Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

BDO

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujo de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 10

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
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 2019 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 las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Palma Bonita, S. A. al 31 de diciembre de 2019, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis de Asuntos

Llamamos la atención a la Nota 7 de los estados financieros, donde se indica que el brote de COVID-19 pudiese tener un impacto en la información financiera de la Compañía en el período 2020. Los planes de la Administración para contrarrestar esta situación se presentan en la Nota 7.

Otro Asunto

Las cifras del año 2018 no han sido auditadas, y solo son han sido facilitadas por la Administración para su presentación comparativos en este estado financiero.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independientes.

BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

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

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

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

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe de los auditores que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

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

Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independientes.

BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

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

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

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros; si dicha información a revelar no es adecuada o es insuficiente, se requiere modificar nuestra opinión.

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

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

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

BDO

11 de diciembre de 2020.
Panamá, República de Panamá.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independientes.

BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas miembro de BDO.

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018 (No Auditado)
ACTIVOS			
Propiedades:			
Terreno	3	**420,000**	420,000
Gastos directos del proyecto:			
Gastos del proyecto		**1,917**	1,917
Total de activos		**421,917**	421,917
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Patrimonio de los accionistas:			
Capital en acciones	4	**10,000**	10,000
Capital adicional pagado	4	**494,577**	491,897
Déficit acumulado		**(82,660)**	(79,980)
Total de patrimonio de los accionistas		**421,917**	421,917
		421,917	421,917

Las notas en las páginas 5 a la 10 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.

Estado de Ganancias y Perdidas
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Nota	2019	2018 (No Auditado)
Gastos generales y administrativos:			
Impuesto de inmueble		2,680	8,083
Tasa única		-	300
Total de gastos generales y administrativos		2,680	8,383
Pérdida neta		(2,680)	(8,383)

Las notas en las páginas 5 a la 10 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	489,680	(71,597)	428,083
Aporte de capital pagado	-	2,217	-	2,217
Pérdida neta	-	-	(8,383)	(8,383)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	491,897	(79,980)	421,917
Aporte de capital pagado	-	2,680	-	2,680
Pérdida neta	-	-	(2,680)	(2,680)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**10,000**	**494,577**	**(82,660)**	**421,917**

Las notas en las páginas 5 a la 10 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 2019
(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018
Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación			(No Auditado)
Pérdida neta		(2,680)	(8,383)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) de gastos directos del proyecto		-	6,166
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		(2,680)	(2,217)
Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiamiento			
Aporte capital		2,680	2,217
Efectivo al final del período		-	-

Las notas en las páginas 5 a la 10 son parte integral de estos estados financieros.

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.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 9 de diciembre de 2020.

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIF's).

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y juicios críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto la propiedad que se presenta a su valor revaluado.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. El Balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el Dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Cambios en las políticas contables

*a. **Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir 1 de enero de 2019***

La Compañía no ha tenido cambios en sus políticas contables producto de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas que entraron, en vigencia durante el año 2019.

b. Nuevas normas internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas no vigentes

Una nueva norma e interpretación es efectiva para los periodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2019 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros. No se espera que esta norma tenga un efecto significativo en los estados financieros.

A continuación, se lista la norma y enmienda más relevante:

Norma	*Vigencia*
Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores - Definición de materialidad.	1 de enero de 2020

Propiedad

La propiedad está registrada al costo de adquisición, que es valuado 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 la propiedad son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el período en que se incurren.

Deterioro - Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros del Grupo 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 específicos del activo.

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 ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y 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 es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año corriente, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquiera 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.

3. Propiedad

La propiedad se resume a continuación:

2019	Saldo al inicio del año	Adiciones	Retiros	Saldo al final del año
Costo:				
Terreno	420,000	-	-	420,000
2018				
Costo:				
Terreno	420,000	-	-	420,000

Al 11 de mayo del 2018, 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/.1,920,259.

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 Publico de Panamá el 1 de noviembre de 2018.

A continuación, se presenta un resumen del terreno revaluados:

Costo de adquisición neto	Revaluación	Costo de adquisición revaluado
Terreno		
420,000	1,500,259	1,920,259

La compañía estima actualizar los valores de mercado del terreno mediante avalúos, durante el año 2020.

4. Capital en acciones

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

	2019	2018
Autorizadas 500 acciones comunes sin valor nominal.		
Todas las acciones están emitidas y en circulación	10,000	10,000
Capital adicional pagado	494,577	491,897
	504,577	501,897

5. Impuesto sobre la renta

La compañía está sujeta al pago de impuesto de acuerdo con las leyes fiscales establecidas en la República de Panamá. Las declaraciones del impuesto sobre la renta de los últimos tres períodos de operaciones están sujetas a revisión por parte de las autoridades correspondientes, de acuerdo con normas fiscales vigentes.

El Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa de veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el título I del libro cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, los noventa y cinco puntos treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2019, la Compañía está obligada a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

La Compañía no ha generado operaciones durante los años 2019 y 2018 por lo cual no ha calculado impuestos sobre la renta corriente para dichos años.

6. Instrumentos financieros - Administración de riesgos

En virtud de sus operaciones, la compañía está expuesta a los siguientes riegos financieros:

- Riego operacional

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riegos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.

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.

La junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final de éstos; la Junta Directiva ha 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 operacional
El riesgo operacional es el riesgo por pérdidas directas o indirectas, ocasionadas 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, mercado o liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, y del cumplimiento con las 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: separación de funciones, controles internos y administrativos.

Administración de capital
La política 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 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 ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

7. Eventos subsecuentes

Efectos de pandemia mundial

En diciembre de 2019, hubo un brote epidémico de neumonía de causa desconocida en Wuhan, provincia de Hubei, China. La Organización Mundial de la Salud anunció el 11 de febrero de 2020 que COVID-19 sería el nombre oficial de la enfermedad.

La rápida expansión de la enfermedad hizo que la Organización Mundial de la Salud, el 30 de enero de 2020, la declarara una emergencia sanitaria de preocupación internacional, basándose en el impacto que el virus podría tener en países subdesarrollados con menos infraestructuras sanitarias.

El 11 de marzo de 2020, la enfermedad se hallaba en más de 100 territorios a nivel mundial y fue reconocida como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS).

Para prevenir la expansión del virus, los gobiernos han impuesto restricciones de viajes, cuarentenas, confinamientos, aislamiento social, cancelación de eventos, y cierre de establecimientos. La pandemia está teniendo un efecto socioeconómico disruptivo y el miedo a la escasez de provisiones ha llevado a compras de pánico.

Adicional, la Administración local de la Compañía gozará del respaldo financiero de sus accionistas dada situación actual del COVID-19 ya que dispone de suficientes flujos de efectivo para ayudar a la Compañía la cual está en su etapa inicial y no mantiene compromisos por el momento, por lo cual la pandemia no ha tenido un impacto en sus operaciones.

La Compañía gozara de todo el respaldo financiero de sus accionistas quienes proveen la liquidez necesaria para poder implementar y continuar con los planes estratégicos que permitan fortalecer las áreas financieras y operacionales.

PARA MAYOR INFORMACIÓN:

Carlos Pinto

+507 279-9734
cpinto@bdo.com.pa

Esta publicación ha sido cuidadosamente preparada, pero ha sido redactada en términos generales y debe considerarse que contiene solo declaraciones generales. Esta publicación no se debe utilizar ni se debe usar para cubrir situaciones específicas y no debe actuar, o abstenerse de actuar, sobre la información contenida en esta publicación sin obtener asesoramiento profesional específico. Comuníquese con BDO para analizar estos asuntos en el contexto de sus circunstancias particulares. BDO, sus socios, empleados y agentes no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado con respecto a cualquier uso o dependencia de esta publicación, y negarán toda responsabilidad por cualquier pérdida derivada de cualquier acción tomada o no. tomado o decisión tomada por cualquier persona que dependa de esta publicación o parte de ella. Cualquier uso de esta publicación o confianza en él para cualquier propósito o en cualquier contexto es, por lo tanto, bajo su propio riesgo, sin ningún derecho de recurso contra BDO o cualquiera de sus socios, empleados.

BDO Audit, BDO Tax, BDO Outsourcing y BDO Consulting, son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independientes.

BDO es la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas miembro de BDO. Copyright © DICIEMBRE 2020 BDO. Todos los derechos reservados. Publicado en Panamá.

www.bdo.com.pa