Fondo Inmobiliario
VALLE LINDO

Fondo Inmobiliario Valle Lindo, S.A.

Estados Financieros

30 de junio de 2023

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición de Público Inversionista y Público en General"

Informe del Contador Público Autorizado

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Fondo Inmobiliario Valle Lindo, S.A.
Panamá, Panamá.

Hemos revisado el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023 (interino) con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022 (no auditados) y el estado de resultados integral, cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo al 30 de junio de 2023 (interino) con cifras comparativas al 31 de Diciembre de 2022 (no auditado) de **Fondo Inmobiliario Valle Lindo, S.A.**, . Toda la información incluida en estos estados financieros constituye declaraciones de la administración. Nuestra responsabilidad es emitir un informe sobre estos estados financieros basados en nuestra revisión.

Una revisión consiste principalmente en hacer indagaciones con el personal de la empresa y aplicar procedimientos analíticos a los estados financieros con el fin de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están libres de errores significativos. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que un examen de Auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, cuyo objetivo fuera expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto.

Basados en nuestra revisión, no estamos enterados de ninguna modificación importante que deba hacerse a los estados financieros adjuntos para conformarlos con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 34) - "Información Financiera Intermedia"

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Rubén Murillo
Contador Público Autorizado
C.P.A. No. 0081-2012

30 de junio de 2023

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO	I - III
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Cambios en el Patrimonio	2
Estado de Flujos de Efectivo	3
Notas a los Estados Financieros	4 - 9

...n A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

ACTIVOS	Nota	2023	2022
Activos corrientes:			
Efectivo	4	3,518	49,982
Cuentas por cobrar accionista		5,000	-
Cuentas por cobrar - Parte relacionada		970	-
Cuentas por cobrar - Accionistas			-
Anticipos proveedores	5	13,789	-
Pagos anticipados		61	61
Total de activos corrientes		23,338	50,043
Total de activos		23,338	50,043
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar - Proveedores		936	936
Cuentas por pagar - Parte relacionada		-	5,030
Adelantos recibidos de clientes		-	-
Total de pasivos corrientes		936	5,966
Total de pasivos		936	5,966
Patrimonio:			
Acciones suscritas	6	10,500	10,500
Capital adicional pagado		39,500	39,500
Déficit acumulado		(27,598)	(5,923)
Total de patrimonio		22,402	44,077
Total de pasivos y patrimonio		23,338	50,043

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Estado Consolidado de Resultados
Al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	2023		2022	
		II Trim.	Acum.2023	II Trim.	Acum.2022
Gastos					
Gastos generales y administrativos		(3,000)	(21,675)	-	(5,923)
Total gastos administrativos		(3,000)	(21,675)	-	(5,923)
Pérdida en operaciones		(3,000)	(21,675)	-	(5,923)
Pérdida neta		(3,000)	(21,675)	-	(5,923)

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

	Acciones suscritas	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,500	39,500	(5,923)	44,077
Pérdida neta junio 2023	-		(21,675)	(21,675)
Saldo al 30 de junio de 2023	**10,500**	**39,500**	**(27,598)**	**22,402**

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Al 30 de junio de 2023
(Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Déficit acumulado		(21,675)	(5,923)
		(21,675)	(5,923)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Pagos anticipados			(61)
Inventarios de agregados		(5,030)	5,030
Cuentas por pagar - Proveedores			936
Adelantos recibidos de clientes		(13,789)	
Efectivo generado por las actividades de operaciones		(40,494)	(18)
		-	-
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(40,494)	(18)
Actividades de Inversión			
Cuentas por cobrar - Parte relacionada		(970)	
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(970)	-
Actividades de Financiamiento			
Efectivo (pagado) recibido de Accionistas		(5,000)	50,000
Efectivo provisto por (usado en) en las actividades de financiamiento		(5,000)	50,000
(Disminución) aumento neto del efectivo		(46,464)	49,982
Efectivo al inicio del año		49,982	-
Efectivo al final del año	4	3,518	49,982

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.

1. Organización y operaciones

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A. (el Fondo) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No.7,542 del 29 de septiembre de 2022 y registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante, "SMV"), mediante Resolución SMV No. 427-22 el 22 de diciembre de 2022 y en la Bolsa Latinoamericana de Valores de panamá (en adelante "LATINEX") para operar como una Sociedad de Inversión paraguas y cerrada.

La oficina principal del Fondo se encuentra ubicada en edificio Torre de las Américas, Piso 10, Oficina 1001, ciudad de Panamá.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración del Fondo el 30 de junio de 2023.

Condiciones generales del Fondo

A continuación, se presentan algunas condiciones generales del Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, de acuerdo con el contenido del prospecto informativo:

- El objetivo de inversión principal del Fondo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de participación en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, inversiones permitidas y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo. El Fondo logrará su objetivo principalmente a través de la inversión, directa o indirecta a través de Subsidiarias, en activos inmuebles terminados, en fase de construcción, terrenos o en planos con permiso de construcción, o en aquellos en los que no exista anteproyecto.

- El Fondo también podrá invertir en opciones de compra de inmuebles, títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Igualmente, serán activos que podrá adquirir el Fondo cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar negocios de desarrollo y administración inmobiliaria.

- El Fondo también podrá participar en la celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles. El Fondo podrá comprar acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por otras sociedades de inversión inmobiliarias. Por último, el Fondo podrá invertir sus activos de forma incidental en cuentas de ahorro, depósitos de plazo fijo o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores o mercado organizado.

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

- El capital autorizado del Fondo es de B/.10,500 que se divide en 50,000 acciones gerenciales con un valor nominal de B/.0.01 y un máximo de Un Millón (1,000,000) de acciones participativas compuestas de acciones de las Acciones Serie A, (b) Acciones Serie B, (c) Acciones Serie C, (d) Acciones Serie D, (e) Acciones Serie E, (f) Acciones Serie F, (g) Acciones Serie G, (h) Acciones Serie H, (i) Acciones Serie I, y (j) Acciones Serie J, todas con un valor nominal de Un Centavo de Dólar (US$0.01), las cuales el fondo ofrecerá de manera pública.

- El Fondo Tendrá en todo momento un capital mínimo de B/.50,000 que corresponde al capital y reservas de los Accionistas Gerenciales del Fondo, de conformidad con lo descrito en el artículo 8 del Acuerdo 2 de 2014.

- Las acciones participativas deberán ser emitidas en denominaciones de B/.1,000 y será notificado por el Fondo a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S. A., mediante la entrega de Suplemento al Prospecto.

- El Fondo declarará y pagará dividendos a los tenedores de las Acciones Participativas con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva (en base a instrucciones del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo respectivo, de haberlo), de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. Los tenedores de Acciones Participativas de cada Serie tendrán derecho a recibir dividendos únicamente producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión o Sub-Fondo en el que cada Serie tenga un interés.

- Los Tenedores de Acciones Participativas de cada Serie también tendrán derecho a recibir una cuota parte de los activos que componen dicha cartera de inversión o Sub-Fondo correspondiente, en proporción al número de Acciones Participativas del que sean tenedores, en caso de (a) liquidación de los activos netos que componen dicha cartera de inversión o Sub-Fondo (después de haber pagado los pasivos que le correspondan a dicha cartera de inversión o Sub-Fondo) o (b) liquidación de la totalidad de los activos netos de la sociedad (después de haber pagado todos los pasivos de la sociedad), según sea el caso.

2. Base de preparación

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

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados bajo, la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

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

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Activos y pasivos financieros

El Fondo clasifica los activos y pasivos financieros dependiendo de la naturaleza y propósito para el cual fueron adquiridos y toda clasificación se determina al momento del reconocimiento inicial en el estado de situación financiera. Su clasificación es conforme con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un activo y pasivo financiero.

Efectivo

Comprende el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, "El Fondo" considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Inversiones en subsidiarias

El Fondo maneja y administra activos mantenidos en sociedades y otros vehículos de inversión cuyo objetivo es el respaldo de los inversores.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de estas.

Cambios en las políticas contables

a. Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2020

En estos estados financieros se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2020 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

NIC 1 Presentación de Estados financieros y NIC 8 Contabilidad Políticas, cambios en Estimaciones contables y errores (enmienda - Iniciativa de divulgación - Definición de material).

Con respecto a la modificación introducida por parte del IASB sobre la definición de "Materialidad" recogida en las NIC 1 y NIC 8, el objeto seguido es clarificar qué se considera material para su inclusión en los estados financieros. De esta forma la definición de material quedaría tal como se indica a continuación:

"La información es material si de su omisión, inexactitud u ocultamiento podría esperarse razonablemente que influyese en las decisiones que los usuarios principales de la información financiera tomasen en base a los estados financieros"

La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de informes a partir del 1 de enero de 2020 o después.

Lic. Marcos A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

b. Normas que aún no son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente.

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2020; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes:

Norma	*Vigencia*
• Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. Estas modificaciones complementan las realizadas en 2019 ('IBOR - fase 1') y se centran en los efectos en las entidades cuando una tasa de referencia existente se reemplaza con una nueva tasa de referencia como resultado de la reforma.	1 de enero de 2021

No existen otras NIIFs o interpretaciones aún no adoptadas durante el periodo que tengan un impacto material sobre el Fondo.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación.

Activos financieros

El Fondo clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo
Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, el Fondo considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Acciones suscritas

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

Las acciones comunes se clasifican como instrumentos de patrimonio.

4. Efectivo

Los saldos en efectivo se presentaban así:

	2023	2022
En banco - a la vista	3,518	49,982
	3,518	49,982

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

El Fondo mantiene una cuenta corriente en Multibank Inc., con un saldo de B/. 3,518.

5. Anticipos proveedores

Los anticipos a proveedores corresponden a pagos realizados a asesores legales y financieros para la organización y puesta en marcha del Fondo. Al 30 de junio mantiene un saldo de B/.13,789.

6. Acciones suscritas

La estructura de las acciones de capital del Fondo se constituye como sigue:

	2022
Acciones comunes con valor nominal de B/.0.01 cada una. Autorizadas, emitidas y en circulación 1,050,000 acciones.	10,500

7. Instrumentos financieros - Administración de riesgos

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

El principal instrumento financiero utilizado por el Fondo, del cual surge el riesgo por instrumentos financieros es de las cuentas por cobrar - accionistas.

Las cuentas por pagar - accionista por ser de corta duración se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos del Fondo, a la vez de conservar la responsabilidad final sobre éstos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración del Fondo. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad del Fondo. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo operacional
El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los

Lic. Julio César A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración del Fondo mantiene políticas y procedimientos de controles internos y administrativos.

Administración de capital
La política del Fondo es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que el Fondo define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto. La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012