

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Estados financieros interinos por el período terminado el
31 de Diciembre de 2016 e Informe de Revisión del
Contador Público Autorizado.

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

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Informe de Revisión del Contador Público Autorizado y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016

Contenido	Páginas
Informe de Revisión del Contador Público Autorizado	3
Estado de situación financiera Pre - Operativo	4
Estado de Evolución del Patrimonio Neto Pre -Operativo	5
Estado de Flujo de Efectivo Pre-Operativo	6
Notas a los estados financieros	7 - 12

INFORME DE REVISION LIMITADA DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Panamá Real Estate Development Fund Inc.

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de **Panamá Real Estate Development Fund Inc.** los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y de flujos de efectivo por el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2016, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Mi responsabilidad es indicar si existe alguna circunstancia que haga creer que la información financiera intermedia no se presenta razonablemente.

Alcance de la revisión

Se efectuó la revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional para Compromisos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y de otro tipo. Una revisión limitada es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, consecuentemente, no nos permite tener una seguridad de que nos percatemos de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por consiguiente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basado en la revisión limitada, nada ha surgido a mi atención que haga creer que los estados financieros intermedios no presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Panamá Real Estate Development Fund Inc.** por el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.


Licda. Adriana Gálvez
CPA – 0018-2015

22 de febrero de 2017
Panamá, República de Panamá

Panamá Real Estate Development Fund

PANAMA
REAL ESTATE
DEVELOPMENT
FUND
Societat de Inversió Immobiliària

Estado de situación financiera - Pre Operativo 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

	<u>Notas</u>	<u>(No Auditado)</u> <u>31 de diciembre</u> <u>2016</u>
Activos Corrientes		
Depósitos:		
Depósitos en bancos	5	50,607
Activos No Corrientes		
Gastos Pre-operativos	6	3,608
Total de activos		<u>54,215</u>
Pasivo y patrimonio del accionista		
Cuentas por pagar Accionistas		4,215
Total de pasivos		<u>4,215</u>
Patrimonio del accionista		
Capital pagado	4	50,000
Total de patrimonio del accionista		<u>50,000</u>
Total de pasivo y patrimonio del accionista		<u>54,215</u>

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Panamá Real Estate Development Fund
(Panamá, República de Panamá)

PANAMA
REAL ESTATE
DEVELOPMENT
FUND
Sociedad de Inversión Inmobiliaria

Estado de Evolución del Patrimonio Neto - Pre Operativo
Para el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

	AUMENTOS	
	<u>DE CAPITAL</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al Inicio del Periodo	-	-
Suscripción de Acciones	50,000	50,000
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

El estado de cambio en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros

Panamá Real Estate Development Fund
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujo de Efectivo - Pre Operativo
Para el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

PANAMA
REAL ESTATE
DEVELOPMENT
FUND
Sociedad de Inversión Inmobiliaria

	<u>Notas</u>	<u>(No Auditado)</u> <u>31 de diciembre</u> <u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Utilidad neta del periodo		-
Resultados integrados		-
Ajustes para conciliar los resultados integrados al efectivo utilizado por las actividades operativas:		
Cambios en el activo y el pasivo:		
(Aumento)/Disminución Gastos Pre Operativos	6	(3,608)
(Disminución)/Aumento cuentas por pagar - accionistas		4,215
Efectivo neto usado por las actividades de operación		<u>607</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aporte de capital	4	50,000
Efectivo neto proporcionado por las actividades de financiamiento		<u>50,000</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA		50,607
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, PRINCIPIO DEL AÑO		-
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, FINAL DEL AÑO	5	<u><u>50,607</u></u>

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

(1) Organización y Operaciones

Panamá Real Estate Development Fund Inc. (la Compañía”), está constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 17,439. Su principal actividad es la realización de inversiones inmobiliarias.

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá otorgó Licencia mediante Resolución SMV No. 340-16 el 2 de junio de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no ha iniciado operaciones.

El Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999, regula el ejercicio de negocios de sociedades de inversión y administración de inversiones.

La oficina principal de la Compañía está localizada en Urbanización Punta Pacífica, Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49, Oficina 49E, Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Compañía el 22 de febrero de 2017.

(2) Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

(2.1) Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, son preparados bajo la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de activos.

(2.2) Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal.

(2.3) Valores a valor razonable con cambios a resultados

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones del precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados en el periodo en el cual se generan.

(2.4) Mobiliario y Equipo

Los mobiliarios y equipos se declaran al costo menos la depreciación acumulada. Los costos incluyen los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los bienes.

Las principales adiciones y mejoras se capitalizan, y las erogaciones para repuestos menores, mantenimiento y arreglos se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

Las ganancias y pérdidas en disposición de una partida de inmuebles, mobiliarios, equipos y mejoras son determinadas comparando el producto de la disposición con el valor según libros de los activos y son reconocidas netas dentro de los “otros ingresos” en el estado de resultados y utilidades integrales.

La depreciación es calculada sobre el importe amortizable, que es el costo de un activo, u otro importe que sustituya al costo, menos su valor residual. La depreciación ha sido calculada de acuerdo con el método de línea recta teniendo en cuenta los años de vida útil de los bienes, y la misma se reconoce en el estado de resultados y utilidades integrales en línea recta durante la vida útil estimada de cada parte de un elemento de inmuebles, mobiliarios, equipos y mejoras, ya que este refleja más de cerca los patrones de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo.

Las vidas útiles estimadas de los principales activos es como sigue:

Mobiliario y Enseres	3 años
Equipos de Computación y software	3 años

(2.5) Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado, con un término de pago de 30 a 90 días.

(2.6) Ingreso por comisiones

Generalmente, las comisiones sobre servicios financieros se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corta duración. El ingreso reconocido al momento de su cobro no es significativamente diferente del reconocido bajo el método de acumulación o de devengado. Las comisiones sobre transacciones a mediano y largo

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 (En balboas)

plazo, neto de algunos costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas durante la vida de las mismas.

(2.7) Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto sobre la renta corriente está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la utilidad neta como se reporta en el estado de resultados, ya que excluye ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y, además, excluye partidas que nunca serán gravables o deducibles.

(3) Administración de riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Compañía, tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Adicionalmente la Compañía está sujeta a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otros.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de liquidez, riesgo de crédito y riesgo de mercado, los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones financieras a medida que vencen. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo obtenido de operaciones y contribuciones de los accionistas. Debido a la naturaleza del negocio, sus obligaciones son con comitentes o contrapartes por liquidación de operaciones, las cuales tienen su contrapartida en un activo financiero (depósito bancario o instrumento financiero) que responde a la transacción.

(b) Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera para la Compañía, que ocurre si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero, fallan en cumplir sus obligaciones contractuales surgidas de la transacción bursátil, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y de inversión en títulos valores. Este riesgo consiste en la diferencia entre el precio de mercado a la fecha del incumplimiento contra el originalmente concertado. En ese momento se da vuelta la operación y se mitiga el riesgo.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 (En balboas)

(c) Riesgo de Mercado

Es el riesgo a que los cambios en los precios de mercado afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. Este riesgo existe solamente en las operaciones eventualmente incumplidas y en las operaciones apalancadas de clientes.

(4) Administración del capital

El capital autorizado de la sociedad es de (US\$ 1,000,500.00) un millón quinientos dolares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en (50,000) cincuenta mil acciones comunes clase A, con derecho a voz y voto con un valor nominal de (US\$ 0.01) un centésimo de dólar cada una y (1,000,000) un millón de acciones comunes que serán emitidas en múltiples clases, sin derecho a voz, ni voto con un valor nominal de (US\$ 1.00) un dólar. Todas las acciones de la sociedad serán emitidas únicamente en forma nominativa.

En las acciones tipo A, los accionistas suscribieron las 50,000 acciones con un valor nominal de (US\$ 0.01) un centésimo cada acción; sin embargo por cada acción se pagó una prima adicional de (US\$ 0.99) noventa y nueve centésimos, cancelando las (50,000) cincuenta mil acciones y emitiendo una prima por (US\$49,500.00) cuarenta y nueve mil dólares, totalizando (US\$ 50,000.00) cincuenta mil dolares, siendo este último el capital pagado de la sociedad.

	31 de diciembre de 2016
Acciones comunes tipo A, con valor nominal de B/.0.01 cada una, y una prima adicional de B/.0.99 cada una, emitidas y en circulación	5 <u>50,000</u>
Total de patrimonio del accionista	<u>50,000</u>

(5) Efectivo y depósitos en bancos

Al 31 de diciembre de 2016, las disponibilidades de la Compañía eran:

	31 de diciembre de 2016
Banco General - Cuenta Corriente	40,607
MMG	<u>10,000</u>
	<u>50,607</u>

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 (En balboas)

(6) Gastos de Organización

En la NIC 38 “Activo Intangibles”, en el párrafo 69 se establece algunos ejemplos de desembolsos a considerar como gastos:

- a) Gastos de puesta en marcha de operaciones, salvo que las partidas correspondientes formen parte del costo del elemento de propiedad, planta y equipo, siguiendo lo establecido en la NIC 16. Los gastos de puesta en marcha pueden incluir los costos legales y administrativos para la creación de la entidad jurídica, desembolsos para abrir una nueva entidad o comenzar una nueva operación o costos de lanzamiento de nuevos productos o procesos.
- b) Desembolsos por actividades formativas.
- c) Desembolsos por publicidad y otras actividades promocionales.
- d) Desembolsos por reubicación o reorganización de una parte o totalidad de una entidad.

Es de vital importancia tener presente que los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos, no podrán reconocerse posteriormente como activos intangibles. Es recomendable revisar los criterios a tener en cuenta que establece la NIC 38 para la consideración de un activo intangible: control, beneficios económicos futuros, carencia de sustancia física e identificable (párrafos del 11 al 17).

(7) Gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2016 la empresa no mantenía gastos generales y administrativos, ya que la misma no ha iniciado operaciones.

(8) Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, la Compañía está exenta del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos-valores listados en la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 (En balboas)

Mediante Gaceta Oficial No.26489–A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR). Para las entidades financieras, la tarifa actual es de 27.5% desde el 1 de enero de 2012, y se reduce a 25% desde el 1 de enero de 2014.

Al y por el período terminado al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no efectuó operaciones locales, por lo cual no generó renta gravable y por ende no hay impuesto sobre la renta.

(9) Litigios o contingencias

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no mantiene procesos legales en su contra que probablemente puedan originar un efecto adverso en su situación financiera o en los resultados de sus operaciones.

(10) Eventos subsecuentes

No existen hechos económicos posteriores al cierre que por su relevancia afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.
