

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT S.A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A
R.U.C. 2109451-1-758251

VALORES QUE HA REGISTRADO:

BONOS CORPORATIVOS

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:

Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804

NUMERO DE RESOLUCION DE LA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES:

SMV No. 205-2021 del 30 de Abril de 2021
SMV No. 125-2021 del 5 de Abril de 2021

DIRECCION DEL EMISOR:

Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona,
Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

jderoux@glp.com.pa; icnavas@glp.com.pa
aaleman@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:



RAUL TAPIA

Presentamos este formulario de Información Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.



I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A., es una sociedad anónima debidamente constituida y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 1,042 de 19 de enero del 2012.

La duración de la sociedad es indefinida, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en reunión de los accionistas. Las oficinas principales del Emisor están ubicadas en Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, República

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social de PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A. esta contenido dentro de la Escritura Pública No. 1,042 de 18 de enero del 2016 de la Notaría Segunda del circuito de Panamá.

La Sociedad podrá dedicarse en cualquier país o territorio a bienes raíces en general, venta y alquiler de residencias, condominios, diseño de planos, desarrollo de proyectos turísticos, residenciales, comerciales, administración de edificios, establecer, gestionar o llevar a cabo en general el negocio de asesoramiento, inversiones y correduría en todas sus ramas y organizar llevar a cabo y emprender cualquier negocio, transacción u operación que comúnmente se lleva a cabo por inversionistas, capitalistas, promotores, aseguradores de la emisión de acciones y otros valores u obligaciones de personas, compañías, sociedades anónimas, sociedades colectivas o por asociación, o por promotores y corredores de bienes raíces, opciones o concesiones o por comerciantes y mercaderes.

Establecer, gestionar o llevar a cabo el negocio de agencias y representaciones especialmente de corporaciones, sociedades o personas y distribución de cualquier producto o mercancía así como el de manejar y comerciar tanto por su propia cuenta, como por cuenta de otras en materias prima, bienes, efectos, mercaderías, productos medicinales, y otros bienes y productos de cualquier clase, naturaleza y descripción. Toda clase de inversiones en actividades o en otras empresas.

C. Descripción del Negocio

Desarrollo inmobiliario premium, en el sector de Panama Oeste, Distrito de Chame. Promueve y desarrolla residencias dentro del proyecto Playa Caracol S.A

D. Estructura Organizativa

La empresa no cuenta con una organización administrativa propia, actualmente la Administración es ejercida por una compañía afiliada del Grupo.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

La empresa no cuenta con propiedades, mobiliarios, o equipo significativo a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

Actualmente la empresa no mantiene inversiones en Tecnología, Investigación y Desarrollo.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(en balboas)	31-dic-21	31-dic-20
	Auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	4,959,454	1,611,651
Fondos en Fideicomiso		
Cuentas por Cobrar	918,266	1,509,106
Inventario de Viviendas	7,079,048	21,887,109
Anticipo a Contratistas	58,629	58,629
Gastos e Impuestos pagados por anticipado	810	568
	<u>13,016,207</u>	<u>25,067,263</u>
Pasivos corrientes		
Obligaciones Bancarias	1,732,505	3,134,483
Cuentas por Pagar	2,903,544	1,306,584
Otros Gastos por pagar	31,002,570	27,710,914
	<u>35,638,619</u>	<u>32,151,981</u>
 Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	 0.37	 0.78

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-dic-21	31-dic-20
	Auditados	Auditados
Pasivos	44,913,019	45,919,327
Capital	82,000	82,000
Utilidades acumuladas	152,382	134,253
Superávit por revaluación de lotes de terreno	35,703,345	37,478,318
Impuesto Complementario	-22,219	-17,802
Total del Recurso de Capital	<u>35,915,508</u>	<u>37,676,789</u>

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-dic-21	31-dic-20
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Ventas de viviendas	19,329,076	8,575,029
Ventas de lotes de terreno	(18,820,441)	(8,471,703)
Otros Ingresos	11,823	101,288
	<u>520,458</u>	<u>204,614</u>
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	502,329	334,610
Gasto de Depreciación	-	-
Gastos Financieros	0	0
	<u>502,329</u>	<u>334,610</u>
 Utilidad neta antes de impuestos	 18,129	 -129,996
Impuesto Sobre la Renta		
(Pérdida) Ganancia neta	<u>18,129</u>	<u>-129,996</u>

D. Análisis de Perspectivas

Se espera que el emisor a futuro extienda facilidades financieras con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el emisor actúa como acreedor de ser conveniente, el emisor podrá llevar a futuro otras emisiones de valores con el mismo fin

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva de la Empresa está constituida de las siguientes personas:

RAUL SANTIAGO TAPIA

Cargo: Presidente

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 14 de abril de 1946

Domicilio Comercial: Calle 56 A Este, San Francisco, frente al supermercado Kosher, Edificio Arizona, Panamá, Republica de Panamá.

Raúl Santiago Tapia Rodríguez, Presidente y representante legal de Playa Escondida

ANABELLE MICHAEL HERRERA POLO

Cargo: Secretario

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 13 de Octubre de 1983

Domicilio Comercial: Plaza Paitilla, primer piso, oficina 58, Panamá, Republica de Panamá.

Raúl Santiago Tapia Rodríguez, Presidente y representante legal de Playa Escondida Beach Front S.A

RAÚL SANTIAGO TAPIA TORRES

Cargo: Tesorero

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 24 de Enero de 1995

Domicilio Comercial: Calle 56 A Este, Edificio Arizona, San Francisco, Panamá, Republica de Panamá.

2. Empleados de importancia y asesores

Alfredo P. Alemán Miranda - Director General

Egresado de la Universidad de Georgetown, Washington D.C., Estados Unidos de América y cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas. Actualmente funge como Vicepresidente de Grupo Los Pueblos y de igual manera Director en varios proyectos como lo son: Ocean Reef Residences, Embassy Club, Santa María (The Reserve), entre otros.

José Fierro Ortiz – Director de Proyectos de Construcción y Planificación

El señor Fierro Ortiz es Ingeniero Industrial de profesión. Actualmente es director de proyectos de construcción y planificación en Grupo Los Pueblos para Ocean Reef Islands. Adicionalmente, lleva a cabo las mismas funciones para proyectos como Casas Bellas, Playa Dorada, Playa Caracol y Galeras de Panamá Viejo

Jorge De Roux - Director Financiero

Licenciado en Contabilidad con una Maestría en Finanzas, actualmente encargado del Departamento de Finanzas del Grupo - Playa Escondida Beach Front S.A

3. Asesores Legales

La compañía ha designado como sus asesores legales externos a la Firma **FABREGA, MOLINO**, Representada por Marie Ordoñez Ches.

FABREGA MOLINO ubicado en BMW Plaza, Piso 9, Calle 50, teléfono 301-6600 y fax 301-6606, actuó como asesor legal externo del Emisor en la presente Emisión. La persona de contacto es la Lic. Tatiana Abadía R

Los Asesores Legales confirman que la compañía es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes y que los Bonos constituyen obligaciones validas legales y exigibles de las misma.

4. Auditores

En cumplimiento con el 16 de Artículo 16 del Acuerdo No. 7-2002 del 14 de Octubre del 2002 de la Comisión Nacional de Valores, Playa Escondida Beach Front, S.A., denomina como Auditores Externos a la Firma NEXIA AUDITORES, Representada por Bartolomé Mafía

La Firma de Contadores Públicos Autorizados, NEXIA AUDITORES es la encargada de realizar la auditoria externa. La misma se encuentra ubicada en la Via Brasil, calle El Acueducto, Edificio Brasil 405, Tel.: (507) 302-7800

5. Designación por acuerdo o entendimientos

No Aplica

B. Compensación

Los directores y dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha de este informe, 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. Práctica de la Directiva

De acuerdo al pacto social, los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por la Asamblea de Accionistas solamente, y por consiguiente la Junta Directiva, no estará facultada de disponer de activos de la sociedad ni constituir gravámenes sobre los mismos, a menos que efectivamente tengan un poder especial en este sentido otorgado por la Asamblea de Accionistas. En consecuencia, la Junta Directiva adoptará y ejecutará las decisiones que a bien tenga la Junta General de Accionistas.

La Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta General de Accionistas puede aumentar el número de directores, respetando en todo momento el número mínimo de directores mencionados anteriormente. En las reuniones de Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores, quienes podrán hacerse representar en las mismas por apoderados que no necesitan ser directores y que deberán ser nombrados por documentos públicos o privados, con o sin poder de sustitución. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de la mayoría de los directores presentes o representados.

El Emisor también cuenta con un Comité de Auditoría. Entre las responsabilidades del Comité de Auditoría están: i) evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno; ii) evaluar la efectividad de los controles internos para alcanzar los objetivos de operaciones, reportes financieros, y cumplimiento con leyes y regulaciones; iii) supervisar que se tomen medidas correctivas para corregir deficiencias o irregularidades; iv) supervisar el trabajo de auditores internos y externos; v) informar a la Junta Directiva sobre asuntos significativos encontrados por las auditorías interna y externa.

El Emisor también cuenta con un Comité de Auditoría. Entre las responsabilidades del Comité de Auditoría están: i) evaluar el adecuado establecimiento del sistema de control interno; ii) evaluar la efectividad de los controles internos para alcanzar los objetivos de operaciones, reportes financieros, y cumplimiento con leyes y regulaciones; iii) supervisar que se tomen medidas correctivas para corregir deficiencias o irregularidades; iv) supervisar el trabajo de auditores internos y externos; v) informar a la Junta Directiva sobre asuntos significativos encontrados por las auditorías interna y externa.

D. Empleados

La siguiente tabla muestra el desglose de los empleados del Emisor por área funcional al final de cada año

Departamento	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Dirección General	2	2	2	2
Ventas y Mercadeo	5	5	5	5
Construcción	17	17	17	17
Presupuesto	2	2	2	2
Finanzas	3	3	3	3
Contabilidad	5	5	5	5
Otros	2	2	2	2
TOTAL	36	36	36	36

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo de Acciones	Número de Accionistas	% del Número de Accionistas
Panama Bids Corp	1.00	14.70%
Apolo Investing LTD	1.00	5.00%
Glp Holding One	1.00	33.50%
Punta Land Investme	1.00	26.80%
Playa Escondida Re	1.00	20.00%
Total	5.00	100.00%

IV.

GRUPO	Cantidad de Acciones	% del total de acciones emitidas	Número de acciones	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

Tomando en cuenta la propiedad accionaria indirecta de los directores, dignatarios, y ejecutivos principales, a través de su participación en Compañía Insular Americana, obtenemos las siguientes participaciones:

GRUPO	Cantidad de Acciones	% del total de acciones emitidas	Número de acciones	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

No Aplica

VINCULOS

No existe ningún vínculo familiar dentro de los miembros de la Junta Directiva.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Ganancias provenientes de la enajenación de Bonos

El Artículo 334 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, tal y como éste ha sido modificado y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, y conforme lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada mediante la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que dimanen de la enajenación de los valores siempre y cuando los valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del precitado artículo

Intereses generados por los Bonos

El Artículo 335 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido modificada y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal de Panamá, estarán exentos del impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizados

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

No Aplica

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto presentamos los estados financieros comparativos correspondientes a los periodos 2019 y 2018, preparados por Auditores Independientes de la Nexia Auditores, los mismos incluyen lo que se muestra a continuación:

- a Informes de los Auditores Independiente.
- b Estado de Situación Financiera
- c Estado de los Resultados Integrales
- d Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionista
- e Estado de Flujos de Efectivo
- f Notas de los Estados Financieros

Los estados Financieros fueron presentados a tiempo a la administración.

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

Sin embargo, el Pacto Social del Emisor y sus modificaciones contienen reglas generales de Gobierno Corporativo, y adicionalmente, el Emisor esta en el proceso de establecer reglas de Gobierno Corporativo mas amolias.

El pacto Social del Emisor, así como también las buenas practicas del Emisor, contienen reglas y practicas de Gobierno Corporativos tales como:

- La supervisión de las actividades de la Organización por la Junta Directiva.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y el levantamiento de Actas que reflejen la toma de decisiones.
- La celebración de reuniones periódicas de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas.
- Los Directores, Dignatarios y Accionistas tiene derecho a recabar y obtener información de las actividades del Emisor.
- Llevar los registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Se llevan controles para la protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades, mediante el control de firmas en cuentas bancarias, y la supervisión en cuanto a la administración de los activos del Emisor.
- Existen mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión

El Emisor, su Junta Directiva y sus Accionistas utilizan buenas practicas éticas y empresariales para la administración de sus negocios. No obstante, actualmente no existen reglas expresas de Gobierno Corporativo que regulen:

- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control
- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la
- El control de poder de un grupo reducido de empleados o directivos.
- La adopción de Código de Ética.
- La existencia de políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- Los conflictos de intereses que puedan surgir entre directores, dignatarios y ejecutivos claves, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos claves.
- Políticas que regulen incompatibilidad de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses
- Comités: a pesar de la existencia de buenas practicas utilizadas por el Emisor durante su gestión diaria, el Pacto Social no contiene reglas expresas de Gobierno Corporativo que apoyen a la administración de la Junta Directiva, ni aseguren los derechos de los accionistas, tales como la creación de un Comité de Auditoria, Comité de Administración de Riesgo, Comité de Evaluación y Postulación de Directores independientes y ejecutivos claves, o su

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica

VI PARTE

DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

- El envió, por el Emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionista e inversionistas registrados, así como cualquier interesado que lo solicitare.

Posible fecha de Divulgación 25 de Febrero del 2022


 Raúl Tapia
 Representante Legal

Informe de los Auditores Independientes
a la Junta Directiva y Accionistas de
Playa Escondida Beach Front, S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado al 31-12-21

29 de abril de 2022

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2021

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva y Accionistas de Playa Escondida Beach Front, S.A.	1-4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados Integrales	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-29

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Playa Escondida Beach Front, S.A. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad más significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Playa Escondida Beach Front, S.A., al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al 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 Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás 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.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido de más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que deban comunicar en nuestro informe.

Asunto de Énfasis

Como se muestra en la Nota 12, la Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de toda la empresa relacionada y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación a los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con la NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la información financiera de la Empresa.

Responsabilidad 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 incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte incorrección material cuando existan. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento 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 efectividad del control interno de la Empresa.



- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, 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 expresemos una opinión modificada. 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 de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

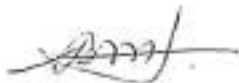
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos las que han sido de los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

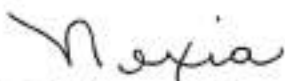
De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría de Playa Escondida Beach Front, S.A., para el año terminado al 31 de diciembre de 2021, se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de Playa Escondida Beach Front, S.A., a la que se refiere este informe, está conformado por: socio encargado Bartolomé Mafla H., socio revisor de control de calidad Yamileth Suarez Q. y supervisora Maribel Mendieta.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Bartolomé Mafla H.



Bartolomé Mafla H.
Socio Director
C.P.A. No.2867



Nexia Auditores (Panamá), S.C.
Panamá, República de Panamá
29 de abril de 2022

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2021

ACTIVOS	Notas	2021	2020
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 4,959,454	B/. 1,611,851
Cuentas por cobrar, netas	6	918,266	1,509,106
Inventario de viviendas	7	7,079,048	21,887,109
Anticipos a contratistas	8	58,629	58,629
Gastos e impuestos pagados por anticipado	9, 21	810	568
Total de activos corrientes		<u>13,016,207</u>	<u>25,067,263</u>
Activos no corrientes			
Maquinaria y equipo, neto	10	-	4,075
Proyectos en proceso	11, 21	66,209,268	56,560,661
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	12	1,600,435	1,361,480
Depósito en garantía		2,617	2,617
Total de activos no corrientes		<u>67,812,320</u>	<u>57,928,833</u>
Total de activos		<u>B/. 80,828,527</u>	<u>B/. 82,996,096</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	13	B/. 1,732,505	B/. 3,134,483
Depósitos recibidos de clientes	14	30,829,940	27,562,918
Cuentas por pagar	15	2,903,544	1,306,584
Gastos e impuestos acumulados por pagar	16	172,630	147,996
Total de pasivos corrientes		<u>35,638,619</u>	<u>32,151,981</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	13	5,031,843	8,629,451
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	12	4,240,025	4,532,145
Provisión para prima de antigüedad e indemnización	17	2,532	5,750
Total de pasivos no corrientes		<u>9,274,400</u>	<u>13,167,346</u>
Total de pasivos		<u>44,913,019</u>	<u>45,319,327</u>
Contingencia	22		
Patrimonio			
Capital social común	18	82,000	82,000
Superávit por revaluación de terreno	19	35,703,345	37,478,318
Utilidad acumulado		152,382	134,253
Impuesto complementario	21	(22,219)	(17,802)
Total de patrimonio		<u>35,915,508</u>	<u>37,676,769</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>B/. 80,828,527</u>	<u>B/. 82,996,096</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Estado de Resultados Integrales Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
Ingresos por venta de viviendas		B/. 19,329,076	B/. 8,575,029
Costos de venta de viviendas	21	<u>(18,820,441)</u>	<u>(8,471,703)</u>
Utilidad bruta en ventas		<u>508,635</u>	<u>103,326</u>
Gastos generales y administrativos			
Provisión para cuentas incobrables		(12,165)	(12,165)
Depreciación	9	(4,075)	(714)
Gastos bancarios		<u>(11)</u>	<u>(106,696)</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>(16,251)</u>	<u>(119,575)</u>
Otros ingresos			
Otros ingresos		<u>11,823</u>	<u>101,288</u>
Total de otros ingresos		<u>11,823</u>	<u>101,288</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		504,207	85,039
Impuesto sobre la renta	20, 21	<u>(486,078)</u>	<u>(215,035)</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>B/. 18,129</u>	<u>B/. (129,996)</u>
Otros resultados integrales			
Disminución por venta de lote de terreno	19	<u>(1,774,973)</u>	<u>(707,356)</u>
Total de otros resultados integrales		<u>(1,774,973)</u>	<u>(707,356)</u>
Pérdida neta integral		<u>B/. (1,756,844)</u>	<u>B/. (837,352)</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital social común	Superávit por revaluación de terreno	Utilidad acumulada	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2020						
Disminución por uso de terreno revaluado	18	B/. 82,000	B/. 38,185,674	B/. 264,249	B/. (8,004)	B/. 38,523,919
Pérdida neta	19	-	(707,356)	-	-	(707,356)
Impuesto complementario	21	-	-	(129,996)	-	(129,996)
					(9,798)	(9,798)
Saldo al 31 de diciembre de 2020						
Disminución por uso de terreno revaluado	18	82,000	37,478,318	134,253	(17,802)	37,676,769
Pérdida neta	19	-	(1,774,973)	-	-	(1,774,973)
Impuesto complementario	21	-	-	18,129	-	18,129
					(4,417)	(4,417)
Saldo al 31 de diciembre de 2021						
	18	B/. 82,000	B/. 35,703,345	B/. 152,382	B/. (22,219)	B/. 35,915,508

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta		B/. 18,129	B/. (129,996)
Ajuste por:			
Superávit por revaluación de terreno (disminución por venta de terrenos)	19	(1,774,973)	(707,356)
Depreciación	9	4,075	714
Provisión para prima de antigüedad e indemnización	17	-	-
Resultado de las operaciones antes de movimiento en el capital de trabajo:		(1,752,769)	(836,638)
Cuentas por cobrar, netas		590,840	(282,556)
Inventario de viviendas		14,808,061	7,856,139
Gastos e impuestos pagados por anticipado		(242)	-
Depósitos recibidos de clientes		3,267,022	7,209,813
Cuentas por pagar		1,596,960	(711,074)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		24,634	24,315
Pago de prima de antigüedad		(3,218)	-
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>18,531,288</u>	<u>13,259,999</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Descartes de maquinaria y equipo	9	-	5,068
Proyectos en proceso		(9,648,607)	(5,557,613)
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(9,648,607)</u>	<u>(5,552,545)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(238,955)	(282,750)
Obligaciones bancarias		(4,999,586)	(6,251,222)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		(292,120)	169,688
Impuesto complementario		(4,417)	(9,798)
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(5,535,078)</u>	<u>(6,374,082)</u>
Aumento en el efectivo		3,347,603	1,333,372
Efectivo al inicio del año		1,611,851	278,479
Efectivo al final del año	5	<u>B/. 4,959,454</u>	<u>B/. 1,611,851</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(1) Información corporativa

Playa Escondida Beach Front, S.A. (la Empresa), fue constituida el 18 de enero de 2012, en la República de Panamá, según Escritura Pública No.1042 de la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento No.2109451 y ficha No.758251. Su actividad principal es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Calle 56 Este, Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre el Grupo reflejan intereses comunes.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión, por la Administración de la Empresa el 29 de abril de 2022.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Playa Escondida Beach Front, S.A., al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

(3) Base para preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Playa Escondida Beach Front, S.A., al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), 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. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(3) Base para preparación de los estados financieros (Continuación)

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, costos gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

b.1. Estimados y supuestos

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

- Provisión para cuentas incobrables
- Cambios significativos en el valor razonable de las propiedades de inversión.
- Provisión para prima de antigüedad e indemnización.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2021, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIIF, la información presentada en los estados financieros referida al período 2020, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2021.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en caja y depósitos en cuentas bancarias, los cuales son mantenidos por la Empresa para función de tesorería, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera, constituyen sobregiros ocasionales en libros y no están aprobados por la entidad financiera.

(b) Cuentas por cobrar, netas

Las cuentas por cobrar, netas son reconocidas y registradas al importe de las respectivas facturas y su medición posterior al reconocimiento inicial se efectúa al costo. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso, con cargo a los resultados del período. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la provisión para posibles cuentas incobrables.

(c) Inventario de viviendas

El inventario de viviendas, está valuado al costo de adquisición, o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios comprende todos los costos identificados de construcción y terreno. Los costos por intereses de financiamiento asociados directamente al inventario son capitalizados hasta que el activo construido esté apto para su uso y venta.

(d) Anticipos a contratistas

Los anticipos son efectivo entregados a contratistas, para ser destinados al cubrimiento de los costos en que se debe incurrir para iniciar la ejecución del proyecto. Estos anticipos son descontados de las facturaciones del avance de la obra.

(e) Maquinaria y equipo, neto

La maquinaria y equipo, neto adquirido para la operación de la Empresa se presenta en el estado de situación financiera al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(e) Maquinaria y equipo, neto (continuación)

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como activo separado según corresponda, sólo cuando es probable que la Empresa obtenga beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir con fiabilidad. Los costos considerados como reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el estado de resultados integrales durante el período financiero en el cual se incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta. La vida útil de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil estimada</u>
Maquinaria y equipo	10 años
Equipo rodante	5 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo, es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo neto, y es reconocida en el estado de resultados integrales.

(f) Proyectos en proceso

Los proyectos en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la construcción en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se haya terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

Los terrenos utilizados en la construcción se contabilizan a su valor de mercado registrando un superávit de revaluación en el patrimonio de los accionistas. Los usos de los terrenos se disminuyen del superávit de revaluación por la aplicación de los terrenos al proceso de construcción.

(g) Saldos entre partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas son efectuados a precios de mercado normales, no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo. La Empresa no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de los saldos y transacciones entre partes relacionadas.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(h) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias por pagar son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del año cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(i) Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos de clientes corresponden a la separación y abonos establecidos en el contrato de compraventa recibidos por los clientes, para garantizar la reservación de viviendas que se encuentren en construcción.

(j) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(k) Provisión para prima de antigüedad e indemnización

Las leyes laborales establecen que los empleadores deben constituir un fondo de cesantía para pagar al trabajador al cesar la relación de trabajo, cualquiera que sea la causa, una prima de antigüedad e indemnización en caso de despidos injustificados. La Empresa cotiza al fondo de cesantía en base al 2.25% del total de las remuneraciones pagadas.

(l) Reconocimiento de ingresos

La Empresa reconoce como ingresos, la venta de unidades de viviendas, siempre y cuando los riesgos y beneficios significativos de propiedad del inmueble han pasado al comprador y el traspaso se haya inscrito en el Registro Público.

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la Empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, que el grado de terminación del servicio prestado en la fecha del estado de situación financiera pueda ser medido con fiabilidad, y que los costos ya incurridos, así como los que puedan incurrir hasta completar la prestación del servicio, puedan ser medidos con fiabilidad.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(l) Reconocimiento de los ingresos (continuación)

Los ingresos por contratos de construcción y otros contratos menores son reconocidos en el estado de resultados integrales en referencia al avance de obra del contrato. Dichos ingresos se estiman con relación a los costos incurridos en los contratos de instalaciones eléctricas y otros contratos menores realizados a la fecha, con respecto a los costos totales estimados. Las variaciones en los contratos de construcción, las reclamaciones y los pagos se registran en la medida que hayan sido acordados con el cliente.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del estado de situación financiera siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Reconocimiento de ingresos de contratos (Aplicación NIIF15)

Los contratos con los clientes se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a) Hayan sido aprobado por las partes.
- b) Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- c) Se puedan identificar las condiciones de pago.
- d) Los contratos tienen fundamento comercial.
- e) Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Medición (Aplicación NIIF15)

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando (a medida que) dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios

(m) Reconocimiento de costo

Los costos de los contratos se reconocen como tales dentro del período contable en el que se ejecuta el trabajo con el que están relacionados. El exceso de los costos que resulte sobre los ingresos totales derivados del mismo se reconoce como un costo y es llevado al estado de resultados integrales inmediatamente.

El costo de venta es reconocido en el estado de resultados integrales utilizando el método de devengado.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(n) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año está basado en los resultados del año, ajustados por partidas que no son gravables o deducibles del impuesto sobre la renta. El impuesto sobre la renta corriente, es la estimación del impuesto por pagar sobre la renta neta gravable del año, utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

(o) Deterioro

A cada fecha del estado de situación financiera, la Empresa revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existe alguna indicación de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Si existe tal indicación, el valor recuperable del activo es estimado con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor, si la hubiere.

(p) Instrumentos financieros

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

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(p) Instrumentos financieros (continuación)

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Empresa, mediante líneas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

(5) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

	2021	2020
Efectivo		
Caja general	B/. 80,375	B/. 109,496
Caja chica	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>
Subtotal	<u>82,375</u>	<u>111,496</u>
Bancos		
Cuentas corrientes:		
Banco Aliado, S.A.	1,224,930	48,739
Banco General, S.A.	<u>652,149</u>	<u>1,451,616</u>
Subtotal	<u>1,877,079</u>	<u>1,500,355</u>
Plazo fijo:		
Banco Aliado	<u>3,000,000</u>	-
Total	B/. <u>4,959,454</u>	B/. <u>1,611,851</u>

El plazo fijo tiene una tasa de interés nominal de 0.15% con plazo de 30 días renovables.

(6) Cuentas por cobrar, netas

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	2021	2020
Clientes	B/. 941,161	B/. 1,519,185
Provisión para cuentas incobrables	<u>(24,330)</u>	<u>(12,165)</u>
Subtotal	916,831	1,507,020
Cuentas por cobrar empleados	<u>1,435</u>	<u>2,086</u>
Total	B/. <u>918,266</u>	B/. <u>1,509,106</u>

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(6) Cuentas por cobrar, netas (Continuación)

A continuación, se presenta el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar clientes según la fecha de facturación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
De 1 a 30 días	B/. 92,217	B/.	277,648
De 31 a 60 días	39,887		49,887
De 61 a 90 días	22,936		97,266
De 91 a 120 días	17,602		51,733
Más de 121 días	<u>768,519</u>		<u>1,042,651</u>
Total,	<u>B/. 941,161</u>	B/.	<u>1,519,185</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar clientes, se extienden hasta 120 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar se aproxima al valor razonable.

A continuación, se presentan las operaciones registradas en el movimiento de la provisión para posibles cuentas incobrables al 31 de diciembre:

Saldo al inicio del año	B/. 12,165	B/.	-
Aumento en la provisión cargada al gasto	<u>12,165</u>		<u>12,165</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 24,330</u>	B/.	<u>12,165</u>

(7) Inventario de viviendas

Al 31 de diciembre, el inventario de viviendas se desglosa a continuación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
Ventanas del Mar 3 y 5	B/. 3,360,098	B/.	10,499,893
Aires del Mar	1,458,772		2,428,845
Solares del Mar	1,309,413		3,273,533
Olas del Mar	950,765		3,765,300
Ventanas del Mar 1 y 2	<u>-</u>		<u>1,919,538</u>
Total	<u>B/. 7,079,048</u>	B/.	<u>21,887,109</u>

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(7) Inventario de viviendas (Continuación)

Los inventarios de viviendas cuentan con sus respectivas pólizas de incendio (CAR-Construction All Risk) Construcción todo riesgo, las cuales se mantienen vigentes hasta ser entregados al cliente por compromiso con el financiamiento del banco, dichas pólizas cubren un límite de responsabilidad por B/.1,317,992.

(8) Anticipos a contratistas

Al 31 de diciembre, los anticipos a contratistas se presentan a continuación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
SINPSA	B/. 28,209	B/.	28,209
Roberto Batista e Hijos, S.A.	17,524		17,524
Corporación PDL	<u>12,896</u>		<u>12,896</u>
Total	B/ <u>58,629</u>	B/	<u>58,629</u>

(9) Gastos e impuestos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, los gastos e impuestos pagados por anticipado se presentan a continuación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
Impuesto estimado sobre la renta	B/. 568	B/.	568
Seguros	<u>242</u>		<u>-</u>
Total	B/ <u>810</u>	B/	<u>568</u>

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(10) Maquinaria y equipo, neto

Al 31 de diciembre, la maquinaria y equipo, neto se detallan a continuación:

	Maquinaria y equipo	Equipo rodante	Total
Costo			
Al 1 de enero de 2020	B/. 557	B/. 34,293	B/. 34,850
Descartes	<u>(557)</u>	<u>(30,218)</u>	<u>(30,775)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	-	4,075	4,075
Descartes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>-</u>	<u>4,075</u>	<u>4,075</u>
Depreciación acumulada			
Al 1 de enero de 2020	-	(24,993)	(24,993)
Depreciación	-	(714)	(714)
Descartes	<u>-</u>	<u>25,707</u>	<u>25,707</u>
Al 31 de diciembre de 2020	-	-	-
Depreciación	-	(4,075)	(4,075)
Descartes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>-</u>	<u>(4,075)</u>	<u>(4,075)</u>
Valor razonable:			
Al 31 de diciembre de 2021	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>B/. -</u>	<u>B/. 4,075</u>	<u>B/. 4,075</u>

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(11) Proyectos en proceso

Al 31 de diciembre, los proyectos en proceso se desglosan a continuación:

	2021			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
Terreno revaluado	B/. 37,478,318	B/. -	B/. (1,774,973)	B/. 35,703,345
Construcción de vivienda	2,379,837	2,118,313	-	4,498,150
Infraestructura	3,862,156	-	(782,683)	3,079,473
Administración y operación de campo	2,336,918	770,809	-	3,107,727
Promociones, mercadeo y publicidad	464,667	165,916	-	630,583
Movimiento de tierra	831,028	93,818	-	924,846
Diseños planos y estudios	420,115	149,142	-	569,257
Financiamiento	2,126,793	1,065,361	-	3,192,154
Costos directos	575,869	435,394	-	1,011,263
Costos indirectos	2,392,559	717,368	-	3,109,927
Terreno	72,962	-	(456)	72,506
Otros	3,619,439	6,690,598	-	10,310,037
Total	B/. 56,560,661	B/. 12,206,719	B/. (2,558,112)	B/. 66,209,268

	2020			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
Terreno revaluado	B/. 38,185,674	B/. -	B/. (707,356)	B/. 37,478,318
Construcción de vivienda	277,340	2,102,497	-	2,379,837
Infraestructura	3,579,091	283,065	-	3,862,156
Administración y operación de campo	1,665,515	671,403	-	2,336,918
Promociones, mercadeo y publicidad	441,013	23,654	-	464,667
Movimiento de tierra	831,028	-	-	831,028
Diseños planos y estudios	206,213	213,902	-	420,115
Financiamiento	1,692,716	434,077	-	2,126,793
Costos directos	361,013	214,856	-	575,869
Costos indirectos	396,256	1,996,303	-	2,392,559
Terreno	72,962	-	-	72,962
Otros	3,302,799	335,010	(18,370)	3,619,439
Total	B/. 51,011,620	B/. 6,274,767	B/. (725,726)	B/. 56,560,661

Al 31 de diciembre, la Administración afirma que el proyecto Playa Escondida Beach Front, S.A., cuenta con un 24% de avance correspondiente a la Etapa No.2.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(12) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
<u>En activos</u>			
Cuenta por cobrar:			
Playa Caracol Property Management, S.A.	B/. 723,894	B/.	611,181
PH Playa Caracol	552,762		488,399
Desarrollo Ganadero El Cerro	73,352		-
Panamá Viejo Development, Corp.	53,776		-
Compañía Insular Americana, S.A.	48,688		48,688
L.P. Developmen, Corp.	41,027		12,869
Desarrollo VC, S.A.	34,916		-
Desarrollo Residencial de Calidad, S.A.	28,956		-
Santa María Development, Corp.	22,472		19,973
Playa Caracol Development, S.A.	12,637		-
Desarrollo Playa Dorada, 1, S.A.	3,514		3,514
L.P. Project Management, Inc.	2,883		2,883
Fincas de Chame, S.A.	1,558		1,558
AVI, Corp.	-		172,415
	<u>1,600,435</u>		<u>1,361,480</u>
Total	B/. 1,600,435	B/.	1,361,480
<u>En pasivos</u>			
Cuenta por pagar:			
Accionistas	B/. 4,190,996	B/.	2,455,139
Alfa Assets Group, Inc.	45,815		-
Corporación Los Pueblos, S.A.	1,974		3,850
Diseño y Arquitectura Los Pueblos	785		785
Desarrollo Playa Dorada 2, S.A.	455		-
Fuente Paraíso Development, S.A.	-		1,397,849
Panamá Viejo Development, Corp.	-		468,670
Desarrollo Residencial de Calidad, S.A.	-		205,804
Desarrollo VC, S.A.	-		48
	<u>4,240,025</u>		<u>4,532,145</u>
Total	B/. 4,240,025	B/.	4,532,145

La cuenta por pagar entre partes relacionadas corresponde a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses. Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas los estados de resultados no reflejan importes.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(13) Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre, las obligaciones bancarias se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Aliado, S.A.		
Línea de crédito rotativa con límite de B/.22,500,000 otorgada para financiar el 90% de etapa 1 y 85% de etapa 2 de los costos de infraestructura y áreas comunes; además la construcción de 319 unidades en la primera etapa y 237 unidades en segunda etapa del proyecto Playa Caracol, ubicado en Punta Chame, cuya tasa de anual interés es del 6.5% más FECI, con nuevo vencimiento en julio de 2025. Forma de pago infraestructura y construcción: interés y FECI mensual, capital se cancelará con el producto de las ventas del proyecto. Forma de pago de intereses y FECI acumulados por alivio financiero Covid: 24 cuotas mensuales, comenzando desde enero 2021. Los intereses acumulados (por moratoria) deben ser cancelados antes de la cancelación de cada torre.	B/. 6,764,348	B/. 10,904,494
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 FECI, últimos 9 meses pagos iguales a capital por B/.83,333.33, más intereses y FECI.	-	859,440
Total	6,764,348	11,763,934
Obligaciones financieras porción corriente	<u>(1,732,505)</u>	<u>(3,134,483)</u>
Obligaciones financieras porción no corriente	<u>B/. 5,031,843</u>	<u>B/. 8,629,451</u>

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(14) Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre, la Empresa mantenía contratos de promesas de compra-venta y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.30,829,940 (2020: B/.20,353,105). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivos hasta el momento que se perfecciona la venta.

(15) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proveedores	B/. 2,903,544	B/. 1,306,584

Las cuentas por pagar se comprenden principalmente de montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados. El período de crédito promedio para las compras comerciales es de 30 días.

El análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar clientes según la fecha de facturación se detalla a continuación:

De 1 a 30 días	B/. 788,183	B/. 73,954
De 31 a 60 días	69,554	77,300
De 61 a 90 días	41,954	109,103
De 91 hasta 365 días	577,865	61,648
Más de 365 días	<u>1,425,988</u>	<u>984,579</u>
Total	B/. 2,903,544	B/. 1,306,584

(16) Gastos e impuestos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre, los gastos e impuestos acumulados por pagar se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Derecho de utilización	B/. 96,404	B/. 96,404
Retenciones obrero patronal	75,190	51,199
Impuestos por pagar	<u>1,036</u>	<u>393</u>
Total	B/. 172,630	B/. 147,996

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(17) Provisión para prima de antigüedad e indemnización

Al 31 de diciembre, el saldo de la provisión para prima de antigüedad e indemnización se presenta a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	B/. 5,750	B/. 5,750
Aumento en la provisión cargada a gasto	-	-
Pagos realizados durante el año	<u>(3,218)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 2,532</u>	<u>B/. 5,750</u>

(18) Capital social común

A la fecha del informe, el capital social común de la Empresa está compuesto así:

	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>
	<u>Autorizadas</u>	<u>Emitidas y en circulación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Total de capital</u>
Acciones comunes	300	-	SVN	<u>B/. 82,000</u>

(19) Superávit por revaluación de terrenos

Los terrenos disponibles para desarrollo inmobiliario fueron revaluados el 5 de diciembre de 2014, por la firma valuatora Panamericana de Avalúos, S.A. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	B/. 37,478,318	B/. 38,185,674
Disminución por venta de lote terreno	<u>(1,774,973)</u>	<u>(707,356)</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 35,703,345</u>	<u>B/. 37,478,318</u>

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(20) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la Ley 6 de febrero de 2005, las empresas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del Impuesto sobre la Renta se conoce como "Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/. 1,500,000)

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de septiembre 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinará que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de Impuesto sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

Basadas en la excerta legal transcrita la Empresa califica para pagar el Impuesto sobre la Renta según método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa general quedará así:

- a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa de 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- b) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(20) Impuesto sobre la renta (Continuación)

A continuación, se presenta la conciliación del impuesto sobre la renta:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. 504,207	B/.	85,039	
Menos: Impuesto sobre la renta de bienes e inmuebles nuevos	(486,078)		(215,035)	
Menos: ingresos no gravables	(19,331,024)		(8,575,027)	
Más: costos exentos y gastos no deducibles	<u>19,306,519</u>		<u>8,688,738</u>	
Pérdida neta	<u>(6,376)</u>		<u>(16,285)</u>	
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	-	B/.	-
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	<u>B/. 486,078</u>	B/.	<u>215,035</u>	

Según Decreto Ejecutivo 143 de 27 de octubre de 2005, comprende la compra y venta habitual de terrenos o lotes, viviendas y locales comerciales nuevos o no, para lo cual, se tomará como referencia, que el contribuyente haya vendido más de diez (10) bienes inmuebles: ya sea en el año precedente o durante el año declarado.

Mediante la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, se establece que, a partir del 1 de enero de 2012, se calculará aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que sólo aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevo.

A continuación, se detallan las siguientes tasas que aplica para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/. 35,000 hasta B/. 80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(21) Reclasificación

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, ciertos montos de los estados financieros del año 2020 previamente emitidos se reclasificaron para adecuarlos con la presentación de los estados financieros del año 2021.

A continuación, se muestra un resumen de la reclasificación que afectaron diferentes cuentas en los estados financieros:

Estado de Situación Financiera

	<u>2020</u>		<u>Ajuste por Reclasificación</u>		<u>2020 Reclasificado</u>	
ACTIVOS						
Activos corrientes						
Gastos e impuestos pagados por anticipado	B/.	-	B/.	568	B/.	568
Activos no corrientes						
Proyectos en proceso		56,579,031		(18,370)		56,560,661
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Patrimonio						
Impuesto complementario		-		17,802		17,802

Estado de Resultados Integrales

	<u>2020</u>		<u>Ajuste por Reclasificación</u>		<u>2020 Reclasificado</u>	
Costo de venta de viviendas	B/.	(8,686,738)	B/.	215,035	B/.	(8,471,703)
Utilidad bruta en ventas		111,709		(215,035)		(103,326)
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta						
		(129,996)		215,035		85,039
Impuesto sobre la renta		-		(215,035)		(215,035)

(22) Contingencia

Ordoñez, Chea & Asociados, abogados de la Empresa, en su carta fechada el 15 de marzo de 2022, informa que a la fecha de la confirmación no mantiene en trámite ningún proceso judicial ni a favor, ni en contra de Playa Escondida Beach Front, S.A.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(23) Administración de riesgos de instrumentos financieros

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 estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, liquidez y financiamiento, riesgo de tasa de interés y riesgo Covid-19 los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Administración de la Empresa evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Empresa y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

(b) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, 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.

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, la Empresa evalúa sus recursos y fondos disponibles, así como los vencimientos de activos y pasivos para que no afecte la liquidez en sus operaciones.

(c) Riesgo de tasa de interés

La Empresa no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. La Empresa mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con bancos y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021
Notas a los Estados Financieros

(23) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

(d) *Riesgo Covid-19*

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró COVID-19 como pandemia y el Gobierno de Panamá ha decretado el estado de emergencia, en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cuarentena total, toque de queda, cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 ha traído un impacto significativo negativo en la economía global durante el año 2020 y la Administración de la Empresa ha realizado un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio.

Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

Para la activación de la construcción se realizó un plan de bioseguridad que incluía las actividades a realizar por el contratista para garantizar el normal funcionamiento de la obra. Dentro del plan se establecieron los protocolos de darse casos positivos en la obra y se ha estado monitoreando que cada uno de ellos de cumpla.

Este plan de bioseguridad es aquel aprobado por la CAPAC y la SPIA avalado por el MINSA y SUNTRACS, detallando los procedimientos entre otros, el distanciamiento, control de temperatura, aforo por áreas de trabajo, turnos especiales, punto de encuentro, aislamiento y pruebas de hisopado entre otras.



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

DECLARACION NOTARIAL JURADA.

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinte y dos (22) días del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), ante mí, LICENCIADO RAUL IVAN CASTILLO SANJUR, Notario Público Sexto del Circuito de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número cuatro- ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (4-157-725), comparecieron RAUL SANTIAGO TAPIA RODRIGUEZ, Varón, panameño, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- siento ochenta y siete - ochocientos cincuenta y cuatro (8-187-854). ANABELLE MICHELLE HERRERA POLO, Mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - setecientos setenta y ocho - mil doscientos cuarenta y nueve (8-778-1249), y RAUL SANTIAGO TAPIA TORRES, Varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cedula de identidad personal número ocho- ochocientos ochenta y nueve - novecientos cuarenta y dos (8-889-942), presidente, secretario y tesorero, respectivamente de PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT S.A, sociedad anónima inscrita en la ficha siete cinco ocho dos cinco uno (758251), documento REDI dos uno cero nueve cuatro cinco uno (2109451), de la sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá. Distrito de Panamá, provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:

- A. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintiuno (2021).
- B-Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, modificados mediante ley 67 de uno (1) septiembre de 2011 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 fueran hechas.
- C. Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera

1 incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición
2 financiera y los resultados de las operaciones de PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT S.A
3 para el periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta
4 y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). _____

5 D. Que los firmantes: _____

6 d1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. _____

7 d2 Han diseñado los mecanismos de control interno que toda la información de importancia
8 sobre PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT S.A., Sean hechas de su conocimiento,
9 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. _____

10 d3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90)
11 días previos a la emisión de los Estados Financieros. _____

12 d4 Han presentado en los Estados Financiero sus conclusiones sobre la efectividad de los
13 controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha. _____

14 E. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de PLAYA ESCONDIDA BEACH
15 FRONT S.A. Y al comité de auditoría (o a quien funciones equivalente) lo siguiente _____e1

16 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los
17 controles internos, que pueden afectar negativamente la capacidad de PLAYA ESCONDIDA
18 BEACH FRONT S.A, para registrar, procesar y reportar información financiera, he indicado a
19 los auditores cualquier debilidad existente en los controles que ejerzan un rol significativo en la
20 ejecución de los controles internos de PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT S.A. _____

21 _____e2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros
22 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de PLAYA
23 ESCONDIDA BEACH FRONT S.A. _____

24 F.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de
25 cambio significativos en los controles internos de PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT S.A.

26 O cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con
27 posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con
28 respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa _____

29 G. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del mercado de
30 valores y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso Testimonio regalado por el



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 artículo 385 (segundo texto Único) del código Penal _____
 2 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos
 3 instrumentales señores CLIFFORD BERNARD, con cédula de identidad personal número ocho-
 4 /CARLOS CALERO/
 5 cuatrocientos dos - cuatrocientos diecinueve (8-402-419) y ~~VICTOR DIAZ~~ con cédula de
 6 /novecientos cincuenta y ocho mil quinientos ochenta y uno (8-958
 7 /-1581)/ ~~apuntados a este caso como coherederos y sucesores (8-958-000) ambos~~
 8 mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para el cargo, la
 9 encontraron conforme, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firmaron
 10 todos para constancia, con los testigos, ante mí, el notario que doy fe, _____

11 LOS DECLARANTES POR: PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT S.A.,

12 
 13 RAUL SANTIAGO TAPIA RODRIGUEZ

14 
 15 ANABELLE MICHELLE HERRERA

16 
 17 RAUL SANTIAGO TAPIA TORRES

18 TESTIGOS POR LA NOTARIA

19 
 20 CLIFFORD BERNARD

21 
 22 CARLOS CALERO

23 
 24 LIC. RAUL DIAZ CASTILLO SANJUR
 25 Notario Público Sexto



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

**Playa Escondida Beach Front, S.A.
(Proyecto Gardens)
Programa de Bonos Turísticos**

Comité No. 14/2022		
Informe con EIEFF auditados al 31 de diciembre de 2020	Fecha de comité: 02 de febrero de 2022	
Periodicidad de actualización: semestral	Sector Hotelero / Panamá	
Equipo de Análisis		
David Fuentes dfuentes@ratingspcr.com	Donato Rivas drivas@ratingspcr.com	(502) 6635-2166
HISTORIAL DE CALIFICACIONES		
Fecha de información	Sep-20	Dic-20
Fecha de comité	12/02/2021	02/02/2022
Bonos Turísticos	AA+	AA+
Perspectiva	Estable	Estable

Significado de la calificación

Categoría AA: Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico 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 clasificación 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. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

La calificación se sustenta en la adecuada cobertura sobre la emisión, derivado de las cuentas fiduciarias que garantizan el 100% de la emisión. La calificación también considera la amplia experiencia de su junta directiva y sus aceptables prácticas de gobierno corporativo

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Amplia cobertura sobre la deuda:** De acuerdo con el modelo presentado por el emisor, la cobertura de la deuda será en todo momento positiva, lo anterior debido a que se crearán dos cuentas fiduciarias desde el primer día de la emisión. La primera como respaldo para cubrir el capital del bono en 100% de su valor nominal a su vencimiento y la segunda cuenta garantizará el pago de intereses hasta el vencimiento de la emisión, haciendo la inversión de bajo riesgo.
- **Ajustada solvencia y endeudamiento:** Al 31 de diciembre de 2020, la entidad posee una línea de crédito rotativa por B/. 22.5 millones otorgada para financiar el 90% de primera etapa y 85% de etapa 2 de los costos de infraestructura, áreas comunes, construcción de 319 unidades de la primera etapa y 136 de segunda etapa del proyecto Playa Caracol. A la fecha de análisis, la línea de crédito ha tenido variaciones significativas respecto al año anterior, disminuyendo en B/. 1.3 millones (-29.3%) en el corto plazo y B/. 3.6 millones (-29.3%) en el largo plazo, por el pago de esta. A pesar de lo anterior el pasivo también recibió un aumento de B/. 5.8 millones por depósitos recibidos de clientes (+26.9%), por lo que el indicador de

endeudamiento patrimonial¹ se ubicó en 1,2 veces, manteniéndose constante respecto al año previo (diciembre 2019: 1,2 veces), así mismo el indicador de solvencia patrimonial² tuvo un leve incremento ubicándose a diciembre 2020 en 2,20 veces (diciembre 2019: 2,18 veces), siendo su decremento en el activo por B/. 398,3 miles (-0,5%), que en el patrimonio B/ 837,4 miles (-2,2%). En cuanto a su indicador de solvencia³, se mantuvo constante en 1,8 veces respecto al mismo periodo inmediato anterior

- **Bajos niveles de liquidez:** Al 31 de diciembre de 2020, los activos corrientes Playa Escondida Beach Front, S.A. se situaron en B/. 25 millones y fueron menores por B/. 6,2 millones (-19,9%) en comparación con diciembre de 2019 principalmente por la baja en la cuenta del inventario de viviendas por B/. 7,9 millones (-26,4%) y donde, por su parte, los pasivos corrientes totalizaron B/. 32,2 millones, mostrando un aumento interanual de B/. 3,8 millones. Producto de lo anterior, el capital de trabajo se posicionó con un saldo negativo de B/. 7 millones para diciembre de 2020, cuando en diciembre de 2019 se ubicaba en un monto positivo de B/. 3 millones. Como consecuencia, se presentó una desmejora interanual en la razón circulante de la entidad, pasando de 110,6% en diciembre de 2019 a un 78% a la fecha de análisis
- **Disminución en sus niveles de rentabilidad:** A diciembre 2020, el indicador de Rentabilidad sobre Activos (ROA) tuvo una desmejora considerable, situándose en -0,2% a comparación con su año inmediato anterior (diciembre 2019: ROA 0,3%), derivado principalmente por la disminución en el patrimonio por B/. 837,4 miles (-2,2%) y siendo mucho mayor a la baja de sus activos por B/. 398,3 miles (-0,5%). Asimismo, el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE) se ubicó en -0,3%, siendo menor al año inmediato anterior (diciembre 2019: 0,6%), el mismo fue influenciado por el déficit neto del periodo, y al igual que el indicador anterior por una baja en el patrimonio. Es importante mencionar que los indicadores antes mencionados fueron calculados sobre la utilidad neta del año y no se utilizaron los otros resultados integrales.
- **Garantías y beneficios de la emisión:** Como garantía de la presente Emisión, se constituirá un Fideicomiso de Garantía, para respaldar únicamente a los Tenedores Registrados de los Bonos. Adicional, según la modificación del artículo 9 de la ley 80 publicada en noviembre de 2012, se otorga como incentivo a los accionistas el 100% del crédito fiscal para efectos del impuesto sobre la renta a las sumas invertidas, la cual podrá hacer efectiva a partir del segundo año de la inversión con un máximo equivalente al 50% del impuesto sobre la renta siempre que dicho monto no exceda el 15% del monto inicial del crédito fiscal.
- **Experiencia en el Mercado:** Playa Escondida Beach Front, S.A. (la Empresa), fue constituida el 18 de enero de 2012, en la República de Panamá. Su actividad principal es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios, de los cuales a la fecha posee 5 los cuales son: Ventanas del Mar 3 y 5, Solares del Mar, Aires del Mar, Olas del Mar y por último Ventanas del Mar 1 y 2.

Factores Clave

Los factores que pudieran mejorar la calificación pueden ser:

- Mejora en el tiempo de los ingresos por estadías.

Los factores que pudieran desmejorar la calificación pueden ser:

- Retrasos considerables en la construcción de los proyectos financiados bajo la emisión.
- La no creación de las cuentas fiduciarias de capital, acumulado y pago de intereses, las cuales garantizarán repago de la deuda.

Limitaciones a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones a la información recibida.

Limitaciones Potenciales (riesgos previsibles): Para la fecha de análisis, se percibe la falta de certeza económica que se deriva de la pandemia propagada durante el primer trimestre del año 2020, la cual propició una crisis económica global. De esta manera, la calificación se considera sujeta al riesgo expuesto por dicha coyuntura y al éxito de las medidas de administración aplicadas por la institución durante el periodo de incertidumbre financiera

¹ (pasivos/patrimonio)

² (activos/patrimonio)

³ (activo/pasivo)

Hechos Relevantes

- La ley 122 de 31 de diciembre 2019, que modifica la Ley 80 de 2012, dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística, esta propone otorgar un crédito fiscal del 100% para efectos del Impuesto Sobre la Renta, "sobre las sumas invertidas por las personas naturales o jurídicas en la adquisición de bonos, acciones y demás instrumentos financieros que emitan las empresas turísticas".
- Al 31 de diciembre de 2020, la entidad posee bajas en sus utilidades por efectos adversos a la pandemia y el alza en sus costos por la venta de viviendas.

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 del 31 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2020.
- **Riesgo de Liquidez, Solvencia y Cobertura:** Estructura de financiamiento y proyecciones financieras a 5 años.
- **Riesgo de Mercado:** Investigación, Análisis de Mercado y Análisis de Factibilidad.
- **Riesgo Operativo:** Información de la institución.

Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 15.41% en diciembre de 2020. Asimismo, el acumulado de enero a diciembre de 2020 se ubicó en negativo 15.72% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las categorías económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, la electricidad y agua.

Panamá es uno de los países que implementó medidas más estrictas para hacer frente a la propagación del covid-19. Entre los países de la región, el PIB de Panamá descendió en un 17.9%, siendo el país con la mayor variación seguido de Perú con una contracción del 11.1%. Esta reducción, se debe a las medidas de cuarentena que dieron inicio en el mes de marzo hasta el mes de octubre, y el fuerte impacto que esto tuvo en los sectores más importantes de la economía, específicamente en construcción y turismo. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el período enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud,

Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, fue la de promulgar una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%, y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones

Contexto Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/5.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el periodo las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son 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 de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

Análisis de la Institución

Reseña

Playa Escondida Beach Front, S.A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 1042 del 18 de enero de 2012 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio No. 758251 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 19 de enero de 2012. Su actividad principal es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios.

Su oficina principal se encuentra ubicada en la Calle 56 Este, Paitilla, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Panamá. Actualmente tiene 5 desarrollos residenciales ubicados en la playa de Chame, Playa Caracol, con aproximadamente 1 kilómetro de playa; dichos desarrollos, titulados Aires del Mar, Olas del Mar, Ventanas del Mar, Sanctuary y Residences, cuentan con amplia infraestructura compuesta de: un boulevard principal de 4

vías asfaltadas, y con isleta central con jardinería y hermosas palmas en laterales, infraestructura eléctrica soterrada, acometida eléctrica soterrada, complejos residenciales con control de acceso, planta de tratamiento de aguas servidas, acceso controlado mediante garita principal de seguridad con personal de vigilancia 24 horas al día y estacionamientos para visitantes. Adicionalmente, cuenta con un plan maestro para el desarrollo de 2 proyectos turísticos en Playa Caracol, las Villas The Gardens y Surfside, los cuales incluirán el desarrollo de un hotel, club y aparthoteles

Gobierno Corporativo

A la fecha, la institución no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003 por la bolsa de valores, sin embargo, en la encuesta realizada por PCR se considera que la institución cuenta con una calificación GC4, la cual es aceptable.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre la entidad y sus directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales. De acuerdo con el pacto social, la junta directiva deberá estar compuesta de por lo menos tres (3) directores y no más de cinco (5) miembros y la junta directiva puede aumentar o disminuir el número de directores. Los dignatarios serán: un presidente, un tesorero y un secretario y la sociedad podrá contar con cualesquiera otros dignatarios que la junta directiva determine. Las reuniones de directores podrán celebrarse en la República de Panamá o en cualquier otro lugar, y cualquier director podrá estar representado y votar por apoderado en cualquiera de las reuniones.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la junta directiva, por otro lado, la junta directiva igualmente participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

A continuación, se presenta la junta directiva de Playa Escondida Beach Front, S.A.

Junta directiva	
Nombre	Cargo
Juan Carlos Tapia Rodríguez	Presidente
Anabelle Michele Herrera Polo	Secretario
Raul Santiago Tapia Rodríguez	Tesorero
Alfredo Alemán Miranda	Gerente General

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones y Riesgo Operativo

El proyecto Villas The Gardens estará ubicado en el Distrito de Chame, Playa Caracol, en la costa del pacifico, ubicado a 60 minutos de la Ciudad de Panamá. Su extraordinaria ubicación permite que sea de las primeras playas desde la ciudad, y que sea suficientemente reservada para brindar tranquilidad, pero a la vez, lo suficientemente cerca para disfrutar de diversas actividades complementarias del turismo. El proyecto será parte de un complejo de uso mixto que además contará con Club de Playa y apartamentos. Las villas estarán ubicadas en medio del complejo residencial y del Aparthotel a construirse dentro del macroproyecto.

El proyecto contará con un total de 65 unidades distribuidas en 13 diferentes edificaciones. Cada edificación contara con 3 tipos de modelos de villas. Las que están ubicadas en la planta baja tendrán contemplado un área de patio frontal y un área de patio en la parte posterior, lo que las diferencias de las 2 villas ubicadas en el primer nivel. En el último nivel, está ubicado el penthouse, que tiene opciones de ampliación a futuro. En términos generales, las villas estarán compuestas de sala –comedor, cocina, zona de lavandería, 2 o 3 recamaras y 2 baños.

El Proyecto será construido dentro de un desarrollo mixto que incluye un componente habitacional/ hotelero tipo "Aparthotel" y un componente recreacional/comercial denominado Club de Playa. El Club de Playa podrá ser utilizado por los propietarios de las Villas The Gardens y huéspedes del Aparthotel. Con la finalidad de administrar, mantener, promocionar y mercadear el proyecto como destino de playa, sol y surf, en el mercado turístico nacional e internacional, el promotor celebrará un contrato de operación con Hospitality Management Solution (HMS) de reconocida trayectoria en República Dominicana y con más de 10 años de experiencia en el mercado. Los propietarios de las unidades que conforman Villas The Gardens podrán arrendarlas a través del operador hotelero o directamente.

De acuerdo con la información financiera proporcionada a la fecha de análisis por Playa Escondida Beach Front, S.A. la construcción de sus proyectos aún se encuentra en etapa 1 en un 93%, lo que posterior dará inicio a la etapa 2. En cuanto cada etapa se construye la cuenta de construcción en proceso es afectada y pasa a ser parte de los inventarios de la entidad y es ahí donde el activo corriente aumenta significativamente. De acuerdo con lo anterior, a continuación, se muestra la construcción en procesos, la cual toma parte en un 61.2% del activo y el terreno revaluado un 74.9% del total de la construcción:



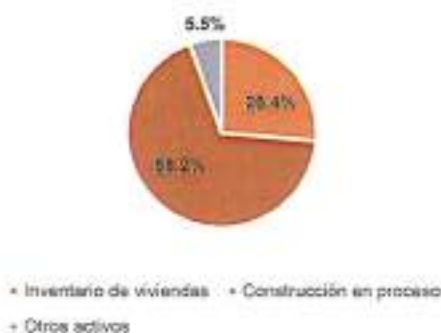
Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Análisis Financiero

Activos

Al 31 de diciembre 2020, los activos de Playa Escondida Beach Front, S.A. totalizaron B/. 83 millones, siendo menores en B/. 398.3 miles (-0.5%), en relación con la misma fecha del año anterior. Este decremento fue liderado significativamente por la disminución en la cuenta de inventario de viviendas, los cuales disminuyeron en B/. 7.9 millones (-26.4%). Esta cuenta tuvo su decremento, principalmente por los proyectos Ventanas del Mar 3 y 5 totalizando a la fecha de análisis B/. 21.9 millones (-26.4%) y Solares del Mar con un monto de B/. 10.5 millones (-27.6%), indicando que están en la etapa 1 del proyecto en un 93% y 0% de la etapa 2, por otro lado, se pudo observar un incremento en la construcción en proceso por B/. 5.5 millones (+10.9%) liderado principalmente por el avance de la obra y la transferencia en la construcción de vivienda con un aumento de 7 veces, diseños planos y estudios en 1 vez y costos indirectos con 5 veces siendo los principales rubros.

COMPOSICIÓN DE ACTIVOS



Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

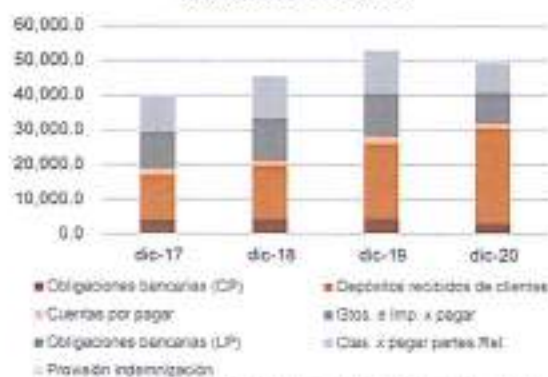


Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Pasivo

Al término del año 2020, los pasivos presentaron un incremento mínimo interanual de B/. 439.1 miles (+1%), para culminar con un saldo de B/. 45.3 millones. Este incremento fue inducido principalmente por el aumento interanual de los depósitos recibidos de clientes en B/. 5.8 millones (+26.9%), donde los mismos son abonos recibidos a cuenta, como promesas de compraventa los cuales se registran en pasivos hasta el momento que se perfecciona la venta, y donde por su parte, las obligaciones bancarias contrarrestaron el alza con un decremento en B/.4.9 millones (29.3%). En cuanto a sus obligaciones bancarias, representan un 26% del total de sus pasivos, diferido en un 6.9% para el pasivo corriente con un saldo de B/. 3.1 millones y en un 19% en sus pasivos no corrientes con un saldo de B/. 8.6 millones a la fecha de análisis, siendo uno de los rubros más representativos en sus obligaciones.

EVOLUCIÓN DEL PASIVO



Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Patrimonio

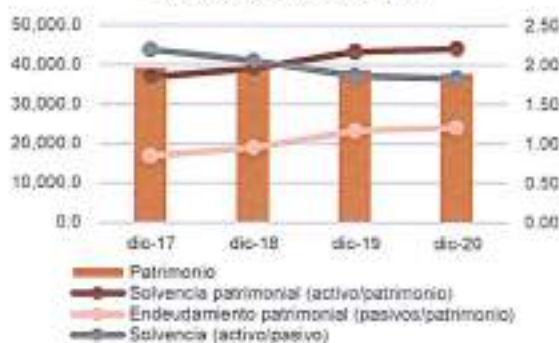
Para el cierre de 2020, Playa Escondida Beach Front, S.A. presentó un saldo en el patrimonio de B/. 37.7 millones siendo menor por B/. 837.4 miles al patrimonio que mantenían el periodo inmediato anterior (diciembre 2019: B/. 38.5 millones). El patrimonio de la institución está compuesto por el capital social común en B/. 82 millones con 300 acciones comunes autorizadas. Por otro lado, siendo una parte representativa en un 99.4% del total del patrimonio, se encuentra el superávit por revaluación de terrenos con un saldo a la fecha de análisis de B/. 37.5 millones, teniendo un decremento respecto al año anterior en 1.9% y las utilidades retenidas representadas en menor proporción por un 0.4% del patrimonio y disminuyendo significativamente en B/. 130 miles (-49.2%) liderada principalmente por el déficit generado en el año de análisis.

Solvencia y Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2020, la entidad posee una línea de crédito rotativa por B/. 22.5 millones otorgada para financiar el 90% de primera etapa y 85% de etapa 2 de los costos de infraestructura, áreas comunes, construcción de 319 unidades de la primera etapa y 136 de segunda etapa del proyecto Playa Caracol. Playa Escondida Beach Front, S.A. A la fecha de análisis, la obligación ha tenido variaciones significativas respecto al año anterior, disminuyendo en B/. 1.3 millones (-29.3%) en el corto plazo y B/. 3.6 millones (-29.3%) en el largo plazo, por el pago de esta y donde por su parte, el total del crédito representa un 26% del total del pasivo. Por otro lado, la cuenta de depósitos recibido de clientes tuvo un incremento significativo por B/. 5.8 millones (+26.9%) siendo el rubro más representativo del total de los pasivos con un 85.7%.

A raíz de lo anterior, el indicador de endeudamiento patrimonial⁴ se ubicó en 1.2 veces, manteniéndose constante respecto al año previo (diciembre 2019: 1.2 veces), así mismo el indicador de solvencia patrimonial⁵ tuvo un leve incremento ubicándose a diciembre 2020 en 2.20 veces (diciembre 2019: 2.16 veces), siendo su decremento en el activo por B/. 398.3 miles (-0.5%), que en el patrimonio B/ 837.4 miles (-2.2%). En cuanto a su indicador de solvencia⁶, se mantuvo constante en 1.8 veces respecto al mismo periodo inmediato anterior.

INDICADORES DE SOLVENCIA



Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

⁴ (pasivos/patrimonio)

⁵ (activos/patrimonio)

⁶ (activo/pasivo)

Liquidez y Flujo de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2020, los activos corrientes Playa Escondida Beach Front, S.A. se situaron en B/. 25 millones y fueron menores por B/. 6.2 millones (-19.9%) en comparación con diciembre de 2019 principalmente por la baja en la cuenta del inventario de viviendas por B/.7.9 millones (-26.4%). Los activos corrientes se encontraron compuestos principalmente por el inventario de viviendas, el cual participó en el 87.3%, donde estos inventarios representan los 5 proyectos que posee la desarrolladora a la fecha, siendo el más representativo Ventanas del Mar 3 y 5 con 10.5 millones consolidando un 48% del total de los inventarios, seguido a este se encuentra Solares del Mar con 15%, y los últimos tres con un 37% cada uno los cuales son: Olas del Mar y Ventanas del Mar 1 y 2 y Aires del Mar. Adicionalmente, las cuentas por cobrar que mantiene la compañía representó el 6% del total de los activos corrientes, seguido por el efectivo que participó en el 6.4% y los anticipos a contratistas por 0.2%.

Por su parte, los pasivos corrientes totalizaron B/. 32.2 millones, mostrando un aumento interanual de B/. 3.8 millones. Estos pasivos estaban compuestos principalmente por los depósitos recibidos de clientes, los cuales representaron el 85.7% de total de las obligaciones a corto plazo de la institución y corresponden a contratos de promesas de compraventa, los cuales se mantienen como pasivo hasta que se complete la venta. Con un porcentaje poco menor, pero siendo de las principales obligaciones de la entidad, se encontraron los créditos bancarios en su porción corriente con un saldo de B/. 3.1 millones y representando un 6.9% del total de pasivos corrientes, anudado a lo anterior se encontraron las cuentas por pagar representando un 4.1% y por último los gastos e impuestos acumulados por pagar en 0.5%.

Producto de lo anterior, el capital de trabajo se posicionó con un saldo negativo de B/. 7 millones para diciembre de 2020, cuando en diciembre de 2019 se ubicaba en un monto positivo de B/. 3 millones. Como consecuencia, se presentó una desmejora interanual en la razón circulante de la entidad, pasando de 110.6% en diciembre de 2019 a un 78% a la fecha de análisis.



Resultados Financieros

A la fecha de análisis, Playa Escondida Beach Front, S.A presentó un aumento en sus ingresos por de B/. 676.2 miles (+8.6%). Por su parte, los costos en ventas de viviendas mostraron un aumento interanual de B/. 1 millón (+13.5%) y como consecuencia, su margen bruto en ventas sufrió efectos negativos al situarse en B/. -111.7 miles (diciembre 2019: B/. 243.6 miles). Debido a lo anterior, su margen operativo se situó en B/. -231.3 millones, teniendo una reducción interanual de B/. 466.3 miles (2 veces) respecto a diciembre 2019.



Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Rentabilidad

Para el periodo analizado, la entidad registró un déficit neto por B/. -130 miles, demostrando una disminución significativa de B/. 365 miles (-1.5 veces). Esta disminución, se debe a mayores costos de venta de viviendas, los cuales se incrementaron en B/. 1 millón con respecto al año anterior (+13.5%).

A diciembre 2020, el indicador de Rentabilidad sobre Activos (ROA) tuvo una desmejora considerable, situándose en -0.2% a comparación con su año inmediato anterior (diciembre 2019: ROA 0.3%), derivado principalmente por la disminución en el patrimonio por B/. 837.4 miles (-2.2%) y siendo mucho mayor a la baja de sus activos por B/. 398.3 miles (-0.5%). Asimismo, el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE) se ubicó en -0.3%, siendo menor al año inmediato anterior (diciembre 2019: 0.6%), el mismo fue influenciado por el déficit neto del periodo, y al igual que el indicador anterior por una baja en el patrimonio. Es importante mencionar que los indicadores antes mencionados fueron calculados sobre la utilidad neta del año y no se utilizaron los otros resultados integrales.



Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR



Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Principales Términos y Condiciones de la Emisión

Características	
Emisor	Playa Escondida Beach Front, S.A.
Estructurador	Prival Bank, S.A.
Tipo de Valor	Bonos Turísticos (con fundamento en la Ley 122 del 31 de diciembre de 2019)
Monto	El monto los Bonos será hasta por siete millones trescientos cuarenta y cinco mil Dólares (US\$7,345,000).
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América
Uso de fondos	Los fondos producto de la colocación de los Bonos serán utilizados para (i) fundear las Cuentas Fiduciarias del Fideicomiso de Garantías de la presente Emisión y (ii) financiar el proyecto turístico Gardens, en Playa Caracol, con Registro Nacional de Turismo Para cada una de las Series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la Fecha de Vencimiento, con plazo de pago de capital de hasta cinco (5) años, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de intereses se hará el último día de cada Período de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Fecha de Oferta Respectiva de los Bonos	
Precio Inicial de la Oferta	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio de trescientos por ciento (300%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado.
Pago de capital	Para cada una de las Series, el valor nominal de cada Bono se pagará mediante un solo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento.
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Prival Bank, S.A.
Agente Fiduciario	Prival Trust, S.A.

Redención anticipada

El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de los mismos.

Garantías

Como garantía de la presente Emisión, se constituirá un Fideicomiso de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada mediante la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017, de la República de Panamá, para garantizar únicamente a los Tenedores Registrados de los Bonos, en su calidad de beneficiarios, 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.

Los bienes fideicomitidos quedaran sujetos al fideicomiso en mención, siendo los siguientes:

- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles.
- Cesión irrevocable e incondicional del cien por ciento (100%) de los flujos presentes y futuros dimanantes de las Cartas Promesa de Pago de los Contratos de Promesa de Compra de las Unidades Inmobiliarias, las cuales deberán representar al menos el setenta por ciento (70%) del valor total del precio de compra de cada Unidad Inmobiliaria.
- Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias. (ver descripción de cuentas en proyecciones financieras)

Proyecciones Financieras

Playa Escondida Beach Front, S.A ha realizado proyecciones financieras para un periodo de 5 años a partir de la fecha de emisión de bonos. Dentro de los flujos, los ingresos totales provienen de las ventas por unidades habitacional, los cuales iniciarían en B/. 650 miles para el año 0 mostrando un crecimiento continuo hasta el año 5 con un total de B/. 2.4 millones, seguido de esto se tomarán ingresos por intereses de las cuentas fiduciarias creadas al inicio de la emisión. Por otro lado, los costos y gastos totales consideran el 100% del desarrollo y construcción, comenzando en el año 1 y finalizarán en el año 3, con un saldo constante de B/. 5.9 millones. Los drawdowns previstos por Playa Escondida Beach Front, S.A. en la cuenta a corto plazo, serán compensados con la cuenta fiduciaria para la construcción, por lo que el saldo dará un flujo positivo a la proyección, así mismo los gastos de intereses y transacción serán compensados con otra cuenta fiduciaria que finalizará en el año 5 con el vencimiento de los bonos.

Se debe tomar en consideración que la entidad venderá el bono en 300% de su valor nominal debido a la seguridad de la inversión, lo anterior haciendo de conocimiento al inversor que se creará un fondo con la totalidad del valor de la inversión desde el primer día, dejando ser independiente el pago de los bonos a los flujos que pueda mantener la entidad. Adicional, según la modificación del artículo 9 de la ley 80 publicada en noviembre de 2012, se otorga como incentivo a los accionistas 100% del crédito fiscal para efectos del impuesto sobre la renta a las sumas invertidas, la cual podrá hacer efectiva a partir del segundo año de la inversión con un máximo equivalente al 50% del impuesto sobre la renta siempre que dicho monto no exceda el 15% del monto inicial del crédito fiscal. Lo anterior será a favor del accionista hasta que se consuma el 100% del crédito fiscal, por un tiempo máximo de 10 años.

Proyecciones Financieras						
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos totales	650,000	1,162,613	2,169,888	3,602,500	3,370,000	2,140,595
Ingreso de intereses	-	374,665	353,236	337,516	334,021	330,525
Costos y gastos totales	-	(5,981,585)	(5,981,585)	(5,981,585)	-	-
Drawdown Cuenta Corto Plaz.	-	4,568,973	3,586,698	2,444,940	-	-
Gasto Intereses	-	(624,325)	(624,325)	(624,325)	(624,325)	(624,325)
Gastos Transacción (approx.)	(593,889)	(74,775)	(74,775)	(74,775)	(74,775)	(74,775)
Drawdown Cuentas Fiduciarias	593,889	699,100	699,100	699,100	699,100	699,100
Total flujo de caja	650,000	124,665	128,236	303,371	3,704,921	2,471,120

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Descripción cuentas fiduciarias

Para garantizar el pago de los bonos, la entidad creará tres cuentas fiduciarias las cuales se mencionan a continuación:

- Cuenta Fideicomiso Capital: esta cuenta en efectivo será creada desde el día uno para el pago del bono turístico y tendrá un saldo de B/. 7.3 millones.
- Cuenta Acumulada y pago de intereses: cuenta en efectivo para garantizar el pago de intereses, creada desde el día uno con un saldo de B/. 3.5 millones.
- Cuenta Fiduciaria Construcción: esta cuenta al igual que las anteriores, será constituida en efectivo desde el primer día y proporcionará recursos para financiar el proyecto.

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Cuenta Fid. Construcción	10,600,610	6,031,638	2,444,940	-	-	-
Cuenta Fid. Capital	7,345,000	7,345,000	7,345,000	7,345,000	7,345,000	7,345,000
Cuenta Acum. y Pago Intereses	3,495,501	2,798,401	2,097,301	1,396,201	699,100	-
Total	21,441,111	16,173,039	11,837,241	8,743,201	8,044,100	7,345,000

Cobertura de la deuda

De acuerdo con el modelo presentado por el emisor, la cobertura de la deuda será en todo momento positiva, lo anterior debido a que se crearan dos cuentas fiduciarias desde el primer día de la emisión. La primera como respaldo para cubrir el capital del bono en 100% de su valor nominal a su vencimiento y la segunda cuenta garantizará el pago de intereses hasta el vencimiento de la emisión, haciendo la inversión de bajo riesgo.

Anexos

Balance General				
En miles de B/.	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Activos				
Activos Corrientes				
Efectivo	546.8	429.5	278.5	1,611.9
Cuentas por cobrar	1,011.5	1,026.3	1,226.6	1,509.1
Inventario de viviendas	15,333.7	7,542.8	29,743.2	21,887.1
Anticipos contratistas	103.9	117.9	58.6	58.6
Total Activos Corrientes	16,995.8	9,118.4	31,306.9	25,066.7
Activos no corrientes				
Maquinaria y equipo, neto	25.7	18.4	9.9	4.1
Construcción en proceso	54,706.0	66,105.5	51,011.6	56,579.0
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	62.4	318.9	1,081.2	1,361.5
Depósito en garantía	2.6	2.6	2.6	2.6
Total activos no Corrientes	54,796.7	66,445.5	52,105.3	57,947.2
Total de activos	71,792.6	75,562.0	83,412.2	83,013.9
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos Corrientes				
Obligaciones bancarias (CP)	4,115.9	4,361.8	4,433.9	3,134.5
Depósitos recibidos de clientes	12,929.9	15,380.5	21,727.7	27,562.9
Cuentas por pagar	1,903.7	1,479.7	2,017.7	1,306.6
Gastos e impuestos acumulados por pagar	84.2	114.9	123.7	148.0
Total pasivos corrientes	19,033.6	21,337.0	28,302.9	32,152.0
Pasivos no Corrientes				
Obligaciones bancarias (LP)	10,269.2	12,008.4	12,206.7	6,629.5
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	3,460.9	3,455.2	4,364.9	4,532.1
Provisión para prima de antigüedad por indemnización	6.9	8.5	5.8	5.8
Total pasivos no corrientes	13,736.9	15,472.1	16,577.4	13,167.3
Total pasivos	32,770.5	36,809.1	44,880.3	45,319.3
Patrimonio				
Capital social común	82.0	82.0	82.0	82.0
Superávit por revaluación de terreno	39,108.4	35,641.7	36,185.7	37,478.3
Utilidad acumulada	-168.4	29.2	284.2	134.3
Total Patrimonio	39,022.0	35,752.9	36,531.9	37,694.6
Total pasivo y patrimonio	71,792.6	75,562.0	83,412.2	83,013.9

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A. / Elaboración: PCR

Estado de Resultados				
En miles de B.	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Ingresos por venta de viviendas	6,629.0	8,970.7	7,898.8	6,576.0
Costos de venta de viviendas	6,799.6	8,772.6	7,655.2	6,686.7
Utilidad bruta en ventas	-170.6	198.1	243.6	-111.7
Gastos generales y administrativos				
Gastos bancarios	0.0	17.4	0.0	106.7
Depreciación	8.6	7.9	8.6	0.7
Cuotas de mantenimiento	1.2	0.6	0.0	0.0
Publicidad y Propaganda	20.6	0.0	0.0	0.0
Honorarios Profesionales	1.5	0.0	0.0	0.0
Otros Gastos	0.9	0.4	0.0	0.0
Total de gastos generales y administrativos	32.8	26.3	8.6	119.6
Otros ingresos				
Otros ingresos	33.1	26.8	0.0	101.3
Total otros ingresos	33.1	26.8	0.0	101.3
Utilidad antes de impuesto	-170.2	197.6	235.0	-130.0
Impuesto sobre la renta	0.1	0.0	0.0	0.0
Utilidad neta	-170.3	197.6	235.0	-130.0
Otros resultados integrales				
Superávit por revaluación de terreno	-548.6	-466.7	-466.0	-707.4
Total de otros resultados integrales	-548.6	-466.7	-466.0	-707.4
Pérdida neta integral	-718.9	-269.1	-221.0	-837.4

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Ratios Financieros	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Rentabilidad				
ROE	-0.4%	0.5%	0.6%	-0.3%
ROA	-0.2%	0.3%	0.3%	-0.2%
Margen Operativo bruto	-2.6%	2.2%	3.0%	-1.5%
Liquidez				
Capital de Trabajo	-2,038	-12,221	3,004	-7,085
Razón Circulante	89.3%	42.7%	110.6%	78.0%
Liquidez inmediata	0.89	0.43	1.11	0.78
Solvencia				
Solvencia (activo/pasivo)	2.19	2.05	1.86	1.83
Solvencia patrimonial (activo/patrimonio)	1.84	1.95	2.16	2.20
Endeudamiento patrimonial (pasivos/patrimonio)	0.8	0.9	1.2	1.2

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

**Playa Escondida Beach Front, S.A.
(Proyecto Surfside)
Programa de Bonos Turísticos**

Comité No. 16/2022		
Informe con EEFs auditados al 31 de diciembre de 2020	Fecha de comité: 02 de febrero de 2022	
Periodicidad de actualización: semestral	Sector Hotelero / Panamá	
Equipo de Análisis		
David Fuentes dfuentes@ratingspcr.com	Donato Rivas drivas@ratingspcr.com	(502) 6635-2166
HISTORIAL DE CALIFICACIONES		
Fecha de información fecha de comité	Sep-20 12/02/2021	Dic-20 02/02/2022
Bonos Turísticos	AA+	AA+
Perspectiva	Estable	Estable

Significado de la calificación

Categoría AA: Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

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

La información empleada en la presente clasificación 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. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituye una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

La calificación se sustenta en la adecuada cobertura sobre la emisión, derivado de las cuentas fiduciarias que garantizan el 100% de la emisión. La calificación también considera la amplia experiencia de su junta directiva y sus aceptables prácticas de gobierno corporativo.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Amplia cobertura sobre la deuda:** De acuerdo con el modelo presentado por el emisor, la cobertura de la deuda será en todo momento positiva, lo anterior debido a que se crearán dos cuentas fiduciarias desde el primer día de la emisión. La primera como respaldo para cubrir el capital del bono en 100% de su valor nominal a su vencimiento y la segunda cuenta garantizará el pago de intereses hasta el vencimiento de la emisión, haciendo la inversión de bajo riesgo.
- **Ajustada solvencia y endeudamiento:** Al 31 de diciembre de 2020, la entidad posee una línea de crédito rotativa por B/. 22.5 millones otorgada para financiar el 90% de primera etapa y 85% de etapa 2 de los costos de infraestructura, áreas comunes, construcción de 319 unidades de la primera etapa y 136 de segunda etapa del proyecto Playa Caracol. A la fecha de análisis, la línea de crédito ha tenido variaciones significativas respecto al año anterior, disminuyendo en B/. 1.3 millones (-29.3%) en el corto plazo y B/. 3.6 millones (-29.3%) en el largo plazo, por el pago de esta. A pesar de lo anterior el pasivo también recibió un aumento de B/. 5.8 millones por depósitos recibidos de clientes (+26.9%), por lo que el indicador de

endeudamiento patrimonial¹ se ubicó en 1.2 veces, manteniéndose constante respecto al año previo (diciembre 2019: 1.2 veces), así mismo el indicador de solvencia patrimonial² tuvo un leve incremento ubicándose a diciembre 2020 en 2.20 veces (diciembre 2019: 2.16 veces), siendo su decremento en el activo por B/. 398.3 miles (-0.5%), que en el patrimonio B/ 837.4 miles (-2.2%). En cuanto a su indicador de solvencia³, se mantuvo constante en 1.8 veces respecto al mismo período inmediato anterior.

- **Bajos niveles de liquidez:** Al 31 de diciembre de 2020, los activos corrientes Playa Escondida Beach Front, S.A. se situaron en B/. 25 millones y fueron menores por B/. 6.2 millones (-19.9%) en comparación con diciembre de 2019 principalmente por la baja en la cuenta del inventario de viviendas por B/. 7.9 millones (-28.4%) y donde, por su parte, los pasivos corrientes totalizaron B/. 32.2 millones, mostrando un aumento interanual de B/. 3.8 millones principalmente por los depósitos recibidos de clientes en B/. 5. Millones (29.9%). Producto de lo anterior, el capital de trabajo se posicionó con un saldo negativo de B/. 7 millones para diciembre de 2020, cuando en diciembre de 2019 se ubicaba en un monto positivo de B/. 3 millones. Como consecuencia, se presentó una desmejora interanual en la razón circulante de la entidad, pasando de 110.6% en diciembre de 2019 a un 78% a la fecha de análisis.
- **Disminución en sus niveles de rentabilidad:** A diciembre 2020, el indicador de Rentabilidad sobre Activos (ROA) tuvo una desmejora considerable, situándose en -0.2% a comparación con su año inmediato anterior (diciembre 2019: ROA 0.3%), derivado principalmente por la disminución en el patrimonio por B/. 837.4 miles (-2.2%) y siendo mucho mayor a la baja de sus activos por B/. 398.3 miles (-0.5%). Asimismo, el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE) se ubicó en -0.3%, siendo menor al año inmediato anterior (diciembre 2019: 0.6%), el mismo fue influenciado por el déficit neto del período, y al igual que el indicador anterior por una baja en el patrimonio. Es importante mencionar que los indicadores antes mencionados fueron calculados sobre la utilidad neta del año y no se utilizaron los otros resultados integrales.
- **Garantías y beneficios de la emisión:** Como garantía de la presente Emisión, se constituirá un Fideicomiso de Garantía, para respaldar únicamente a los Tenedores Registrados de los Bonos. Adicional, según la modificación del artículo 9 de la ley 80 publicada en noviembre de 2012, se otorga como incentivo a los accionistas el 100% del crédito fiscal para efectos del impuesto sobre la renta a las sumas invertidas, la cual podrá hacer efectiva a partir del segundo año de la inversión con un máximo equivalente al 50% del impuesto sobre la renta siempre que dicho monto no exceda el 15% del monto inicial del crédito fiscal.
- **Experiencia en el Mercado:** Playa Escondida Beach Front, S.A. (la Empresa), fue constituida el 18 de enero de 2012, en la República de Panamá. Su actividad principal es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios, de los cuales a la fecha posee 5 los cuales son: Ventanas del Mar 3 y 5, Solares del Mar, Aires del Mar, Olas del Mar y por último Ventanas del Mar 1 y 2.

Hechos Relevantes

- La ley 122 de 31 de diciembre 2019, que modifica la Ley 80 de 2012, dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística, esta propone otorgar un crédito fiscal del 100% para efectos del Impuesto Sobre la Renta, "sobre las sumas invertidas por las personas naturales o jurídicas en la adquisición de bonos, acciones y demás instrumentos financieros que emitan las empresas turísticas".
- Al 31 de diciembre de 2020, la entidad posee bajas en sus utilidades por efectos adversos a la pandemia y el alza en sus costos por la venta de viviendas.

Factores Clave

Los factores que pudieran mejorar la calificación pueden ser:

- Mejora en el tiempo de los ingresos por estancias.

Los factores que pudieran desmejorar la calificación pueden ser:

- Retrasos considerables en la construcción de los proyectos financiados bajo la emisión.
- La no creación de las cuentas fiduciarias de capital, acumulado y pago de intereses, las cuales garantizarán repago de la deuda.

¹ (pasivos/patrimonio)

² (activos/patrimonio)

³ (activo/pasivo)

Limitaciones a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones a la información recibida.

Limitaciones Potenciales (riesgos previsible): Para la fecha de análisis, se percibe la falta de certeza económica que se deriva de la pandemia propagada durante el primer trimestre del año 2020, la cual propició una crisis económica global. De esta manera, la calificación se considera sujeta al riesgo expuesto por dicha coyuntura y al éxito de las medidas de administración aplicadas por la institución durante el periodo de incertidumbre financiera.

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 del 31 de diciembre de 2017 al 31 de diciembre de 2020.
- **Riesgo de Liquidez, Solvencia y Cobertura:** Estructura de financiamiento y proyecciones financieras a 5 años.
- **Riesgo de Mercado:** Investigación, Análisis de Mercado y Análisis de Factibilidad.
- **Riesgo Operativo:** Información de la institución.

Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 15.41% en diciembre de 2020. Asimismo, el acumulado de enero a diciembre de 2020 se ubicó en negativo 15.72% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las categorías económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, la electricidad y agua.

Panamá es uno de los países que implementó medidas más estrictas para hacer frente a la propagación del covid-19. Entre los países de la región, el PIB de Panamá descendió en un 17.9%, siendo el país con la mayor variación seguido de Perú con una contracción del 11.1%. Esta reducción, se debe a las medidas de cuarentena que dieron inicio en el mes de marzo hasta el mes de octubre, y el fuerte impacto que esto tuvo en los sectores más importantes de la economía, específicamente en construcción y turismo. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el periodo enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación

interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. Cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, fue la de promulgar una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%, y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones

Contexto Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/5.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el período las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son 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 de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un período de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

Análisis de la institución

Reseña

Playa Escondida Beach Front, S.A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 1042 del 18 de enero de 2012 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio No. 758251 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 19 de enero de 2012. Su actividad principal es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios.

Su oficina principal se encuentra ubicada en la Calle 56 Este, Paítilla, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Panamá. Actualmente tiene 5 desarrollos residenciales ubicados en la playa de Chame, Playa Caracol, con aproximadamente 1 kilómetro de playa; dichos desarrollos, titulados Aires del Mar, Olas del Mar, Ventanas del

Mar, Sanctuary y Residences, cuentan con amplia infraestructura compuesta de: un boulevard principal de 4 vías asfaltadas, y con isleta central con jardinería y hermosas palmas en laterales, infraestructura eléctrica soterrada, acometida eléctrica soterrada, complejos residenciales con control de acceso, planta de tratamiento de aguas servidas, acceso controlado mediante garita principal de seguridad con personal de vigilancia 24 horas al día y estacionamientos para visitantes. Adicionalmente, cuenta con un plan maestro para el desarrollo de 2 proyectos turísticos en Playa Caracol, las Villas The Gardens y Surfside, los cuales incluirán el desarrollo de un hotel, club y apartoteles

Gobierno Corporativo

A la fecha, la institución no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003 por la bolsa de valores, sin embargo, en la encuesta realizada por PCR se considera que la institución cuenta con una calificación GC4, la cual es aceptable.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre la entidad y sus directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales. De acuerdo con el pacto social, la junta directiva deberá estar compuesta de por lo menos tres (3) directores y no más de cinco (5) miembros y la junta directiva puede aumentar o disminuir el número de directores. Los dignatarios serán: un presidente, un tesorero y un secretario y la sociedad podrá contar con cualesquiera otros dignatarios que la junta directiva determine.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la junta directiva, por otro lado, la junta directiva igualmente participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

A continuación, se presenta la de la Junta Directiva de Playa Escondida Beach Front, S.A.

Junta Directiva	
Nombre	Cargo
Juan Carlos Tapia Rodríguez	Presidente
Anabelle Michelle Herrera Polo	Secretario
Raúl Santiago Tapia Rodríguez	Tesorero
Aifree Alemán Miranda	Gerente General

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones y Riesgo Operativo

El proyecto Surfside Inn es un Apartahotel, construido en dos torres, que estará ubicado en el Distrito de Chame, Playa Caracol, en el océano pacífico. Localizado a tan solo 60 minutos de la Ciudad de Panamá. Su extraordinaria ubicación permite que sea la primera de las playas desde la ciudad, y que sea suficientemente reservada para brindar tranquilidad, pero a la vez, lo suficientemente cerca de servicios y lugares de compras.

El Apartahotel, será parte de un complejo de uso mixto que además contará con Surfside Club y apartamentos. La torre uno tendrá un total de 56 habitaciones y la torre dos tendrá 36 habitaciones, para una disponibilidad total de 92 habitaciones. La torre uno estará compuesto por siete plantas donde se distribuirán 8 unidades compuestas por baño, kitchenette, comedor, sala, 2 recamaras y espacio para aire acondicionado.

De acuerdo con la información financiera proporcionada a la fecha de análisis por Playa Escondida Beach Front, S.A. la construcción de sus proyectos aún se encuentra en etapa 1 en un 93%, lo que posterior dará inicio a la etapa 2. En cuanto cada etapa se construye la cuenta de construcción en proceso es afectada y pasa a ser parte de los inventarios de la entidad y es ahí donde el activo corriente aumenta significativamente. De acuerdo con lo anterior, a continuación, se muestra la construcción en procesos, la cual toma parte en un 61.2% del activo y el terreno revaluado un 74.9% del total de la construcción:



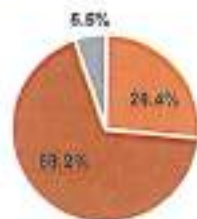
Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Análisis Financiero

Activos

Al 31 de diciembre 2020, los activos de Playa Escondida Beach Front, S.A. totalizaron B/. 83 millones, siendo menores en B/. 398.3 miles (-0.5%), en relación con la misma fecha del año anterior. Este decremento fue liderado significativamente por la disminución en la cuenta de inventario de viviendas, los cuales disminuyeron en B/. 7.9 millones (-26.4%). Esta cuenta tuvo su decremento, principalmente por los proyectos Ventanas del Mar 3 y 5 totalizando a la fecha de análisis B/. 21.9 millones (-26.4%) y Solares del Mar con un monto de B/. 10.5 millones (-27.6%), indicando que están en la etapa 1 del proyecto en un 93% y 0% de la etapa 2, por otro lado, se pudo observar un incremento en la construcción en proceso por B/. 5.5 millones (+10.9%) liderado principalmente por el avance de la obra y la transferencia en la construcción de vivienda con un aumento de 7 veces, diseños planos y estudios en 1 vez y costos indirectos con 5 veces siendo los principales rubros.

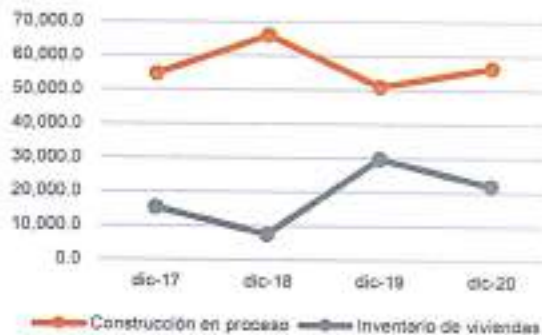
COMPOSICIÓN DE ACTIVOS



- Inventario de viviendas
- Construcción en proceso
- Otros activos

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

EVOLUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Pasivo

Al término del año 2020, los pasivos presentaron un incremento mínimo interanual de B/. 439.1 miles (+1%), para culminar con un saldo de B/. 45.3 millones. Este incremento fue inducido principalmente por el aumento interanual de los depósitos recibidos de clientes en B/. 5.8 millones (+26.9%), donde los mismos son abonos recibidos a cuenta, como promesas de compraventa los cuales se registran en pasivos hasta el momento que se perfecciona la venta, y donde por su parte, las obligaciones bancarias contrarrestaron el alza con un decremento en B/. 4.9 millones (29.3%). En cuanto a sus obligaciones bancarias, representan un 26% del total de sus pasivos, diferido en un 6.9% para el pasivo corriente con un saldo de B/. 3.1 millones y en un 19% en sus pasivos no corrientes con un saldo de B/. 8.6 millones a la fecha de análisis, siendo uno de los rubros más representativos en sus obligaciones.



Patrimonio

Para el cierre de 2020, Playa Escondida Beach Front, S.A. presentó un saldo en el patrimonio de B/. 37.7 millones siendo menor por B/. 837.4 miles al patrimonio que mantenían el periodo inmediato anterior (diciembre 2019: B/. 38.5 millones). El patrimonio de la institución está compuesto por el capital social común en B/. 82 millones con 300 acciones comunes autorizadas. Por otro lado, siendo una parte representativa en un 99.4% del total del patrimonio, se encuentra el superávit por revaluación de terrenos con un saldo a la fecha de análisis de B/. 37.5 millones, teniendo un decremento respecto al año anterior en 1.9% y las utilidades retenidas representadas en menor proporción por un 0.4% del patrimonio y disminuyendo significativamente en B/. 130 miles (-49.2%) liderada principalmente por el déficit generado en el año de análisis.

Solvencia y Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2020, la entidad posee una línea de crédito rotativa por B/. 22.5 millones otorgada para financiar el 90% de primera etapa y 85% de etapa 2 de los costos de infraestructura, áreas comunes, construcción de 319 unidades de la primera etapa y 136 de segunda etapa del proyecto Playa Caracol. Playa Escondida Beach Front, S.A. A la fecha de análisis, la obligación ha tenido variaciones significativas respecto al año anterior, disminuyendo en B/. 1.3 millones (-29.3%) en el corto plazo y B/. 3.6 millones (-29.3%) en el largo plazo, por el pago de esta y donde por su parte, el total del crédito representa un 26% del total del pasivo. Por otro lado, la cuenta de depósitos recibido de clientes tuvo un incremento significativo por B/. 5.8 millones (+26.9%) siendo el rubro más representativo del total de los pasivos con un 85.7%.

A raíz de lo anterior, el indicador de endeudamiento patrimonial⁴ se ubicó en 1.2 veces, manteniéndose constante respecto al año previo (diciembre 2019: 1.2 veces), así mismo el indicador de solvencia patrimonial⁵ tuvo un leve incremento ubicándose a diciembre 2020 en 2.20 veces (diciembre 2019: 2.16 veces), siendo su decremento en el activo por B/. 398.3 miles (-0.5%), que en el patrimonio B/. 837.4 miles (-2.2%). En cuanto a su indicador de solvencia⁶, se mantuvo constante en 1.8 veces respecto al mismo periodo inmediato anterior.



⁴ (pasivos/patrimonio)

⁵ (activos/patrimonio)

⁶ (activo/pasivo)

Liquidez y Flujo de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2020, los activos corrientes Playa Escondida Beach Front, S.A. se situaron en B/. 25 millones y fueron menores por B/. 6.2 millones (-19.9%) en comparación con diciembre de 2019 principalmente por la baja en la cuenta del inventario de viviendas por B/.7.9 millones (-26.4%). Los activos corrientes se encontraron compuestos principalmente por el inventario de viviendas, el cual participó en el 87.3%, donde estos inventarios representan los 5 proyectos que posee la desarrolladora a la fecha, siendo el más representativo Ventanas del Mar 3 y 5 con 10.5 millones consolidando un 48% del total de los inventarios, seguido a este se encuentra Solares del Mar con 15%, y los últimos tres con un 37% cada uno los cuales son: Olas del Mar y Ventanas del Mar 1 y 2 y Aires del Mar. Adicionalmente, las cuentas por cobrar que mantiene la compañía representó el 6% del total de los activos corrientes, seguido por el efectivo que participó en el 6.4% y los anticipos a contratistas por 0.2%.

Por su parte, los pasivos corrientes totalizaron B/. 32.2 millones, mostrando un aumento interanual de B/. 3.8 millones. Estos pasivos estaban compuestos principalmente por los depósitos recibidos de clientes, los cuales representaron el 85.7% de total de las obligaciones a corto plazo de la institución y corresponden a contratos de promesas de compraventa, los cuales se mantienen como pasivo hasta que se complete la venta. Con un porcentaje poco menor, pero siendo de las principales obligaciones de la entidad, se encontraron los créditos bancarios en su porción corriente con un saldo de B/. 3.1 millones y representando un 6.9% del total de pasivos corrientes, anudado a lo anterior se encontraron las cuentas por pagar representando un 4.1% y por último los gastos e impuestos acumulados por pagar en 0.5%.

Producto de lo anterior, el capital de trabajo se posicionó con un saldo negativo de B/. 7 millones para diciembre de 2020, cuando en diciembre de 2019 se ubicaba en un monto positivo de B/. 3 millones. Como consecuencia, se presentó una desmejora interanual en la razón circulante de la entidad, pasando de 110.6% en diciembre de 2019 a un 78% a la fecha de análisis.



Resultados Financieros

A la fecha de análisis, Playa Escondida Beach Front, S.A presentó un aumento en sus ingresos por de B/. 676.2 miles (+6.6%). Por su parte, los costos en ventas de viviendas mostraron un aumento interanual de B/. 1 millón (+13.5%) y como consecuencia, su margen bruto en ventas sufrió efectos negativos al situarse en B/. -111.7 miles (diciembre 2019: B/. 243.6 miles). Debido a lo anterior, su margen operativo se situó en B/. -231.3 millones, teniendo una reducción interanual de B/. 466.3 miles (2 veces) respecto a diciembre 2019.



Rentabilidad

Para el periodo analizado, la entidad registró un déficit neto por B/. -130 miles, demostrando una disminución significativa de B/. 365 miles (-1.5 veces). Esta disminución, se debe a mayores costos de venta de viviendas, los cuales se incrementaron en B/. 1 millón con respecto al año anterior (+13.5%).

A diciembre 2020, el indicador de Rentabilidad sobre Activos (ROA) tuvo una desmejora considerable, situándose en -0.2% a comparación con su año inmediato anterior (diciembre 2019: ROA 0.3%), derivado principalmente por la disminución en el patrimonio por B/. 837.4 miles (-2.2%) y siendo mucho mayor a la baja de sus activos por B/. 398.3 miles (-0.5%). Asimismo, el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE) se ubicó en -0.3%, siendo menor al año inmediato anterior (diciembre 2019: 0.6%), el mismo fue influenciado por el déficit neto del periodo, y al igual que el indicador anterior por una baja en el patrimonio. Es importante mencionar que los indicadores antes mencionados fueron calculados sobre la utilidad neta del año y no se utilizaron los otros resultados integrales.



Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR



Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Principales Términos y Condiciones de la Emisión

Características	
Emisor	Playa Escondida Beach Front, S.A.
Estructurador	Privat Bank, S.A.
Tipo de Valor	Bonos Turísticos (con fundamento en la Ley 122 del 31 de diciembre de 2019)
Monto	El monto los Bonos será hasta por seis millones doscientos treinta y siete mil Dólares (US\$6,237,000)
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América
Uso de fondos	Los fondos producto de la colocación de los Bonos serán utilizados para: (i) fundear las Cuentas Fiduciarias del Fideicomiso de Garantías de la presente Emisión y (ii) financiar el proyecto turístico Surfside, en Playa Caracol.
Fecha de Oferta Respectiva de los Bonos	La fecha de Oferta para cada una de las Series de Bonos será la fecha a partir de la cual los mismos se ofrezcan en venta.
Precio Inicial de la Oferta	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio de trescientos por ciento (300%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado.
Pago de capital	Para cada una de las Series, el valor nominal de cada Bono se pagará mediante un solo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento.
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Privat Bank, S.A.
Agente Fiduciario	Privat Trust, S.A.

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Redención anticipada

El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos, parcial o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de estos.

Garantías

Como garantía de la presente Emisión, se constituirá un Fideicomiso de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada mediante la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017, de la República de Panamá, para garantizar únicamente a los Tenedores Registrados de los Bonos, en su calidad de beneficiarios, 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.

Los bienes fideicomitidos quedaran sujetos al fideicomiso en mención, siendo los siguientes:

- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles.
- Cesión irrevocable e incondicional del cien por ciento (100%) de los flujos presentes y futuros dimanantes de las Cartas Promesa de Pago de los Contratos de Promesa de Compra de las Unidades Inmobiliarias, las cuales deberán representar al menos el setenta por ciento (70%) del valor total del precio de compra de cada Unidad Inmobiliaria.
- Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.

Proyecciones Financieras

Playa Escondida Beach Front, S.A ha realizado proyecciones financieras para un periodo de 5 años a partir de la fecha de emisión de bonos. Dentro de los flujos proyectados, los ingresos totales provenientes de las ventas de unidades habitacionales iniciarían en B/. 569 miles hasta finalizar el año 5 con un total de B/. 1.9 millones, seguido de esto se tomarán ingresos por intereses de las cuentas fiduciarias creadas al inicio de la emisión. Por otro lado, los costos y gastos totales relacionados a los costos de la construcción comenzarán en el año 1 y finalizarán en el año 3, con un saldo constante de B/. 5 millones. Los drawdowns previstos por Playa Escondida Beach Front, S.A. en la cuenta a corto plazo, serán compensados con la cuenta fiduciaria para la construcción, por lo que el saldo dará un flujo positivo a la proyección, así mismo los gastos de intereses y transacción serán compensados con otra cuenta fiduciaria que finalizará en el año 5 con el vencimiento de los bonos.

Se debe tomar en consideración que la entidad venderá el bono en 300% de su valor nominal debido a la seguridad de la inversión, lo anterior haciendo de conocimiento al inversor que se creará un fondo con la totalidad del valor de la inversión desde el primer día, dejando ser independiente el pago de los bonos a los flujos que pueda mantener la entidad. Adicional, según la modificación del artículo 9 de la ley 80 publicada en noviembre de 2012, se otorga como incentivo a los accionistas 100% del crédito fiscal para efectos del impuesto sobre la renta a las sumas invertidas, la cual podrá hacer efectiva a partir del segundo año de la inversión con un máximo equivalente al 50% del impuesto sobre la renta siempre que dicho monto no exceda el 15% del monto inicial del crédito fiscal. Lo anterior será a favor del accionista hasta que se consuma el 100% del crédito fiscal, por un tiempo máximo de 10 años.

	Proyecciones Financieras					
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos totales	569,281	1,018,237	1,900,426	3,067,551	2,951,506	1,874,771
Ingreso de intereses	-	318,470	300,801	286,709	283,687	280,666
Costos y gastos totales	-	(5,054,778)	(5,054,778)	(5,054,778)	-	-
Drawdown Cuenta Corto Plaz.	-	3,786,642	2,929,353	2,213,907	-	-
Gasto Intereses	-	(530,145)	(530,145)	(530,145)	(530,145)	(530,145)
Gastos Transacción (approx.)	(522,090)	(74,277)	(74,277)	(74,277)	(74,277)	(74,277)
Drawdown Cuentas Fiduciarias	522,090	604,422	604,422	604,422	604,422	604,422
Total	569,281	68,470	73,801	513,389	3,235,193	2,155,435

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Para garantizar el pago de los bonos, la entidad creará tres cuentas de fideicomiso las cuales se mencionan a continuación:

- Cuenta Fideicomiso Capital: esta cuenta en efectivo será creada desde el día uno para el pago del bono turístico y tendrá un saldo de B/. 6.2 millones.
- Cuenta Acumulada y pago de intereses: cuenta en efectivo para garantizar el pago de intereses, creada desde el día uno con un saldo de B/. 3 millones.
- Cuenta Fiduciaria Construcción: esta cuenta al igual que las anteriores, será constituida en efectivo desde el primer día y proporcionará recursos para financiar el proyecto, la misma iniciaría con un saldo de B/. 8.9 millones.

Cuentas Fiduciarias	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Cuenta Fid. Construcción	8,929,802	5,143,260	2,213,907	-	-	-
Cuenta Fid. Capital	6,237,000	6,237,000	6,237,000	6,237,000	6,237,000	6,237,000
Cuenta Acum. y Pago Intereses	3,022,108	2,417,687	1,813,265	1,208,843	604,422	-
Total	18,188,910	13,797,946	10,264,172	7,445,843	6,841,422	6,237,000

Cobertura sobre la deuda

De acuerdo con el modelo presentado por el emisor, la cobertura de la deuda será en todo momento positiva, lo anterior debido a que se crearan dos cuentas fiduciarias desde el primer día de la emisión. La primera como respaldo para cubrir el capital del bono en 100% de su valor nominal a su vencimiento y la segunda cuenta garantizará el pago de intereses hasta el vencimiento de la emisión, haciendo la inversión de bajo riesgo.

Anexos

Balance General				
En miles de Bv.	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Activos				
Activos Corrientes				
Efectivo	546.8	429.5	278.5	1,611.9
Cuentas por cobrar	1,011.5	1,026.3	1,226.6	1,509.1
Inventario de viviendas	15,333.7	7,542.8	29,743.2	21,887.1
Anticipos contratistas	103.9	117.9	58.6	58.6
Total Activos Corrientes	16,995.8	9,116.4	31,306.9	25,066.7
Activos no corrientes				
Maquinaria y equipo, neto	25.7	18.4	9.9	4.1
Construcción en proceso	54,706.0	66,106.5	51,011.8	66,579.0
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	62.4	318.9	1,081.2	1,361.5
Depósito en garantía	2.6	2.6	2.6	2.6
Total activos no Corrientes	54,796.7	66,445.5	52,105.3	67,947.2
Total de activos	71,792.6	75,562.0	83,412.2	83,013.9
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos Corrientes				
Obligaciones bancarias (CP)	4,115.9	4,361.8	4,433.9	3,134.5
Depósitos recibidos de clientes	12,929.9	15,380.5	21,727.7	27,562.9
Cuentas por pagar	1,903.7	1,479.7	2,017.7	1,306.6
Gastos e impuestos acumulados por pagar	84.2	114.9	123.7	148.0
Total pasivos corrientes	19,033.6	21,337.0	28,302.9	32,152.0
Pasivos no Corrientes				
Obligaciones bancarias (LP)	10,289.2	12,008.4	12,206.7	8,629.5
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	3,460.9	3,455.2	4,384.9	4,532.1
Provisión para prima de antigüedad por indemnización	6.9	8.5	5.8	5.8
Total pasivos no corrientes	13,756.9	16,472.1	16,597.4	13,167.3
Total pasivos	32,770.6	36,809.1	44,880.3	45,319.3
Patrimonio				
Capital social común	82.0	82.0	82.0	82.0
Superávit por revaluación de terreno	39,106.4	38,641.7	38,186.7	37,476.3
Utilidad acumulada	-168.4	29.2	264.2	134.3
Total Patrimonio	39,022.0	38,752.9	38,531.9	37,694.6
Total pasivo y patrimonio	71,792.6	75,562.0	83,412.2	83,013.9

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Estado de Resultados				
En miles de B/	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Ingresos por venta de viviendas	8,629.0	8,970.7	7,898.8	8,573.0
Costos de venta de viviendas	6,799.8	8,772.6	7,655.2	8,686.7
Utilidad bruta en ventas	-170.8	198.1	243.6	-111.7
Gastos generales y administrativos				
Gastos bancarios	0.0	17.4	0.0	105.7
Depreciación	8.6	7.9	8.6	0.7
Cuentas de mantenimiento	1.2	0.6	0.0	0.0
Publicidad y Propaganda	20.6	0.0	0.0	0.0
Honorarios Profesionales	1.5	0.0	0.0	0.0
Otros Gastos	0.9	0.4	0.0	0.0
Total de gastos generales y administrativos	32.8	26.3	8.6	116.6
Otros ingresos				
Otros ingresos	33.1	25.8	0.0	101.3
Total otros ingresos	33.1	25.8	0.0	101.3
Utilidad antes de impuesto	-170.2	197.6	235.0	-130.0
Impuesto sobre la renta	0.1	0.0	0.0	0.0
Utilidad neta	-170.3	197.6	235.0	-130.0
Otros resultados integrales				
Superávit por revaluación de terreno	-549.6	-466.7	-456.0	-707.4
Total de otros resultados integrales	-549.6	-466.7	-456.0	-707.4
Pérdida neta integral	-719.9	-269.1	-221.0	-837.4

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR

Ratios Financieros				
	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Rentabilidad				
ROE	-0.4%	0.5%	0.6%	-0.3%
ROA	-0.2%	0.3%	0.3%	-0.2%
Margen Operativo bruto	-2.8%	2.2%	3.0%	-1.5%
Liquidez				
Capital de Trabajo	-2,038	-12,221	3,004	-7,085
Razón Circulante	89.3%	42.7%	110.6%	78.0%
Liquidez inmediata	0.89	0.43	1.11	0.78
Solvencia				
Solvencia (activo/pasivo)	2.19	2.05	1.86	1.83
Solvencia patrimonial (activo/patrimonio)	1.84	1.95	2.16	2.20
Endeudamiento patrimonial (pasivos/patrimonio)	0.8	0.9	1.2	1.2

Fuente: Playa Escondida Beach Front, S.A / Elaboración: PCR