

Tanara Properties, S. A.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Tanara Properties, S. A.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	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 - 10

A

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Tanara Properties, S. A.
Panamá, República de Panamá.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Tanara Properties, S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Tanara Properties, S. A. al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con éstos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía sobre los Estados Financieros.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

A

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Tanara Properties, S. A.
Panamá, República de Panamá.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión de proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Tanara Properties, S. A.
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o eventos futuros pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



6 de febrero de 2017.
Panamá, República de Panamá.

Tanara Properties, S. A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2016	2015
Activo corriente:			
Inversión en acciones	5	<u>41,000</u>	<u>41,000</u>
Total de activo corriente		<u>41,000</u>	<u>41,000</u>
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar - Parte relacionada	4	<u>786,575</u>	<u>778,280</u>
Total de activo no corriente		<u>786,575</u>	<u>778,280</u>
Total de activos		<u>827,575</u>	<u>819,280</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo no corriente Cuentas por pagar - Accionista y total de pasivo	6	<u>817,575</u>	<u>809,280</u>
Patrimonio:			
Acciones de capital	7	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Total de patrimonio		<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u>827,575</u>	<u>819,280</u>

Las notas en las páginas 4 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

A

Tanara Properties, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	-
Aporte de las acciones de capital	10,000	10,000
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Aporte de las acciones de capital	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u><u>10,000</u></u>	<u><u>10,000</u></u>

Las notas en las páginas 4 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

Tanara Properties, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	2016	2015
Actividades de Inversión		
Efectivo pagado en inversión en acciones	-	(41,000)
Efectivo pagado a parte relacionada	(8,295)	(778,280)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(8,295)</u>	<u>(819,280)</u>
Actividades de Financiamiento		
Efectivo recibido de accionista	8,295	809,280
Aporte inicial de acciones de capital	-	10,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>8,295</u>	<u>819,280</u>
Aumento neto del efectivo	-	-
Efectivo al inicio del año	-	-
Efectivo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas en las páginas 4 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

A

Tanara Properties, S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Tanara Properties, S. A., es una sociedad anónima legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N° 15703 del 11 de mayo de 2015.

Tanara Properties, S. A. se dedica a la inversión en compañías promotoras.

Las oficinas principales de Tanara Properties, S. A. se encuentran en Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, Torre de Las Américas, Torre A, piso 10, ciudad de Panamá.

La Compañía inició sus operaciones en el año 2015.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 6 de febrero de 2017.

2. Base de preparación

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

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.

Cambios en las políticas contables

a. Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2016

En estos estados financieros han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2016 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

NIC 1 - Presentación de estados financieros, enmienda de diciembre de 2014

Las modificaciones a la NIC 1 incluyen:

- Materialidad - Las agrupaciones o des-agrupaciones no deben ocultar información. La materialidad se aplica a cada uno de los estados financieros básicos, notas y revelaciones específicas requeridas por las NIIF.
- Principales partidas en los estados financieros - Orientaciones adicionales para las principales partidas que requieren ser presentadas en los estados financieros básicos, en particular, que pudiesen ser adecuadas para que éstos sean desagrupados, y los nuevos requisitos relativos a la utilización de subtotales.
- Notas a los estados financieros - La determinación del orden de las notas debe incluir la consideración de comprensibilidad y comparabilidad de los estados financieros. Se ha aclarado que el orden indicado en la NIC 1 numeral - 114 (c) es sólo ilustrativo.
- Políticas contables - Eliminación de los ejemplos de la NIC 1 numeral - 120 con respecto al impuesto sobre la renta y las ganancias o pérdidas en cambio de moneda.

Además, las siguientes modificaciones a la NIC 1 surgieron a partir de una presentación recibida por el Comité de Interpretaciones de las NIIF:

- Inversiones contabilizadas por patrimonio: La participación de una entidad en otras ganancias integrales se dividirán entre aquellos elementos que serán y no serán reclasificados en resultados, y serán presentados en forma agregada como una línea única dentro de esos dos grupos.

b. Nuevas norma e interpretaciones aún no vigente y no adoptada anticipadamente

Una serie de nuevas normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2016 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros. No se espera que algunas de éstas tengan un efecto significativo en los estados financieros.

A continuación se listan las normas y enmiendas más relevantes:

<i>Norma</i>	<i>Vigencia</i>
◦ NIC 7 - Estado de flujo de efectivo: Iniciativa de revelaciones, enmienda anual de enero de 2016	1 de enero de 2017
◦ NIIF 9 - Instrumentos Financieros - emitida en julio de 2014	1 de enero de 2018

3. Resumen de las políticas de contables más significativas

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

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Deterioro de Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que puedan estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Tanara Properties, S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido, pero aún no identificado. Las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la Administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Las pérdidas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas y se reflejan en una cuenta de provisión para cuentas de cobro dudoso. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través del estado de ganancias o pérdidas.

Pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dentro de las categorías discutidas a continuación, dependiendo del propósito para el cual el activo fue adquirido.

Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de los mismos.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía 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 de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Tanara Properties, S. A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

4. Saldos con Parte relacionada

Los saldos con parte relacionada incluidos en el estado de situación financiera se resumen a continuación:

2016		
Saldos con partes relacionadas:	Empresas relacionadas	Total
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>786,575</u>	<u>786,575</u>
2015		
Saldos con partes relacionadas:	Empresas relacionadas	Total
Activos:		
Cuentas por cobrar	<u>778,280</u>	<u>778,280</u>

5. Inversión en acciones

La Compañía mantiene inversión en asociada como se detalla a continuación:

	2016	2015
Promotora Santa Cecilia, S. A.	<u>41,000</u>	<u>41,000</u>

Esta inversión corresponde al proyecto Hacienda Santa Cecilia, un proyecto habitacional de interés social el cual consta de más de 12 mil viviendas. Actualmente la Compañía posee el 41% de las acciones.

6. Cuentas por pagar - Accionista

Las cuentas por pagar, accionista no causan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento. Las mismas se detallan a continuación:

	2016	2015
Corporación Breogan, S. A.	<u>817,575</u>	<u>809,280</u>

7. Acciones de capital

La estructura de las acciones de capital, se constituía como sigue:

	2016	2015
100 acciones comunes, nominativas con valor nominal de B/.100 cada una, emitidas y en circulación 100 acciones.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

8. Administración del riesgo de instrumento financieros

En virtud de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- o Riesgo de liquidez
- o Riesgo operacional

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía 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.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final de 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 de la Compañía. 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 de la Compañía. A continuación se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de liquidez

Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Administración de capital

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía 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.

DESARROLLO ALTO DEL ESTE, S.A.
ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

A

DESAROLLO ALTO DEL ESTE, S.A.

Informe de los Auditores Independientes
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 8

A

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
DESARROLLO ALTO DEL ESTE, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Desarrollo Alto del Este, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los estados de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Desarrollo Alto del Este, S.A., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de las Compañías de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo de las Compañías sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de las compañías para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar las Compañías o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados de Gobierno Corporativo son responsables de la Supervisión de proceso de información financiera de las Compañías.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Compañías.

A

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de las Compañías para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.

Nuestras Conclusiones se basan en la evidencia de la auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditor. Sin embargo, hechos o eventos futuros pueden ser causa que las Compañías dejen de continuar como un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de las Compañías en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



31 de enero de 2017
Panamá, República de Panamá

DESARROLLO ALTO DEL ESTE, S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Gastos pagados por anticipado		-	20,213
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar - compañía relacionada	6	1,190,182	666,244
Inversión en acciones	7	2,928,565	41,000
Total de activos no corrientes		<u>4,118,747</u>	<u>707,244</u>
Total de activos		<u><u>4,118,747</u></u>	<u><u>727,457</u></u>
Pasivos			
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas por pagar		292,497	-
Cuentas por pagar - compañía relacionada	6	3,826,250	727,457
Total de pasivos no corrientes		<u>4,118,747</u>	<u>727,457</u>
Total de pasivos		<u><u>4,118,747</u></u>	<u><u>727,457</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

A

DESARROLLO ALTO DEL ESTE, S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Gastos pagados por anticipado		-	20,213
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar - compañía relacionada	6	1,190,182	666,244
Inversión en acciones	7	2,928,565	41,000
Total de activos no corrientes		<u>4,118,747</u>	<u>707,244</u>
Total de activos		<u><u>4,118,747</u></u>	<u><u>727,457</u></u>
Pasivos			
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas por pagar		292,497	-
Cuentas por pagar - compañía relacionada	6	3,826,250	727,457
Total de pasivos no corrientes		<u>4,118,747</u>	<u>727,457</u>
Total de pasivos		<u><u>4,118,747</u></u>	<u><u>727,457</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

DESARROLLO ALTO DEL ESTE, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en balboas)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Gastos pagados por anticipado	20,213	(20,213)
Otras cuentas por pagar	<u>292,497</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación	312,710	(20,213)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Inversión en acciones	<u>(2,887,565)</u>	<u>(41,000)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión	(2,887,565)	(41,000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Cuentas por cobrar - compañía relacionada	(523,938)	(666,244)
Cuentas por pagar - compañía relacionada	<u>3,098,793</u>	<u>727,457</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	<u>2,574,855</u>	<u>61,213</u>
Efectivo neto	-	-
Efectivo al inicio del año	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

DESARROLLO ALTO DEL ESTE, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en balboas)

1. Información corporativa

Desarrollo Alto del Este, S.A. se dedica a vender y comprar bienes, muebles e inmuebles. Es una sociedad constituida mediante Escritura Pública No.8,079 (ocho mil setenta y nueve) del 15 de abril de 2015 e inscrita en el Registro Público en la sección de Micropelículas Mercantil en Folio No. 155599823. La actividad comercial será desarrollo inmobiliario, a la fecha de este informe la Compañía no ha iniciado operaciones, se encuentra en etapa pre - operativa.

Las oficinas están ubicadas Vía España, Plaza Concordia, Local 138 y 2014.

Los estados financieros auditados fueron autorizados para su emisión por la Gerencia el 16 de enero de 2017.

2. Divulgación de cumplimiento

Los estados financiero de Desarrollo Alto del Este, S.A., han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) La compañía utiliza el método acumulativo o devengado de contabilidad.

3. Base para la preparación de los estados financieros

3.1 Base de preparación

La preparación de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la Compañía efectúe un número de estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros, y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, pero no se prevé que sean importes significativos.

3.2 Moneda funcional

Los estados financieros son presentados en balboas (B/.), que es 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 propio y en su lugar el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

DESARROLLO ALTO DEL ESTE, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en balboas)

4. Administración de riesgo de instrumentos financieros

4.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de que la contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla con algún pago, de acuerdo a los términos y condiciones pactados al momento que la Compañía originó el activo financiero respectivo.

4.2 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en la tasa de interés, por movimiento en los precios de las acciones o por el impacto de otras variables financieras que están fuera del control de la Compañía.

4.3 Riesgo de liquidez

Se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas las obligaciones debido al deterioro de la calidad de la cartera de préstamos o la falta de liquidez de los activos. La Compañía administra sus recursos líquidos para cumplir con los pasivos al vencimiento de los mismos.

4.4 Riesgo operacional

Es el riesgo de pérdida potencial, directa o indirecta, relacionada con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructuras y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

5. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas

A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para este año, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. La más significativa es:

NIIF 15 ingresos de Contratos con Clientes. Esta norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contrato de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

DESARROLLO ALTO DEL ESTE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en balboas)

6. Saldos entre compañías relacionadas

Las cuentas por cobrar a Promotora Santa Cecilia, S.A., corresponden a préstamos de largo plazo otorgados para financiar compromisos de compra de terrenos para desarrollo futuro de viviendas.

La Empresa realiza transacciones con compañías relacionadas, y como resultado de estas operaciones, se presentan los siguientes saldos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos por cobrar - Promotora Santa Cecilia, S.A.	<u>1,190,182</u>	<u>666,244</u>
Saldos por pagar - Promotora Casas Pacificas, S.A.	<u>3,826,250</u>	<u>727,457</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar a Compañías Relacionadas no tienen vencimiento, ni devengan intereses.

7. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2016, se presenta inversión en acciones por un valor de B/.2,928,565 que corresponden al 59% de participación de Desarrollo Alto del Este, S.A. en la sociedad Promotora Santa Cecilia, S.A. (2014 - B/.41,000 que correspondía al 41%) quien se encuentra en los procesos iniciales de adquisición de terrenos en el Distrito de Chepo, los cuales serán utilizados para desarrollos futuros, a la fecha del Informe financiero, esta Empresa no ha iniciado actividades de construcción.