

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Estados financieros consolidados interinos por el período terminado el 30 de junio de 2017 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.”

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 consolidados intermedios que se acompañan de **Panamá Real Estate Development Fund Inc.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera consolidada al 30 de junio de 2017, y los correspondientes estados de resultados consolidados, de cambios en el patrimonio del accionista consolidado y de flujos de efectivo consolidado por el periodo finalizado al 30 de junio de 2017, 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 consolidados 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 consolidados intermedios no presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **Panamá Real Estate Development Fund Inc.**, por el periodo finalizado el 30 de junio de 2017, 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

30 de agosto de 2017
Panamá, República de Panamá

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Informe de Revisión del Contador Público Autorizado y Estados Financieros Consolidados Interinos al 30 de junio de 2017

Contenido	Páginas
Informe de Revisión del Contador Público Autorizado	3
Estado de situación financiera consolidado	4
Estado de resultados consolidados	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo consolidado	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 – 22
Información complementaria	23 – 26

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 30 de junio de 2017

(En balboas)

	<u>Notas</u>	<u>30 de junio 2017</u>	<u>31 de diciembre 2016</u>
		(No Auditado)	(Auditado)
Activos Corrientes			
Depósitos:			
Depósitos en bancos	7	128,663	50,607
Otras cuentas por cobrar	8	196,497	-
Anticipo de contratistas	9	109,435	-
Gastos pagados por anticipado		14,875	
Inversiones	10	20,000	-
Gastos de organización	18	54,580	12,643
		<u>524,051</u>	<u>63,250</u>
Activos No Corrientes			
Mobiliario y equipo, neto	11	14,795	-
Construcción en Proceso	12	7,662,038	-
		<u>7,676,833</u>	<u>-</u>
Total de activos		<u>8,200,884</u>	<u>63,250</u>
Pasivo y patrimonio del accionista			
Cuentas por pagar		45,832	-
Préstamos por pagar	13	6,044,330	-
Anticipo de clientes		620,715	-
Cuentas por pagar contratista	14	358,522	-
Cuentas por pagar accionista		2,500	10,040
Cuentas por pagar relacionadas	15	23,250	3,210
Otras cuentas por pagar	16	953,244	-
Total de pasivos		<u>8,048,393</u>	<u>13,250</u>
Patrimonio del accionista			
Capital en acciones	5	155,000	50,000
Capital Aportado en Exceso		260,000	-
Pérdidas acumuladas		(197,116)	-
Deficit del periodo		(65,393)	-
Total de patrimonio del accionista		<u>152,491</u>	<u>50,000</u>
Total de pasivo y patrimonio del accionista		<u>8,200,884</u>	<u>63,250</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 Inc.

Estado de Resultados Consolidados

Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2017

(En balboas)

	<u>Nota</u>	<u>30 de junio 2017</u>	<u>31 de diciembre 2016</u>
Ingresos de operaciones:			
Ingresos de proyectos		-	-
Otros ingresos		-	-
Total de ingresos de operaciones, neto		-	-
Gastos generales y administrativos	17	<u>(46,331)</u>	<u>-</u>
Resultado antes de Otros Ingresos (Gastos)		(46,331)	-
Otros Ingresos (Egresos) Financieros		<u>(19,061)</u>	<u>-</u>
(Deficit) / Utilidad neta del período		<u><u>(65,393)</u></u>	<u><u>-</u></u>

El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Estado Consolidado de cambios en el patrimonio
Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2017
(En balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Aporte de Capital</u>	<u>Utilidades / Pérdidas Acumuladas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016		50,000		-	50,000
Capital Aportado en Exceso RW			260,000		260,000
Ajuste pérdidas acumuladas RW				(197,116)	(197,116)
Emisión de acciones		105,000	-		105,000
Deficit del período		-	-	(65,393)	(65,393)
Saldo al 30 de junio de 2017	5	<u>155,000</u>	<u>260,000</u>	<u>(262,509)</u>	<u>152,491</u>

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



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

Estado de Flujo de Efectivo consolidado
Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2017
(En balboas)

	<u>Notas</u>	<u>30 de junio 2017</u>	<u>31 de diciembre 2016</u>
		<u>(No Auditado)</u>	<u>(Auditado)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Utilidad neta del periodo		(65,393)	-
Resultados integrados		(65,393)	-
Ajustes para conciliar los resultados integrados al efectivo utilizado por las actividades operativas:			
Depreciación	11	10,270	
Cambios en el activo y el pasivo:			
(Aumento)/Disminución Otras cuentas por cobrar	8	(196,497)	
(Aumento)/Disminución Anticipo a contratistas	9	(109,435)	
(Aumento)/Disminución Gastos pagados por anticipado		(14,875)	
(Aumento)/Disminución Gastos de organización		(41,937)	(12,643)
(Aumento)/Disminución Construcción en Proceso	12	(7,662,038)	
(Disminución)/Aumento cuentas por pagar		45,832	
(Disminución)/Aumento Anticipo de Clientes		620,715	
(Disminución)/Aumento Cuentas por pagar contratistas	14	358,522	
(Disminución)/Aumento cuentas por pagar - relacionadas	15	20,040	
(Disminución)/Aumento otras cuentas por pagar	16	953,244	
(Disminución)/Aumento cuentas por pagar - accionistas		(7,540)	13,250
Efectivo neto usado por las actividades de operación		<u>(6,089,094)</u>	<u>607</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de propiedad, planta y equipo	11	(25,065)	
Inversión en acciones	10	(20,000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(45,065)</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aporte de Capital	5	105,000	50,000
Aporte de Capital en Exceso		260,000	-
Préstamos por pagar	13	6,044,330	-
Ajuste Resultados Acumulados Periodos Anteriores		(197,116)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>6,212,214</u>	<u>50,000</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA		78,056	50,607
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, PRINCIPIO DEL AÑO		50,607	-
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, FINAL DEL AÑO	7	<u>128,663</u>	<u>50,607</u>

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

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

(1) Organización y Operaciones

PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, INC. es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada (en adelante la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria” o el “Fondo”) debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 17,439 y registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante, “SMV”), mediante Resolución SMV No. 340-16 el 2 de junio de 2016 y en la Bolsa de Valores de Panamá (en adelante “BVP”) para realizar la oferta pública de sus acciones comunes (en adelante “acciones” o “cuotas de participación”) de cada una de las clases autorizadas por su Junta Directiva, las cuales operarán como sub-fondos, (en adelante “clases” o “sub-fondos”) cada uno de los cuales representará un interés en una cartera diferente de inversiones, y se dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente.

Cada uno de estos sub-fondos responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores de cada sub-fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Las acciones de las múltiples clases o sub-fondos que llegue a emitir o a tener la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con excepción de las acciones de la Clase A, no tendrán derecho a voz ni voto. El derecho a voto le corresponderá exclusivamente a los tenedores de las acciones de la Clase A, a razón de un (1) voto por cada acción.

Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las clases y/o sub-fondos, tales como Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, monto de la emisión, objetivos de inversión, comisiones, políticas de redención, recompra, penalidad por salida anticipada, serán notificados a la SMV y la BVP mediante un Suplemento al Prospecto Informativo (en adelante “Suplemento al Prospecto”), por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta de cada clase y/o sub-fondo.

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

Con fecha 01 de junio de 2017, el Fondo adquirió el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la Promotora Inmobiliaria Riverwalk Development Corp., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 1,643 del 9 de febrero de 2015.

La subsidiaria Riverwalk Development Corp., se dedica al desarrollo y venta del proyecto inmobiliario Riverwalk, un proyecto residencial de tres (3) torres de 19 pisos cada una y 87 apartamentos, ubicado en el Corregimiento José Domingo Espinar, Urbanización Los Caciques. Actualmente, se encuentra en proceso de construcción y venta la torre uno (1) del proyecto.

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración de la Compañía el 30 de agosto de 2017.

(2) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

(2.1) Normas e interpretaciones emitidas que aún no han sido adoptadas

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición

Publicada el 11 de noviembre de 2011, forma parte de la primera fase del proyecto integral del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para reemplazar la NIC 39.

Los requerimientos de esta norma representan un cambio significativo a los requerimientos existentes en NIC 39 en relación a los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable.

La vigencia de esta norma que era a partir de 1 de enero de 2015 ha sido cambiada tentativamente a partir de periodos anuales que inicien no antes del 1 de enero de 2018.

La Administración está en proceso de evaluación del efecto potencial de la adopción de esta nueva norma.

- Enmiendas a la NIC 32 – Compensación de activos y pasivos financieros

Las enmiendas a la NIC 32 aclaran situaciones existentes de aplicación relacionadas a los requerimientos de compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las enmiendas aclaran el significado de "actualmente cuenta con un derecho legal de compensación" y la "realización simultánea y liquidación".

Las enmiendas a la NIC 32 son efectivas para los períodos iniciados en o después del 1 de enero de 2014, con una aplicación retrospectiva requerida.

(3) Políticas de contabilidad significativas

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

(3.1) 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

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de activos.

(3.2) 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.

(3.3) 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.

(3.4) Instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Clasificación como patrimonio

Los instrumentos de patrimonio se clasifican como patrimonio de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

(3.5) Adelantos a contratista

Los adelantos a contratista corresponden a los abonos efectuados por concepto de honorarios de construcción y adelantos por la compra de materiales para la construcción, ya que el contratista requiere el pago por anticipado de un porcentaje del costo total contratado para garantizar la construcción del proyecto inmobiliario Riverwalk.

(3.6) 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

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

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:

Mejoras	2 años
---------	--------

(3.7) Costos de proyecto en proceso

Los costos de proyecto en proceso incluyen todos los costos de construcción directos de materiales, mano de obra y costos indirectos relacionados con los trabajos de la construcción del proyecto Riverwalk. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se reconocen en el estado de resultado del periodo en que se incurren.

(3.8) Cuentas por Pagar

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

(3.9) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes representan los abonos efectuados por clientes para la adquisición de apartamentos del proyecto Riverwalk, los cuales se contabilizan a esta cuenta hasta tanto se cancele la totalidad del contrato de compra venta, y sea inscrita en el Registro Público de Panamá, momento en que se reconoce el ingreso relacionado con cada venta.

(3.10) 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

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

que excluye ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y, además, excluye partidas que nunca serán gravables o deducibles.

(4) 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.

(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. Las políticas y procedimientos de la Compañía únicamente permiten el apalancamiento de hasta el 50% de la posición de instrumentos financieros (límite reconocido por los brokers a nivel mundial). Si eventualmente, y previa

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

autorización de la Junta Directiva, se superara dicho límite, se realiza un análisis para evaluar si ese excedente puede ser sostenido con el patrimonio de la Compañía.

(5) Administración del capital

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.

Acciones emitidas:

- Acciones Clase A: se suscribieron las 50,000 acciones Clase A, con un valor nominal de (US\$ 0.01) un centésimo cada acción; sin embargo por cada acción se pago 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 quinientos dólares, totalizando (US\$ 50,000.00) cincuenta mil dólares, siendo este último el capital pagado de la sociedad. Las acciones Clase A, no son objeto de oferta pública.

	<u>31 de junio</u> <u>de 2017</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2016</u>
Acciones comunes Clase A, con valor nominal de un US\$ 0.01, cada una y una prima adicional de US\$ 0.99, cada una, emitidas y en circulación	<u>50,000</u> <u>50,000</u>	<u>50,000</u> <u>50,000</u>

- Acciones Clase Inv. 1: El 19 de mayo bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV1, con 10,000 acciones objeto de oferta pública.

Con fecha 24 de mayo de 2017 se realizó la emisión de acciones de (50) cincuenta acciones Clase INV1, con valor nominal de US\$1,000 cada una y posteriormente el 29 de mayo de 2017 se realizó la emisión de (50) acciones Clase INV1, con valor nominal de US\$1,000 cada una.

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

	<u>31 de junio</u> <u>de 2017</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2016</u>
100 Acciones Clase INVI con valor nominal de US\$1,000, cada una, emitidas y en circulación	<u>100,000</u> <u>100,000</u>	0 0

- Acciones Clase RW: El 19 de mayo bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase RW, con 5,000 acciones objeto de oferta pública.

Subsidiarias:

La Clase RW opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo Riverwalk", el cual tiene un interés en una cartera de inversión compuesta por el cien por ciento (100%) de las acciones emitidas y en circulación de la subsidiaria Riverwalk Development Corp.

(6) Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración de la Compañía ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

- **Depósitos**
El valor en libros de los depósitos se aproxima al valor razonable por su liquidez y vencimientos a corto plazo.
- **Inversiones en valores**
Para estos valores, el valor razonable es determinado utilizando los precios provistos por el mercado de valores o cotizaciones de agentes corredores.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros y valor razonable de los principales activos financieros que se presentan a su valor razonable en el estado de situación financiera de la Compañía se resume a continuación:

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

	30 de junio de 2017 (Consolidado)		31 de diciembre de 2016	
	Valor en libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor Razonable
Activos financieros:				
Depósitos a la vista en bancos locales	128,663	128,663	50,607	50,607
Valores a Valor Razonable	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de activos financieros	<u>148,663</u>	<u>148,663</u>	<u>50,607</u>	<u>50,607</u>

(7) Efectivo y depósitos en bancos

Al 30 de junio de 2017, el efectivo y depósitos en bancos consolidado de la Compañía eran:

	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Banco General – Cuenta Corriente PANRED	8,441	40,607
MMG Bank – Cuenta Corriente: PANRED	9,866	10,000
Clase INVI	99,733	
Capital Bank – Cuenta Corriente Subsidiaria	10,623	-
	<u>128,663</u>	<u>50,607</u>

(8) Otras cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2017, las otras cuentas por cobrar consolidadas de la Compañía eran:

	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016
Cuentas por cobrar Torre 2	161,896	-
Cuentas por cobrar Torre 3	34,476	-
Otras cuentas por cobrar	125	-
	<u>196,497</u>	<u>-</u>

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

(9) Anticipo de contratistas

Al 30 de junio de 2017, los anticipo de contratistas consolidados eran los siguientes:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Controltec, S. A.	44,435	-
Argos Panamá	50,000	
Metalpan	15,000	
	<u>109,435</u>	<u>-</u>

(10) Inversiones en acciones

Al 30 de junio de 2017, la Compañía mantenía las siguientes inversiones:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Riverwalk Development Corp.	20,000	-
	<u>20,000</u>	<u>-</u>

(11) Mobiliario y equipos

Al 30 de junio de 2017 se componía de los siguientes:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Mejoras apartamento modelo	4,525	-
Mejoras sala de ventas	44,501	-
	<u>49,027</u>	<u>-</u>
Menos: depreciación acumulada	<u>(34,232)</u>	<u>-</u>
	<u>14,795</u>	<u>-</u>

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

Los gastos por depreciación correspondientes al periodo terminado en esa fecha ascendieron a B/. 10,270.

(12) Construcción en Proceso

Los costos de proyecto en proceso consisten en los costos asociados a la subsidiaria Riverwalk Development Corp., se detallan a continuación:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Construcción en Proceso	5,500,856	-
Honorarios por administración del proyecto	466,346	-
Terreno	476,317	-
Intereses financieros	395,230	-
Honorarios por diseño	147,660	-
Project Management	292,525	-
Fianzas	83,468	-
Legales	107,190	-
Póliza	19,273	-
Inspecciones	17,441	-
Estudio	10,155	-
Comisiones por Venta	145,576	-
	<u>7,662,038</u>	<u>-</u>

(13) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar al 30 de junio de 2017, asociadas a la subsidiaria Riverwalk Development Corp. se detallan a continuación:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Capital Bank, Inc.		
Línea de crédito interina de construcción Hasta por B/.7,059,650, con una tasa de interés de 6.25% anual más FECI, vencimiento a 24 meses, garantizado con fianza solidaria personal e hipoteca sobre la finca 152,335	6,044,330	-
	<u>6,044,330</u>	<u>-</u>

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

Los desembolsos se realizarán contra avance de obra certificado por una compañía de inspección de obra aceptada por el banco.

(14) Cuentas por pagar contratista

Al 30 de junio de 2017, las cuentas por pagar a contratistas asociadas a la subsidiaria Riverwalk Development Corp., se componían de los siguientes:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Cuentas por pagar Controltec, S. A.	212,996	
Controltec, S. A. – Retenido Contratista	90,908	
Controltec, S. A. – Retenido Subcontratista	54,618	
	<u>358,522</u>	<u>-</u>

(15) Saldo y transacciones con partes relacionadas

El estado de situación financiera incluía saldo con partes relacionada, tal y como se detalla a continuación:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Saldo con parte relacionada- Pasivo		
Cuenta por pagar Cías. Vinculadas NCA PTY	22,245	3,210
Otras Partes Relacionadas	1,005	-
	<u>23,250</u>	<u>3,210</u>

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

(16) Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar consolidadas al 30 de junio de 2017, se componían de las siguientes:

	<u>30 de junio de 2017</u>	<u>31 de diciembre de 2016</u>
Cleome Trading Corp.		-
Riverwalk Development Corp	135,000	-
Clase RW	10,000	-
Bris Soleil, S. A.		-
Riverwalk Development Corp	583,831	-
Clase RW	10,000	-
Florentem Corp.	200,000	-
Sean Group Corp.	2,461	-
Oficial de Cumplimiento	3,000	-
Impuestos por pagar	1,000	-
Quijano & Asociados	7,951	-
	<u>953,244</u>	<u>-</u>

(17) Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2017, se componían de la siguiente manera:

	<u>30 Junio 2017</u>	<u>31 diciembre 2016</u>
Honorarios profesionales	18,903	-
Gastos legales	10	-
Publicidad y Mercadeo	11,722	-
Depreciación	10,270	-
Gastos de organización	1,559	-
Impuestos varios	3,867	-
Total gastos generales y administrativos	<u>46,331</u>	<u>-</u>

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

(18) 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).

Al 1 de junio de 2017, fecha en que la compañía modificó su estado a “operativa, los gastos de organización ascendieron a **US\$56,139**, por lo que la Junta Directiva decidió amortizarlos en 36 meses (US\$1,559 por mes) según lo indica el prospecto informativo.

(19) 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 2017, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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.

Tratamiento Fiscal

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, párrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No.

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal.

Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las Acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la SMV; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV; capte dineros en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del periodo fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de Cinco Millones de Dólares (US\$5,000,000.00) y sean administradas por su junta directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de sociedades de inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el diez (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2017 (En balboas)

en las diferentes clases. Cada tenedor registrado de cada clase deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión antes de invertir en las mismas.

(20) Litigios o contingencias

Al 30 de junio de 2017, 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.

(21) Eventos subsecuentes

No existen hechos económicos posteriores al cierre que por su relevancia afecten los estados financieros al 30 de junio de 2017.

Consolidación de Estados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2017
(En balboas)

	Panamá Real Estate Development Fund (Consolidado)		Eliminaciones		Panamá Real Estate Development Fund	CLASE INV 1	CLASE RW
	Dr.	Cr.	Dr.	Cr.			
Activos Corrientes							
Depósitos:							
Depósitos en bancos	128,663	-	-	-	18,307	99,733	10,623
Otras cuentas por cobrar	196,497	-	-	-	125	-	196,372
Anticipo de contratistas	109,435	-	-	-	-	-	109,435
Gastos pagados por anticipado	14,875	-	-	-	14,875	-	-
Inversiones	20,000	-	-	-	-	-	20,000
Gastos de organización	54,580	-	-	-	54,580	-	-
	524,051	-	-	-	87,887	99,733	336,431
Activos No Corrientes							
Mobiliario y equipo, neto	14,795	-	-	-	-	-	14,795
Construcción en Proceso	7,662,038	-	-	-	-	-	7,662,038
	7,676,833	-	-	-	-	-	7,676,833
Total de activos	8,200,884	-	-	-	87,887	99,733	8,013,264
Pasivo y patrimonio del accionista							
Cuentas por pagar	45,832	-	-	-	-	-	45,832
Préstamos por pagar	6,044,330	-	-	-	-	-	6,044,330
Anticipo de clientes	620,715	-	-	-	-	-	620,715
Cuentas por pagar contratista	358,522	-	-	-	-	-	358,522
Cuentas por pagar accionista	2,500	-	-	-	2,500	-	-
Cuentas por pagar relacionadas	23,250	-	-	-	23,250	-	-
Otras cuentas por pagar	953,244	-	-	-	14,413	-	938,831
	8,048,393	-	-	-	40,163	-	8,008,230
Patrimonio del accionista							
Capital en acciones	155,000	-	-	-	50,000	100,000	5,000
Capital Aportado en Exceso	260,000	-	-	-	-	-	260,000
Pérdidas acumuladas	(197,116)	-	-	-	-	-	(197,116)
Deficit del periodo	(65,393)	-	-	-	(2,276)	(268)	(62,849)
Total de patrimonio del accionista	152,491	-	-	-	47,724	99,733	5,035
Total de pasivo y patrimonio del accionista	8,200,884	-	-	-	87,887	99,733	8,013,264

Consolidación de Estados de Resultados
 Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2017
 (En balboas)

	Panamá Real Estate Development Fund (Consolidado)		Eliminaciones		Panamá Real Estate Development Fund	CLASE INV 1	CLASE RW
	Dr.	Cr.	Dr.	Cr.			
Ingresos de operaciones:							
Ingresos de proyectos	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos de operaciones, neto	-	-	-	-	-	-	-
Gastos generales y administrativos	(46,331)	-	-	-	(2,059)	-	(44,272)
Resultado antes de Otros Ingresos (Gastos)	(46,331)	-	-	-	(2,059)	-	(44,272)
Otros Ingresos (Egresos) Financieros	(19,061)	-	-	-	(216)	(268)	(18,577)
(Deficit) / Utilidad neta del período	(65,393)	-	-	-	(2,276)	(268)	(62,849)

Consolidación de Estados de Situación Financiera
Al 30 de junio de 2017
(En baïboas)

	CLASE RW (Consolidado)	Eliminaciones		CLASE RW	Riverwalk Development Corp.
		Dr.	Cr.		
Activos Corrientes					
Depósitos:					
Depósitos en bancos	10,623	-	-	-	10,623
Otras cuentas por cobrar	196,372	-	-	-	196,372
Anticipo de contratistas	109,435	-	-	-	109,435
Gastos pagados por anticipado	-	-	-	-	-
Inversiones	20,000	-	-	20,000	-
Gastos de organización	-	-	-	-	-
	<u>336,431</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000</u>	<u>316,431</u>
Activos No Corrientes					
Mobiliario y equipo, neto	14,795	-	-	-	14,795
Construcción en Proceso	7,662,038	-	-	-	7,662,038
	<u>7,676,833</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,676,833</u>
Total de activos	<u>8,013,264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000</u>	<u>7,993,264</u>
Pasivo y patrimonio del accionista					
Cuentas por pagar	45,832	-	-	-	45,832
Préstamos por pagar	6,044,330	-	-	-	6,044,330
Anticipo de clientes	620,715	-	-	-	620,715
Cuentas por pagar contratista	358,522	-	-	-	358,522
Cuentas por pagar accionista	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	938,831	-	-	20,000	918,831
	<u>8,008,230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000</u>	<u>7,988,230</u>
Patrimonio del accionista					
Capital en acciones	5,000	-	-	-	5,000
Capital Aportado en Exceso	260,000	-	-	-	260,000
Pérdidas acumuladas	(197,116)	-	-	-	(197,116)
Deficit del periodo	(62,849)	-	-	-	(62,849)
Total de patrimonio del accionista	<u>5,035</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,035</u>
Total de pasivo y patrimonio del accionista	<u>8,013,264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000</u>	<u>7,993,264</u>

Consolidación de Estados de Resultados
 Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2017
 (En balboas)

	CLASE RW		Eliminaciones		CLASE RW	Riverwalk Development Corp.
	(Consolidado)		Dr.	Cr.		
Ingresos de operaciones:						
Ingresos de proyectos	-		-		-	-
Otros ingresos	-		-		-	-
Total de ingresos de operaciones, neto	-		-		-	-
Gastos generales y administrativos	(44,272)		-		-	(44,272)
Resultado antes de Otros Ingresos (Gastos)	(44,272)		-		-	(44,272)
Otros Ingresos (Egresos) Financieros	(18,577)		-		-	(18,577)
(Deficit) / Utilidad neta del periodo	(62,849)		-		-	(62,849)