una vez liberado dicho gravamen hipotecario, la Finca No.92490 (PH) se traspasará, a título fiduciario, al Fideicomiso de Garantía para que forme parte de la garantía de los Bonos, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendario computados desde la Fecha Inicial de Oferta. Dado lo anterior, existirá un plazo de tiempo después de la emisión de los Bonos durante el cual la titularidad de la Finca No.92490 aún no se habrá traspasado al Fiduciario.

Proyecciones Financieras

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. tiene proyecciones a partir del año 2022 hasta el año 2025. Estas proyecciones consideran los ingresos y salidas de dinero de la organización durante esos años. Con respecto a los ingresos, se tienen proyectados ingresos por la colocación de bonos durante los siguientes años, representando el 100% de los mismos; para el periodo de análisis inmobiliaria Palma Bonita registró ingresos por intereses por un valor de 435 balboas, por su parte, los gastos la entidad fueron proyectados con un total de B/.134 millones para los 5 años, es decir, un promedio de B/.1.7 millones por año. Estos gastos están compuestos por cuatro diferentes tipos de gastos: Construcción (69%), honorarios (12%), legales (4%), gastos generales (1.31%) e impuestos (5%), de igual manera a la fecha de análisis se registraron solo gastos generales los cuales hacen referencia a gastos bancarios por un monto de 103 balboas. De esta manera a la fecha de análisis se presento un flujo de caja de 332 balboas.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO (MILES DE BALBOAS)						
Miles B/.	Previo a emisión 2022R	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	Total
Ingresos	-	13,140	42,145	29,005	29,005	154,960
INGRESOS POR VENTAS DE LOS BONOS						
Colocación de Bonos Serie F1	-	13,140	13,140	-	-	67,944
Colocación de Bonos Serie F2	-	-	29,005	29,005	29,005	87,016
Ingreso por intereses FID	435	-	-	-	-	-
Gastos	103	16,590	29,077	51,192	21,220	134,613
Honorarios por estructuración	-	113	13	123	123	672
Legales	-	15	15	15	15	6,556
Gastos de construcción	-	12,879	22,648	45,076	12,376	92,978
Honorarios técnicos	-	1,676	1,234	2,274	466	9,804
Gastos generales	103	351	351	351	351	1,757
Impuestos	-	141	379	352	4,888	6,350
Otros honorarios	-	1,414	4,314	3,001	3,001	16,496
misceláneos	-	-	-	-	-	-
Flujo de caja	332	- 3,450	13,068	- 22,187	7,785	20,347
Flujo de caja acumulado	332	21,954	35,022	12,835	20,620	115,835

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

Miles B/.	Previo a emisión 2022R	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	Total
Flujo de caja acumulado	332	22,012	35,081	12,894	20,679	116,128
Deuda Neta	103	16,590	29,077	51,192	21,220	134,613
Cobertura sobre la Deuda	3.22	1.33	1.21	0.25	0.97	0.86
Flujo de caja	332	3,450	13,068	22,187	7,785	20,347
Cobertura sobre la deuda (flujo de caja)	3.22	-0.21	0.45	-0.43	0.37	0.15

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

En la evaluación del flujo de caja acumulado sobre la deuda, se proyecta que los ingresos mantengan una cobertura sobre los gastos estimados dando como resultado una cobertura holgada hasta el año 2024 donde se espera que los gastos en construcción aumenten lo cual genere un impacto negativo en la cobertura provocando que esta baje, de esta forma, haciendo una evaluación al periodo de análisis previo a la emisión los ingresos cubren en un 3.22 veces sobre los gastos mostrándose como una cobertura holgada.

Adicionalmente, se realizó un análisis de sensibilidad sobre la proyección financiera en la cual se presentó un escenario con fluctuación en los gastos de construcción y gastos técnicos siendo los más expuestos a variaciones con el 30% de su aumento, mostrando una cobertura de 0.73 veces para 2023, la cual a partir de ese momento empezaría a disminuir en caso que los gastos aumenten en un 30%

ANALISIS DE SENSIBILIDAD

Miles B/.	2023 P	2024 P	2025 P	Total
Ingresos	42,144.9	29,005.3	29,005.3	154,960.0
Gastos	29,076.8	51,192.4	21,220.3	130,460.5
Gastos de construcción	22,647.8	45,075.5	12,375.9	92,978.5
Honorarios técnicos	1,234.4	2,274.3	466.1	9,804.2
INGRESOS MENOS GASTOS	13,068.14	(22,187.05)	7,785.07	24,499.5
FLUJO DE CAJA	39,233.52	17,046.47	24,831.54	136,892.6
Sensibilidad 10%				
FLUJO DE CAJA	34,974.44	8,052.40	14,553.27	111,075.00
Deuda Neta	31,465.02	55,927.37	22,504.46	140,738.73
Cobertura sobre la Deuda	1.11	0.14	0.65	0.8
Sensibilidad 30%				
FLUJO DE CAJA	26,456.28	9,935.74	6,003.26	59,439.84
Deuda Neta	36,241.46	65,397.35	25,072.85	161,295.26
Cobertura sobre la Deuda	0.73	-0.15	-0.24	0.4
Sensibilidad 50%				
FLUJO DE CAJA	17,938.11	27,923.88	26,559.79	7,804.68
Deuda Neta	41,017.89	74,867.32	27,641.25	181,851.79
Cobertura sobre la Deuda	0.00	0.00	0.00	0.0

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

Anexos

BALANCE GENERAL

(millares de B./)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22
Activo					
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	-	0.7	0.5
Terreno	420	420	420	420	420
Gastos del proyecto	2	2	186	492	669
Total activos	422	422	606	913	1,089
Pasivo					
Pasivos no corrientes					
Cuentas por pagar proveedores	-	-	-	-	26
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	185	498	648
Total pasivos	-	-	185	498	674
Patrimonio	-	-	-	-	-
Capital en acciones	10	10	10	10	10
Capital adicional pagado	492	495	495	495	495
Déficit acumulado	(80)	(83)	(84)	(90)	(90)
Total patrimonio	422	422	421	414	415

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

ESTADO DE RESULTADOS

(millares de B./)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22
Total ingresos	-	-	-	0.8	0.4
Ingresos por intereses	-	-	-	0.8	0.4
Total gastos administrativos y generales	8	3	1	7	0.1
Gastos bancarios	-	-	-	-	0.1
Impuesto de inmueble	8	3	-	4	-
Tasa única	-	-	1	0	-
Gastos legales	-	-	0	3	-
Utilidad neta (pérdida neta)	(8)	(3)	(1)	(7)	0.3

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

INDICADORES FINANCIEROS

	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22
SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO					
Solvencia (activo / pasivo)	-	-	3.3	1.8	1.6
Solvencia patrimonial (activo / patrimonio)	1.0	1.0	1.4	2.2	2.6
Deuda bancaria / pasivo	-	-	100.0%	100.0%	96.1%
Emisión y deuda bancaria / pasivo patrimonio/pasivos	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	96.1%
Endeudamiento patrimonial (pasivos / patrimonio)	-	-	2.3	0.8	0.6
	-	-	0.4	1.2	1.6
RENTABILIDAD					
ROA	-1.99%	-0.64%	-0.14%	-0.72%	0.03%
ROE	-1.99%	-0.64%	-0.21%	-1.59%	0.08%
LIQUIDEZ					
Capital de trabajo	-	-	-	0.7	(25.6)
Razón circulante	-	-	-	-	0.02
Otros indicadores					
Eficiencia (Gastos administrativos / Utilidad operativa)	-	-	-	-	-
EBITDA / Deuda total	-	-	(0.0)	(0.0)	0.0
EBITDA / Gastos financieros	-	-	-	-	4.2
EBITDA / Deuda largo plazo	-	-	(0.0)	(0.0)	0.0

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