

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
30 de Junio 2021

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

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de Junio de 2021 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de seis meses terminados al 30 de junio 2021, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacionales de Contabilidad No. 34 – Información financiera intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios, de manera que estos estén libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, al 31 de Diciembre del 2020, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lic. Alexander Suira
C.P.A. # 5842016

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 Junio de 2021

(Cifras en Balboas)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Junio 2021</u>	<u>Diciembre 2020</u>
	No Auditados	Auditados
<i>Activos circulantes:</i>		
Efectivo en caja y banco (Nota 4)	3,232,822	1,611,851
Cuentas por cobrar Cliente	2,278,683	1,509,106
Inventario de Viviendas	19,259,143	21,887,109
Anticipos a Contratistas	58,629	58,629
Total de activos corrientes	<u>24,829,277</u>	<u>25,066,695</u>
<i>Activos no circulantes:</i>		
Maquinaria y Equipo Rodante (Nota 5)		4,075
Proyectos en Proceso (Nota 5)	63,549,002	56,579,031
Cuentas por cobrar Relacionadas (Nota 6)	1,436,024	1,361,480
Depósito en garantía	2,617	2,617
Gastos Pagados por Anticipados	58,251	
Total activos no corrientes	<u>65,055,893</u>	<u>57,947,203</u>
TOTAL de los activos	<u>89,885,170</u>	<u>83,013,898</u>
<u>PASIVOS</u>		
<i>Pasivos circulantes:</i>		
Obligaciones bancarias		3,134,483
Cuentas por pagar	1,578,416	1,306,584
Depositos de cliente	36,891,964	27,562,918
Gastos e Impuestos por pagar	23,725	147,996
Total de pasivos circulantes	<u>38,494,106</u>	<u>32,151,981</u>
<i>Pasivos a largo plazo:</i>		
Reservas laborales		
Cuenta por pagar Relacionadas (Nota 7)	4,571,450	4,532,145
Provision Prima de Antigüedad e Indemnización	5,621	5,750
Obligaciones bancarias	8,778,345	8,629,451
Total pasivos a largo plazo	<u>13,355,416</u>	<u>13,167,346</u>
TOTAL de los pasivos	<u>51,849,522</u>	<u>45,319,327</u>
<u>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	82,000	82,000
Superávit acumulado	475,330	134,253
Superávit por revaluación	37,478,318	37,478,318
TOTAL de inversiones de los accionistas	<u>38,035,648</u>	<u>37,694,571</u>
TOTAL de pasivos e inversiones de los accionistas	<u>89,885,170</u>	<u>83,013,897</u>

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
Periodo de 6 meses al 30 de Junio de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>TRIMESTRE</u>		<u>ACUMULADO</u>	
	2021	2020	2021	2020
<u>INGRESOS</u>				
Ventas de Viviendas	<u>1,804,717</u>	<u>1,432,324</u>	<u>3,012,092</u>	<u>1,432,324</u>
<u>OTROS INGRESOS</u>				
Derecho de utilización				
Ingresos Varios			<u>3,375</u>	
TOTAL DE INGRESOS	<u>1,804,717</u>	<u>1,432,324</u>	<u>3,015,467</u>	<u>1,432,324</u>
<u>COSTOS</u>				
Costos de Viviendas Vendidas	1,620,567	1,698,174	2,627,966	1,698,174
Impuesto de Gancia de Capital		<u>38,400</u>	<u>30,184</u>	<u>38,400</u>
	<u>1,620,567</u>	<u>1,736,574</u>	<u>2,658,150</u>	<u>1,736,574</u>
Utilidad en Operaciones	184,150	(304,250)	353,942	(304,250)
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES</u>				
Gastos de depreciación y amortización		<u>714</u>	<u>16,240</u>	<u>714</u>
TOTAL gastos administrativos y generales	<u>-</u>	<u>714</u>	<u>16,240</u>	<u>714</u>
Utilidad antes de Impuesto	<u>184,150</u>	<u>(304,964.49)</u>	<u>341,076</u>	<u>(304,964)</u>
Impuesto sobre la renta				
Utilidad (Pérdida) neta del Periodo	<u>184,150</u>	<u>(304,964)</u>	<u>341,076</u>	<u>(304,964)</u>

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 Junio de 2021

(Cifras en Balboas)

	Capital Social	Impuesto Complementario	Utilidades Retenidas	Superávit por Revaluación	Total del Patrimonio
Saldo a Diciembre 31, 2020	82,000		134,254	37,478,318	37,694,571
Utilidad bruta del período (al 30 de Junio de 2021)			341,076		341,076
TOTAL Patrimonio de los Accionistas Junio 30, 2021	82,000		475,330	37,478,318	38,035,648

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
30 de Junio de 2021

(Cifras en Balboas)

Flujos de Efectivo por Actividades de Operación

Superávit del período 341,077

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

Cuentas por cobrar Cliente	(769,577)
Cuentas por cobrar Relacionadas (Nota 6)	(74,544)
Inventario de Viviendas	2,627,966
Depósito en garantía	
Fondo de Cesantia	
Plusvalia	
Gastos Pagados por Anticipados	(68,251)
Cuentas por pagar	271,833
Depositos de cliente	9,329,046
Gastos e Impuestos por pagar	(124,271)
Gastos Acumulados por Pagar	
Reservas laborales	
Provision Prima de Antigüedad e Indemnizacion	(129)
Capital Social	
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación	11,533,150

Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión

Efectivo neto usado en actividades de inversión por la adquisición de activo fijos	4,075
Proyectos en Proceso (Nota 5)	(6,969,971)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(6,965,896)

Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento

Cuentas entre relacionadas (Nota 6)	39,305
Obligaciones bancarias	148,894
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	(2,946,284)
Aumento neto de efectivo	1,620,971
Efectivo al Inicio del año	1,611,851
Efectivo a Junio 2021	3,232,822

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
Al 30 de Junio 2021
(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 Junio de 2021, 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 las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF). 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
Al 30 de Junio 2021
(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
Al 30 de Junio 2021
(Cifras en Balboas)

4. Efectivo

Al 30 de Junio de 2021, los saldos en efectivo se presentaban así:

	Junio 2021	Diciembre 2020
Tarjetas Visa	60,430	248,323
Tarjetas Master Card	1,500	75,000
Caja Chica – Campo (combustible)	1,000	1,000
Caja Chica - Campo	1,000	1,000
Transferencias	1,000	
Caja General – Cheque	335,983	109,496
Banco General	2,816,172	1,128,293
Banco Aliado		45,847
Banco Aliado – Cuenta Especial	15,737	2,892
	<u>3,232,822</u>	<u>1,611,851</u>

5. Propiedad y Revaluación, neto

Al 30 de Junio de 2021, la propiedad y revaluación se desglosan así:

	Diciembre 20	Adiciones	Descarte	Junio 21
<i>Costo:</i>				
Terreno	72,962			72,962
Terreno Revaluado	37,478,318			37,478,318
Construcción de vivienda	2,379,837			2,664,335
Infraestructura	3,862,156			4,261,448
Admón. y Operación Campo	2,336,918			2,751,619
Promoción y Publicidad	464,667			530,458
Movimiento de tierra	831,028			831,028
Diseño de planos y Est.	420,115			450,415
Financiamiento	2,126,793			2,682,241
Costos Directos	575,869			606,382
Costos Indirectos	2,392,559			6,754,031
Otros	3,637,809			4,538,654
	<u>56,579,031</u>			<u>63,549,002</u>
Equipo Rodante	4,075			4,075
Equipo				
Total de Maquinaria y Equipo	<u>4,075</u>			<u>4,075</u>
Depreciación Acumulada	(0)	(4,075)		(4,075)
	<u>4,075</u>			<u>0</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

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de Junio 2021
(Cifras en Balboas)

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	82,000	39,658,000	39,740,000

La finca tiene un valor catastral de 82,000. El 5 de diciembre de 2014 la Compañía PANAMERICANA DE AVALUOS, S.A. realizo un avaluó 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. Cuentas entre Compañías Relacionadas

Al 30 de Junio de 2021, las cuentas relacionadas se presentan de la siguiente manera:

	Junio 2021	Diciembre 2020
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Playa Caracol Property Management, S.A.	643,122	611,181
PH Playa Caracol	527,710	488,399
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	5,960	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
Diseño y Arquitectura Los Pueblos.	13,715	
LP Project Management Inc.	2,883	2,883
Santa Maria Development, Corp	19,973	19,973
LP Development Corp	-	12,869
	<u>1,436,024</u>	<u>1,361,480</u>

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Junio 2021

(Cifras en Balboas)

Cuentas por pagar

Corporación Los Pueblos	1,933	3,850
LP Development	87,477	
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	2,447	
Desarrollo Residencial de Calidad, S.A.	205,804	205,804
Desarrollo VC	48	48
Diseño y Arquitectura Los Pueblos		785
Alfa Assets Group, Inc.	45,815	
Panama Viejo Development	375,070	468,670
Fuente paraíso development, S.A.	1,397,717	1,397,849
Accionistas	<u>2,455,139</u>	<u>2,455,139</u>
	<u>4,571,450</u>	<u>4,532,145</u>

7. Préstamo por Pagar

Al 30 de Junio de 2021, el préstamo por pagar se presenta de la siguiente manera:

	Junio 2021	Diciembre 2020
Banco Panamá		
Línea de Crédito	7,918,905	10,904,494
Préstamo Comercial	<u>859,440</u>	<u>859,440</u>
	<u>8,778,345</u>	<u>11,763,934</u>
Obligación Corriente		3,134,483
Obligación No corriente	8,778,345	8,629,451

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 FEIC, 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.

Préstamo comercial por B/.750,000, con propósito para capital de trabajo del proyecto

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de Junio 2021

(Cifras en Balboas)

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.

8. 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 2020, 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.

9. 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.