

**Panamá Real Estate Development
Fund Inc.**

(Una entidad en etapa Pre – Operativa)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
(Pre – Operativos)

31 de diciembre de 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

(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.
(Una entidad en etapa Pre – Operativa)

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas y a la Junta Directiva de
Panamá Real Estate Development Fund Inc.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Panamá Real Estate Development Fund Inc. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados conexos de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa al 31 de diciembre de 2016, así como flujos de efectivo por el 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 *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades 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 errores de importancia relativa, 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 NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever 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 valoramos los riesgos de errores de importancia relativa 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 errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, 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, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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



Panamá, República de Panamá
29 de marzo de 2017

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2016
Activos		
Efectivo	4	50,607
Gastos pre-operativos	5	12,643
Total de activos		<u>63,250</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos		
Cuentas por pagar accionista		13,250
Total de pasivos		<u>13,250</u>
Patrimonio		
Acciones comunes	6	50,000
Total de patrimonio		<u>50,000</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>63,250</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Total de patrimonio
Saldo al inicio del período	-	-
Emisión de acciones	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Nota	2016
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Ganancia neta		-
Ajustes por:		
Cambios en el activo y pasivo:		
Gastos pre-operativos		(12,643)
Cuentas por pagar accionista		13,250
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>607</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento		
Emisión de acciones		50,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>50,000</u>
Aumento neto del efectivo		50,607
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al final del año	4	<u><u>50,607</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

(Una entidad en etapa Pre – Operativa)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

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 29 de marzo de 2017.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

Declaración de cumplimiento y base de preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados conforme con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y con base al costo histórico.

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

(Una entidad en etapa Pre – Operativa)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par 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 se utiliza como moneda de curso legal.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos, tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

(Una entidad en etapa Pre – Operativa)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

La compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2016.

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y de la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera de la Compañía.

Modificaciones a las NIIF

- *NIC 1 - Iniciativa de revelación.* Mejorar la eficacia de las revelaciones, que incluye acciones específicas, así como una amplia y ambiciosa revisión de requisitos de revelaciones de la Norma. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.

Normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nuevas normas

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros.* Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

(Una entidad en etapa Pre – Operativa)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

- *NIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes.* Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

Mejoras anuales

Mejoras anuales Ciclo 2014 – 2016. Vigentes a partir del 1 de enero de 2017.

- *NIC 12 - Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades.* Aclaración del alcance de la Norma.

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros de la Compañía para el período de aplicación inicial.

4. Efectivo

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

	2016
Banco General, S.A. – cuenta corriente	40,607
MMG Bank	10,000
	<u>50,607</u>

5. 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.

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

(Una entidad en etapa Pre – Operativa)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

- 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).

6. Acciones comunes

El capital autorizado de la sociedad es de (US\$1,000,500.00) un millón quinientos dólares, 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 dólares, siendo este último el capital pagado de la sociedad.

2016

Acciones comunes tipo A, con valor nominal de B/.01 cada una, y una prima adicional de B/.0.99 cada una emitidas y en circulación.

50,000

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

(Una entidad en etapa Pre – Operativa)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

7. 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. La Compañía no ha iniciado operaciones.

8. 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.

El principal riesgo identificado por la Compañía es el riesgo de liquidez, y se describe a continuación:

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.

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

(Una entidad en etapa Pre – Operativa)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

10. Eventos subsecuentes

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