

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

30 de Septiembre de 2020

Panamá - Septiembre - 2020

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Contenido

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 10

INFORMACIÓN ADICIONAL

Anexo 1 – Construcción en Proceso

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Estado de Situación Financiera

30 de Septiembre de 2020

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Septiembre 2020	Diciembre 2019
<i>Activos circulantes:</i>		
Efectivo en caja y banco (Nota 4)	2,320,212	278,479
Cuentas por cobrar Cliente	1,967,814	1,226,548
Cuenta por Cobrar Empleados	2,974	
Inventario de Viviendas	28,045,074	29,743,248
Total de activos corrientes	32,336,073	31,248,275
<i>Activos no circulantes:</i>		
Terreno (Nota 5)	38,258,636	38,258,636
Construcción en proceso (Nota 6)	15,463,588	12,495,268
Cuentas por cobrar Relacionadas (Nota 7)	1,293,655	1,078,731
Maquinaria y Equipo Rodante (Nota 5)	4,075	9,858
Adelanto a contratista	58,629	58,629
Depósito en garantía	2,617	2,617
Gastos Pagados por Anticipados	486,501	249,844
Total activos no corrientes	55,567,701	52,153,583
TOTAL de los activos	87,903,774	83,401,858
PASIVOS		
<i>Pasivos circulantes:</i>		
Cuentas por pagar	1,887,267	2,017,658
Depositos de cliente	28,768,854	21,814,056
Prestaciones laborales	7,318	5,916
Total de pasivos circulantes	30,663,439	23,837,630
<i>Pasivos a largo plazo:</i>		
Reservas laborales	41,003	37,310
Cuenta por pagar Relacionadas (Nota 7)	1,871,060	1,907,318
Cuentas por pagar accionistas	2,455,139	2,455,139
Préstamo por pagar (Nota 8)	14,686,380	16,640,608
Total pasivos a largo plazo	19,053,582	21,040,375
TOTAL de los pasivos	49,717,022	44,878,004
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	82,000	82,000
Superávit acumulado	(63,118)	264,238
Superávit por revaluación	38,185,674	38,185,674
Impuesto Complementario	(17,802)	(8,058)
TOTAL de inversiones de los accionistas	38,186,753	38,523,854
TOTAL de pasivos e inversiones de los accionistas	87,903,775	83,401,858

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

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Estado de Resultados Integrales
30 de Septiembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Septiembre 2020</u>	<u>Septiembre 2019</u>
<u>INGRESOS</u>		
Ventas de Viviendas	1,410,808	2,090,756
<u>COSTOS</u>		
Costos de Viviendas Vendidas	1,698,174	666,869
Impuesto de Gancia de Capital	38,400	52,146
	<u>1,736,574</u>	<u>719,015</u>
Utilidad en Operaciones	(325,766)	1,371,741
<u>OTROS INGRESOS</u>		
Derecho de utilización		
Ingresos Varios		
TOTAL DE INGRESOS	-325,766.33	0
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES</u>		
Gastos administrativos	714	
Gastos financieros	876	27
Gastos de depreciación y amortización	0	6,427
TOTAL gastos administrativos y generales	1,590	6,454
Utilidad antes de Impuesto	(327,356)	1,365,288
Impuesto sobre la renta		
Utilidad neta del Período	(327,356)	1,365,288

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

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
30 de Septiembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Capital Social	Impuesto Complementario	Utilidades Retenidas	Superávit por Revaluación	Total del Patrimonio
Saldo a Diciembre 31, 2019	82,000	-	264,238	38,185,674	38,531,912
					-
Impuesto Complementario		(17,748)			(17,748)
Perdida bruta del período (al 30 de Septiembre de 2020)			(327,356)		(327,356)
Amortización del Superavit por Reavaluo					-
Impuesto Causado del periodo		(54)			(54)
TOTAL Patrimonio de los Accionistas Septiembre 30, 2020	82,000	(17,802)	(63,118)	38,185,674	38,186,753

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

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
30 de Septiembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Flujos de Efectivo por Actividades de Operación

Superávit del período (327,356)

Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo (utilizado en) las actividades de operación:

Cuentas por cobrar Cliente	(741,266)
Cuenta por Cobrar Empleados	(2,974)
Cuentas por cobrar Relacionadas (Nota 7)	(214,924)
Construcción en proceso (Nota 6)	(2,968,320)
Inventario de Viviendas	1,698,174
Maquinaria y Equipo Rodante (Nota 5)	5,783
Adelanto a contratista	0
Depósito en garantía	0
Fondo de Cesantía	0
Plusvalía	0
Gastos Pagados por Anticipados	(236,657)
Cuentas por pagar	(130,391)
Depositos de cliente	6,954,798
Prestaciones laborales	1,403
Gastos Acumulados por Pagar	0
Reservas laborales	3,694
Cuentas por pagar accionistas	0
Ingreso Diferido	0
Capital Social	0
Impuesto Complementario	(9,744)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación	<u>4,032,219</u>

Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento

Cuentas entre relacionadas (Nota 6)	(36,258)
Préstamo por pagar (Nota 8)	(1,954,228)
Otros Pasivos	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>(1,990,486)</u>

Aumento neto de efectivo 2,041,733

Efectivo al Inicio del año 278,479

Efectivo a Septiembre 2020 **2,320,212**

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

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°1042 del 18 de Marzo de 2012 de la notaría segunda del circuito de Panamá.

Al 30 de Septiembre de 2020, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente	Juan Carlos Tapia
Tesorero	Raul Santiago Tapia
Secretaria	Juliana de Cáceres

Operaciones

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A., se dedica a la promoción, desarrollo y venta de propiedades con bienes propios.

Las oficinas administrativas de la Compañía se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 a este, Panamá.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Base de preparación

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República de Panamá. Requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos 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.

Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 3.

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

Unidad monetaria

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

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo, que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas y los sobregiros bancarios exigibles en cualquier momento por el banco.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Construcción en proceso

La construcción en proceso corresponde a desembolsos incurridos en la ejecución del proyecto según lo establecido en el contrato. Los costos en construcción y costos administrativos del proyecto en proceso serán aplicados a las mejoras a medida que entreguen cada nivel.

Reconocimiento de los ingresos

Ventas

La Compañía reconoce sus ingresos cuando sus apartamentos son entregados y el derecho de propiedad sobre los mismos es transferido al comprador, utilizando el método de devengado. Las ventas se presentan netas de descuentos y devoluciones.

3. Estimaciones contables y supuestos críticos

Las Compañías realizan ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. 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 abajo.

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

4. Efectivo

Al 30 de Septiembre de 2020, los saldos en efectivo se presentaban así:

	Septiembre 2020	Diciembre 2019
Tarjetas Visa	126,428	
Tarjetas Master Card	75,000	
Caja Chica – Campo (combustible)	1,000	
Caja Chica - Campo	1,000	1,000
Caja General – Cheques	63,979	7,815
Banco General	1,694,873	226,542
Banco Panamá	348,895	30,373
Banco Panamá – Cuenta Especial	9,037	12,749
	<u>2,320,212</u>	<u>278,479</u>

5. Propiedad y Revaluación, neto

Al 30 de Septiembre de 2020, la propiedad y revaluación se desglosan así:

	Septiembre 20	Adiciones	Descarte	Diciembre 19
<i>Costo:</i>				
Terreno	72,962			72,962
Revaluación de Terreno	39,658,000			39,658,000
Amortización de Reevalúo	(1,472,326)			(1,472,326)
	<u>38,258,636</u>			<u>38,258,636</u>
Equipo Rodante	4,075			34,292
Equipo	0			558
Total de Maquinaria y Equipo	<u>4,075</u>			<u>34,850</u>
Depreciación Acumulada				(24,992)
	<u>0</u>			<u>9,858</u>

Compuesto por las fincas 84550 con una superficie de 29 hectáreas más 1,257.33 mts² y la finca 462779 con una superficie de 3 hectáreas más 7,794.69 ubicadas en distrito de chame provincia de Panamá Oeste. En este terreno se construye el proyecto residencial Playa Caracol Residencial & Beach Club.

	Valor	Avaluó	Total
Finca 84550	72,582	35,102,910	35,175,492
462779	9,418	4,555,090	4,564,508
Total	<u>82,000</u>	<u>39,658,000</u>	<u>39,740,000</u>

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

La finca tiene un valor catastral de 82,000. El 5 de diciembre de 2014 la Compañía PANAMERICANA DE AVALUOS, S.A. realizo un avalúo financiero incrementando el valor del terreno a 39, 658,000. Durante el periodo 2017 existió una amortización de Reevalúo por B/. 549,620.00, en el 2018 hubo otra amortización por B/. 466,726.00 y en el 2019 una última amortización de B/. 455,980.00 que en total hacen un valor de B/. 1,472,325.88

Estas fincas mantienen una hipoteca con el Banco Panamá, por la suma de 18, 500,000 a un plazo de 5 años.

6. Construcción en proceso

Al 30 de Septiembre de 2020, la construcción en proceso se desglosa así:

	Septiembre 2020	Diciembre 2019
Construcción en Proceso	<u>15, 463,588</u>	<u>12, 495,268</u>
	<u>15, 463,588</u>	<u>12, 495,268</u>

La construcción en proceso corresponde a desembolsos incurridos en la ejecución del proyecto según lo establecido en el contrato. Los costos en construcción y costos administrativos del proyecto en proceso son aplicados a las mejoras a medida que entreguen cada etapa. (Véase detalle de los costos de construcción en proceso y costos administrativos en el Anexo 1).

7. Cuentas entre Compañías Relacionadas

Al 30 de Septiembre de 2020, las cuentas relacionadas se presentan de la siguiente manera:

	Septiembre 2020	Diciembre 2019
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Playa Caracol Property Management, S.A.	521,410	452,541
PH Playa Caracol	481,390	348,204
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	3,514	3,514
Fincas de Chame, S.A.	1,558	1,558
Compañía Insular Americana, S.A.	48,688	48,688
AV1 Corp.	172,415	172,415
Desarrollo Residencial de Calidad, S.A.	28,955	28,955
LP Project Management Inc.	2,883	2,883
Santa María Development, Corp	19,973	19,973
LP Development Corp	<u>12,869</u>	<u>-</u>

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Balboas)

1, 293,655 **1, 078,731**

Cuentas por pagar

Corporación Los Pueblos	3,850	3,705
LP Development		36,606
Desarrollo VC	48	48
Diseño y Arquitectura Los Pueblos	785	
Panama Viejo Development	468,669	468,669
Fuente paraíso development, S.A.	<u>1, 397,708</u>	<u>1, 398,290</u>

1, 871,060 **1, 907,318**

8. Préstamo por Pagar

Al 30 de Septiembre de 2020, el préstamo por pagar se presenta de la siguiente manera:

Banco Panamá	Septiembre 2020	Diciembre 2019
Infraestructura	10, 374,498	11, 318,411
Construcción	3, 452,442	4, 554,242
Línea Crédito	<u>859,440</u>	<u>767,955</u>
	<u>14, 686,300</u>	<u>16, 640,607</u>

Línea de crédito rotativa interina por la suma de B/.22,500,000 otorgada para financiar el 90% de primera etapa y 85% de etapa 2 de los costos de infraestructura y áreas comunes y construcción de 319 unidades de la primera etapa y 136 de segunda etapa del proyecto Playa Caracol, cuya tasa de anual interés es del 6.5% más FECl, con vencimiento en noviembre de 2024. Forma de pago infraestructura Tipo A B/.70,000, Tipo B2 B/.20,000, Tipo B3 B/.22,000, a partir de la venta del lote 10, se pagará el 80%, una vez la porción de infraestructura sea cancelada, el repago completo será aplicado como abono a la facilidad de construcción, hasta su cancelación o viceversa, se estableció una condición de pago del 70%, del precio de venta. condición de pago del 70%, del precio de venta.

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

Préstamo comercial por B/.750,000, con propósito para capital de trabajo del proyecto Playa Caracol, cuya tasa de interés anual es del 6%, con vencimiento en septiembre del 2020. Forma de pago primeros 9 meses, intereses y FECl, últimos 9 meses pagos iguales a capital por B/.83,333.33, más intereses y FECl.

Estas dos (2) obligaciones están garantizadas con primera hipoteca anticresis sobre la finca No.84550 correspondientes a la etapa 1 y 2 del proyecto a desarrollar y fianzas mancomunadas de los accionistas según su participación.

Línea de arrendamiento financiero de equipo para uso del proyecto de Playa Caracol, por un monto de B/.30,200 con tasa de interés del 6.5%, con un plazo de 36 meses.

9. Impuestos

A la fecha de los Estados Financieros, las declaraciones de rentas de **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS).

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultare de la revisión.

10. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

- Cuentas por cobrar y por pagar - las cuentas por cobrar y por pagar son registradas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.
- Provisiones - la compañía en la actualidad no mantiene provisiones para cuentas de dudosos cobros.

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Construcción en proceso
30 de Septiembre de 2020

Anexo -1

(Cifras en Balboas)

	<u>Septiembre 2020</u>	<u>Diciembre 2019</u>
Infraestructura General		
Movimiento de Tierra	831,028	831,028
Infraestructura Civil	2,019,557	1,999,826
Infraestructura Electrica	933,409	892,465
Planta de Tratamiento Etapa I		
Amenidades	720,514	690,338
Total de Infraestructura General	4,504,508	4,413,657
Construcción de Viviendas		
Construcción de viviendas	1,346,576	277,340
Total de Construcción de Viviendas	1,346,576	277,340
Costos Directos		
Permisos de Construccion y Aprobaciones	129,629	110,055
Inspección - Construcción	326	326
Seguros Car-Finanzas	115,674	107,680
Seguridad	39,220	26,170
Jardinería	26,895	25,243
Estudios Varios	11,433	9,433
Alquiler de Equipo	27,691	26,786
Varios	264	264
Permiso de Ocupación	23,164	15,565
Aprobación de Planos	15,601	8,761
Permisos Varios	22,375	20,736
Alquiler de Local	963	963
Limpieza de Apartamento	7,536	5,491
Total de Costos Directos	420,771	357,475
Costos Indirectos		
Inspección del Banco	923	923
Impuesto de Inmueble	491	469
Cuota de Mantenimiento PH	23,788	18,762
Constitución- Registro PH	18,279	16,713
Impuesto - Tesoro Municipal	28,012	28,012
Impuesto - Tesoro Nacional	39,469	24,249
Legales y Notariales	42,502	41,189
Varios	3,303	3,159
Alquiler de Deposito	4,474	3,996
Total de Costos Indirectos	161,241	137,471
Administrativos y Operativos de Campo y Oficina Central		
Administrativos y Operativos de Campo Etapa 1	84,682	66,949
Honorarios profesionales (Campo)	11,974	10,450
Administrativos y Operativos de Oficina Central Etapa 1	25,944	23,397
Útiles de oficina	2,385	2,043

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**Construcción en proceso**

Anexo -1

30 de Septiembre de 2020*(Cifras en Balboas)*

Honorarios Profesionales (Adm)	96,433	40,729
Telefono	4,806	3,561
Impuesto Tesoro Nacional	20	20
Impuesto Tesoro Municipal	50	1,114
Fotocopias	1,114	1,526
Materialesde Aseo y Limpieza	1,526	92,733
Atención a Cliente	106,558	7,905
Notaría Registro Público	8,865	796
Papelería e Impresos	796	394
Timbres Paz y Salvo	459	0
Internet	2,778	2,254
Servicios Project Management	384,224	299,325
Trabajos Varios	49,433	33,076
Salarios	244,417	180,440
Gasto de Representación	1,119	1,119
Seguro Social	33,016	24,223
Seguro Educativo	3,769	2,768
Riesgo Profesional	5,613	1,832
Vacaciones	21,856	15,890
Décimo Tercer Mes	21,329	15,764
Viáticos y Transporte	28,067	23,102
Prima de Antigüedad e Indemnización	3,959	3,959
Impresiones	673	620
Herramientas y Accesorios	1,521	1,441
Combustible y Lubricantes	13,341	12,036
Atención a Empleado	57	57
Electricidad	13,513	13,173
I.T.B.M.S.	880,852	760,301
Gratificaciones	4,156	4,156
Recargos y Multas	689	689
Flete y Acarreo	10,678	5,093
Domingo y Sobre Tiempos	184	184
Honorarios Legales	11,414	11,414
Retencion de ITBMS	1,069	1,069
Donaciones	31	31
Mantenimiento de Equipo Rodante	6,382	950
Total de Administrativos y Operativos de Campo y Oficina Central	2,089,754	1,666,585
Diseño, Planos y Estudios		
Anteproyecto	31,176	30,869
Topografía Agrimensura	11,139	11,139
Diseños y Planos	268,060	118,453
Prueba de Resistividad	92	92
Estudios de Suelos	8,342	8,342
Estudio Hidrológico	6,713	6,713
Estudio Impacto Ambiental	11,515	11,162
Estudio de Agua	5,148	5,148
Recuperación y Rescate de Flora - Fauna	2,661	2,661
Estudio Geotecnico	3,295	3,295
Estudio de Ordenamiento Territorial	3,865	3,865
Otros Estudios	4,472	4,472
Total de Diseño, Planos y Estudios	356,480	206,213

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Construcción en proceso
30 de Septiembre de 2020

Anexo -1

(Cifras en Balboas)

Promociones, Mercadeos y Publicidad

Televisión, Radio y Anuncios	49,152	48,677
Vallas y Banners	73,662	53,456
Casa Modelo	48,172	48,172
Ferias Locales	6,113	3,660
Internet y Pagina Web	1,000	
Promoción de Referido	15,266	6,446
Artes e Impresiones Publicitarios	206	
Showroom	20,507	17,997
Videos Promocionales	4,015	950
Mercadeo	258,766	199,764
Alquileres	59,528	49,609
Estudios de Mercadeo	3,500	
Varios	3,535	3,535
Intereses Generados	4,625	4,625
Promoción en Venta	32,123	8,747
Total de Promociones, Mercadeo y Publicidad	580,170	445,639

Costos de Venta

Comisiones Solares del Mar	202,993	202,993
Comisiones Olas del Mar	159,474	155,067
Comisiones ventanas del Mar X	1,575,150	1,472,531
Comisiones ventanas del Mar Y	46,533	37,797
Comisiones ventanas del Mar Z	23,269	5,949
Comisiones Aire del mar	84,748	76,425
Comisiones The Palms	659,879	352,634
Comisiones Santuary	259,365	252,594
Comisiones Residences Villas	818,618	746,808
Total Costo de Venta	3,830,029	3,302,797

Gastos de Financiamiento

Cargos Bancarios	2,174,060	1,688,091
------------------	-----------	-----------

Total de Gastos Financieros

2,174,060 **1,688,091**

Otros Costos

Otros Costos de Proyecto	0	0
Total de Otros Costos	0	0

Total de construcción en proceso

15,463,588 **12,495,268**