

**Panamá Real Estate Development Fund, Inc.
y Subsidiarias**

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados Integrales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Resultados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de
Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias. (El Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, y los estados conexos de resultados, el estado 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 consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de El Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y 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 esas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de El Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido 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.

Información suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es el de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 y 2, se presenta para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros consolidados básicos. Esa información fue objeto de los mismos procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos claves de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Valor de la construcción en proceso

Para el valor de la construcción en proceso tal como se revela en la Nota 8, El Grupo reconoce en el saldo de construcción en procesos todos los costos relacionados de manera directa e indirecta en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios. Como resultado de los avances de obra en los proyectos el saldo de la construcción en procesos al 31 de diciembre de 2018 es de B/.15,521,916 y 2017 B/.15,809,634.

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos y examinamos los avances de obras presentados por los contratistas de construcción.

Examinamos las transacciones que dieron aumentos en valor de la construcción en proceso mediante pruebas de detalles y analíticas.

Verificamos que los valores de la construcción en proceso de los proyectos inmobiliarios estén incluidos de manera íntegra en los estados financieros consolidados con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 8.

Propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión con cambio en los resultados del período que surjan, tal como se revela en la Nota 11, El Grupo ha utilizado para el cálculo de los avalúos una metodología propia, generalmente aceptada en el mercado y mas conservadora que el enfoque utilizado por los profesionales valuadores. Como resultado ha aumentado el valor de propiedad de inversión producto del cambio en el valor razonable en el año corriente por B/. 5,539,128.

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos los componentes del cálculo realizado por parte de la administración.

Verificamos la valoración que se debe realizar al menos una vez al año por parte de un experto independiente de reconocida experiencia en el país.

Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fue incluido de manera íntegra en los estados financieros consolidados con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 11.

Responsabilidades de la Administración de El Grupo en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de El Grupo 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 El Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 consolidados.

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 consolidados, 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 El Grupo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables 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 El Grupo 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 consolidados 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 El Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de El Grupo 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.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de El Grupo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los responsables de la Administración, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación. El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness.



Panamá, República de Panamá
26 de marzo de 2019

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2018	2017
Activos			
Efectivo	7	1,902,980	32,948
Gastos pagados por anticipado	9	418,099	545,544
Adelantos a contratistas	9	75,609	110,118
Construcción en proceso	8, 9	15,521,916	15,809,634
Mobiliario y equipo, neto		44,583	48,863
Cuentas por cobrar, partes relacionadas	9	174,771	235,624
Inventario disponible para la venta	10	3,359,968	-
Inversiones		870,000	-
Propiedades de Inversión	11	22,617,355	
Otras cuentas por cobrar		447,090	-
Total de activos		45,432,370	16,782,731
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos			
Sobregiro bancario		196,328	-
Cuentas por pagar		318,492	27,981
Cuentas por pagar contratista	9	288,426	633,771
Anticipo de clientes		1,287,942	953,661
Préstamos por pagar	12	10,378,567	11,501,029
Cuentas por pagar otras		824,630	592,814
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	2,621,261	990,648
Acciones preferidas		280,000	-
Total de pasivos		16,195,646	14,699,904
Patrimonio			
Acciones comunes no obejto de oferta pública	5	50,000	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública		22,847,706	2,056,000
Capital adicional pagado		976,334	27,245
Ganancias retenidas		5,362,684	(50,418)
Total de patrimonio		29,236,724	2,082,827
Total de pasivo y patrimonio		45,432,370	16,782,731

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	2018	2017
Venta de viviendas		3,654,028	-
Costo de Venta de vivienda		<u>(3,547,735)</u>	<u>-</u>
Ganancia operativa		106,293	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		5,539,127	-
Gastos generales y administrativos	13	<u>(232,318)</u>	<u>(50,418)</u>
Ganancia (pérdida) neta		<u>5,413,102</u>	<u>(50,418)</u>

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	Acciones comunes no objeto de oferta pública	Capital adicional pagado	Ganancias retenidas	Total de pasivos y patrimonio
Emisión de acciones		2,106,000	27,245	(50,418)	2,082,827
Saldo al 31 de diciembre de 2017		2,106,000	27,245	(50,418)	2,082,827
Emisión de acciones	5	20,791,706	-	-	20,791,706
Aporte de capital adicional		-	949,089	-	949,089
Pérdida del año		-	-	5,413,102	5,413,102
Saldo al 31 de diciembre de 2018		22,897,706	976,334	5,362,684	29,236,724

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia (pérdida) neta		5,413,102	(50,418)
Ajustes por:			
Depreciación		11,056	24,819
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por anticipado		127,445	(532,901)
Adelantos a contratistas		34,509	(110,118)
Construcción en proceso		287,718	(15,809,634)
Cuentas por cobrar, partes relacionadas		60,853	-
Inventario disponible para la venta		(3,359,968)	-
Otras cuentas por cobrar		(447,090)	-
Cuentas por pagar		290,512	27,981
Cuentas por pagar contratista		(345,345)	633,771
Anticipo de clientes		334,281	953,661
Cuentas por pagar otras		231,816	592,814
Efectivo neto provisto por (utilizado en) por actividades de operación		<u>2,638,890</u>	<u>(14,270,025)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Propiedades de Inversión		(22,617,355)	-
Inversiones		(870,000)	-
Adquisición de activos fijos		<u>(6,776)</u>	<u>(73,682)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión		<u>(23,494,131)</u>	<u>(73,682)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Sobregiro bancario		196,328	-
Préstamos por pagar		(1,122,462)	11,501,029
Cuentas por pagar otras		-	649,000
Cuentas con partes relacionadas		1,630,613	92,774
Acciones preferidas		21,071,706	-
Emisión de acciones	5	-	2,056,000
Aporte de capital en exceso		<u>949,089</u>	<u>27,245</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>22,725,274</u>	<u>14,326,048</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo		1,870,033	(17,659)
Efectivo al inicio del año		<u>32,948</u>	<u>50,607</u>
Efectivo al final del año	7	<u>1,902,980</u>	<u>32,948</u>

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

1. Organización y Operaciones

Panamá 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.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

En 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.

Para efectos de adelantar el desarrollo de las Torres 2 y 3 del Proyecto, se constituyó la sociedad Riverwalk T2 Development Corp., sociedad anónima debidamente constituida bajo las leyes de la República de Panamá al Folio 155655325 de la Sección Mercantil del Registro Público el 18 de Septiembre de 2017.

Mediante la escritura pública No. 1,267 de 26 de Enero de 2018, en la notaria cuarta del circuito de Panamá, las Sociedades Riverwalk Development Corp y Riverwalk T2 Development Corp, celebraron un convenio de escisión parcial para que la primera transfiriera a la segunda la finca No. 152335 correspondiente al terreno y mejoras de las Torres 2 y 3 del Proyecto Riverwalk. A la emisión de este documento el 75% de las acciones son de propiedad de Clase RW del Fondo.

En septiembre de 2017, el Fondo adquirió el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la Promotora Inmobiliaria Vistas del Rocío S.A., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 10,577 del 19 de agosto de 2015.

La subsidiaria Vistas del Rocío S.A., se dedica al desarrollo y venta del proyecto inmobiliario Vista del Rocío, un proyecto residencial de dieciséis (16) torres de 8 pisos y 72 apartamentos cada una, ubicado en el Corregimiento Ernesto Córdoba Campos, Villa Zaita, Residencial Praderas del Rocío. Actualmente, se encuentra en proceso de construcción y venta de la tercera torre del proyecto.

En abril de 2018, el Fondo adquirió el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de Inversiones Galardon S.A., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 11,743 del 17 de junio de 2016.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

La subsidiaria Inversiones Galardón, S.A se dedica al desarrollo, construcción y venta de proyectos inmobiliarios, tipo Acacias Gardens, que son proyectos residenciales que comprenden una (1) torre de PB más 3 alturas de 20 apartamentos, Ubicado en Villa de las Acacias, Corregimiento Juan Díaz. Estos tipos de proyectos poseen unidades (entre 50 y 60m2) con 1 o 2 habitaciones y cuentan con sala, comedor, cocina, centro de lavado, dos baños, gas comunal, un estacionamiento por apartamento y muro perimetral. Actualmente, se encuentra en proceso de construcción y venta el proyecto Acacias Garden I.

En noviembre de 2018, el Fondo adquirió el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de Acacias Garden II, S.A., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 25,648 del 05 de octubre de 2017.

La subsidiaria Acacias Garden II, S.A se dedica al desarrollo, construcción y venta de proyectos inmobiliarios, tipo Acacias Gardens, que son proyectos residenciales que comprenden una (1) torre de PB más 3 alturas de 20 apartamentos, Ubicado en Villa de las Acacias, Corregimiento Juan Díaz. Estos tipos de proyectos poseen unidades (entre 50 y 60m2) con 1 o 2 habitaciones y cuentan con sala, comedor, cocina, centro de lavado, dos baños, gas comunal, un estacionamiento por apartamento y muro perimetral. Actualmente, se encuentra en proceso de construcción y venta el proyecto Acacias Garden II.

En noviembre de 2018, el Fondo adquirió el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de Acacias Garden III, S.A., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 4,956 del 05 de febrero de 2016.

La subsidiaria Acacias Garden III, S.A se dedica al desarrollo, construcción y venta de proyectos inmobiliarios, tipo Acacias Gardens, que son proyectos residenciales que comprenden una (1) torre de PB más 3 alturas de 20 apartamentos, Ubicado en Villa de las Acacias, Corregimiento Juan Díaz. Estos tipos de proyectos poseen unidades (entre 50 y 60m2) con 1 o 2 habitaciones y cuentan con sala, comedor, cocina, centro de lavado, dos baños, gas comunal, un estacionamiento por apartamento y muro perimetral. Actualmente, se encuentra en proceso de construcción y venta el proyecto Acacias Garden III.

En noviembre de 2018, el Fondo adquirió el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de Acacias de Versailles, S.A., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6,033 del 16 de marzo de 2017.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

La subsidiaria Acacias de Versailles, S.A se dedica al desarrollo, construcción y venta de proyectos inmobiliarios, tipo Acacias Versailles, que son proyectos residenciales que comprenden tres (3) torres de PB más 3 alturas, de 56 apartamentos, Ubicado en Villa de las Acacias, Corregimiento Juan Díaz. Estos tipos de proyectos poseen unidades (entre 60 y 75m²) con 1, 2 y 3 habitaciones y cuentan con sala, comedor, cocina, balcón, centro de lavado, dos baños, gas comunal, 1 elevador por torre, muro perimetral, parque infantil, área de barbacoa, gimnasio y piscina. Actualmente, se encuentra en proceso de construcción y venta el proyecto Acacias de Versailles I.

En Septiembre de 2017, se crea la sociedad Panama Real Estate Development INV2, Inc., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de República de Panamá, identificada con Folio No. 155654599. A partir de su constitución el Fondo es propietario del 100% de las acciones emitidas.

La subsidiaria Panama Real Estate Development INV2, Inc., fue creada para canalizar las inversiones de la Clase INV2 del Fondo, hacia los proyectos de desarrollo inmobiliario en los que invierte dicha clase.

En diciembre de 2018, el Fondo adquirió el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de Edificio Prosperidad Vía España #127, S.A., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 18,126 del 11 de diciembre de 2018.

La subsidiaria Edificio Prosperidad Vía España #127, S.A se dedica a la compra de inmuebles terminados para ser alquilados a inquilinos de alta calidad, actualmente es propietaria de un edificio que cuenta con un area alquilable (GLA) cercana a los 10.000 m², ubicado en el sector de Obarrio, de la Ciudad de Panama. Actualmente, el edificio se encuentra alquilado 100% a la institución bancaria Multibank Inc., donde funciona la Casa Matriz.

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión por la administración de El Grupo el 26 de marzo de 2018.

2. Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por El Grupo en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Base de preparación

Los estados financieros consolidado fueron preparados con base al costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de activos.

Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos de Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

Moneda funcional

Los estados financieros consolidados 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.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos, y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables de El Grupo, las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados, están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciaciones acumuladas de los activos fijos.

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, El Grupo 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, El Grupo utiliza técnicas de evaluación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de evaluación 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, El Grupo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de evaluación, 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 evaluación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de evaluación 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. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

El Grupo 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.

El valor razonable de los instrumentos financieros es determinado usando los precios provistos por administradores de valores. Para aquellos casos de inversiones en instrumentos de capital donde no es fiable estimar un valor razonable, los mismos se mantendrán al costo.

Activos y pasivos financieros

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

Efectivo - Comprende los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, El Grupo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Financiamientos - Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Instrumentos de patrimonio

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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 El Grupo se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

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 de los proyectos inmobiliarios Riverwalk, Riverwlk Torre II, y Vista del Rocio.

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 de los proyectos Riverwalk, Riverwalk Torre II, Vistas del Rocio, Inversiones Galardon, Acacias Garden II, Acacias Garden III y Acacias de Versailles. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se reconocen en el estado de resultado del periodo en que se incurren.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable con cambios en resultados.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de las propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta procedente de la disposición y el importe en libros del elemento) se reconoce en resultados. Cuando se vende una propiedad de inversión previamente clasificada como propiedades, planta y equipo, cualquier importe relacionado incluido en la reserva de revaloración es transferido a las ganancias acumuladas.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes representan los abonos efectuados por clientes para la adquisición de apartamentos de los proyectos Riverwalk y de Vistas del Rocío, 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. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

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

- *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.

- *NIIF 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 arrendamiento, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

La Administración aún no ha evaluado si su adopción tendrá un impacto importante en los estados financieros de El Grupo para el período de aplicación inicial.

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 El Grupo se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de El Grupo, 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 El Grupo, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Los principales riesgos identificados por El Grupo 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 El Grupo 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 El Grupo, 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 El Grupo 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 El Grupo 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 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 El Grupo.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

	2018	2017
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, al valor pagado.	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

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

En 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.

	2018	2017
179 Acciones Clase INV1 emitidas y en circulación, al valor pagado.	<u>181,890</u>	<u>100,000</u>

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

La Clase INV1 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo INV1", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo INV1 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 del Sub-fondo INV1 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- Acciones Clase INV2: En septiembre de 2017, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV2, con 20,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2018	2017
3,274 Acciones Comunes Clase INV2 emitidas y en circulación, al valor pagado.	<u>3,380,816</u>	<u>1,506,000</u>

La Clase INV2 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo INV2", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo INV2 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 del Sub-fondo INV2 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria **Panamá Real Estate Development Inv2.Inc.**

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

	2018	2017
20 Acciones Comunes Clase RW emitidas y en circulación, al valor pagado.	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

La Clase RW opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado “Sub-Fondo RW”, el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo RW 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 del Sub-fondo RW únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria **Riverwalk Development Corp** y el setenta y cinco (75%) de las acciones comunes de la subsidiaria **Riverwalk T2 Development Corp**.

- Acciones Clase VDR: En septiembre de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase VDR, con hasta 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2018	2017
100 Acciones Comunes Clase VDR emitidas y en circulación, al valor pagado.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

La Clase VDR opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado “Sub-Fondo VDR”, el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo VDR 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 del Sub-fondo VDR únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria **Vistas del Rocío S.A.**

- Acciones Clase URBE: En diciembre de 2017, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase URBE, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2018	2016
450 Acciones Comunes Clase Urb emitidas y en circulación, al valor pagado.	<u>450,000</u>	<u>420,000</u>

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

La Clase URBE opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado “Sub-Fondo URBE”, el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo URBE 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 del Sub-fondo URBE únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- Acciones Clase INVURB: En marzo de 2018 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INVURB, con 10,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2018	2017
1,090 Acciones Comunes Clase INVURB emitidas y en circulación, al valor pagado.	<u>1,090,000</u>	<u>-</u>

La Clase INVURB opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado “Sub-Fondo INVURB”, el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo INVURB 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 del Sub-fondo INVURB únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de las subsidiarias **Inversiones Galardon S.A., Acacias Garden II S.A. , Acacias Garden III S.A. y Acacias de Versailles, S.A.**

- Acciones Clase RENTAM: En diciembre de 2018, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase RENTAM, con 20,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2018	2017
18,290 Acciones Comunes Clase RENTAM emitidas y en circulación, al valor pagado.	<u>18,290,000</u>	<u>-</u>

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

La Clase RENTAM opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado “Sub-Fondo RENTAM”, el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo RENTAM 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 del Sub-fondo RENTAM únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria **Edificio Prosperidad Vía España #127, S.A**

- Acciones Clase CV: En agosto de 2018 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase CV, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2018	2017
325 Acciones Comunes Clase CV emitidas y en circulación, al valor pagado.	<u>325,000</u>	<u>-</u>

La Clase CV opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado “Sub-Fondo CV”, el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo CV 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 del Sub-fondo CV únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

6. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo financiero:				
Efectivo en bancos	2,202,980	2,202,980	32,948	32,948
Pasivo financiero:				
Préstamos por pagar	10,378,567	10,378,567	11,501,029	11,501,029

El valor en libros del efectivo, se aproximan a su valor razonable por su liquidez y naturaleza a corto plazo.

El valor razonable para los préstamos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

7. Efectivo

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depositos a la vista:		
Caja	172	-
Banco General	239,828	481
MMG Bank	1,427,242	6,439
Multibank - Cuenta Corriente	-	26,028
Metrobank	132,849	-
Capital Bank	102,889	-
	<u>1,902,980</u>	<u>32,948</u>

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

8. Construcción en Proceso

	2018	2017
Construcción en proceso	9,235,798	10,504,948
Honorarios a contratista Financieros	625,987	1,999,077
Inspecciones	1,448,389	1,137,197
Terreno	34,631	177,924
Honorarios por administración de proyecto	2,504,882	740,181
Honorarios por diseño	311,947	559,358
Legales	320,213	202,128
Fianzas	200,521	180,499
Permiso	131,275	96,881
Apartamento modelo	155,197	87,782
Póliza	-	61,652
Estudio	61,157	45,324
Honorarios profesionales	80,674	16,683
Publicidad	47,487	-
Comisiones por Venta	105,522	-
Limpieza y otros	253,899	-
	4,337	-
	<u>15,521,916</u>	<u>15,809,634</u>

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2018	2017
<u>Saldos:</u>		
Adelantos a contratistas		
Controltec, S.A.	<u>75,609</u>	<u>110,118</u>
Construcción en proceso		
<u>Honorarios a contratista:</u>		
Controltec, S.A.	625,987	1,999,077
<u>Honorarios por administración de proyecto:</u>		
Urbe Promoción y Desarrollo	292,525	462,525
<u>Honorarios por diseño:</u>		
Urbe C.E., S.A.	168,371	163,710
	<u>1,086,883</u>	<u>2,625,312</u>

(Continúa)

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2018	2017
Saldos:		
Gastos pagados por anticipado		
<u>Comisiones:</u>		
Urbe Promoción y Desarrollo, S.A.	391,728	259,084
Cuentas por cobrar Compañías relacionadas		
Riverwalk T2 Development Corp.	-	204,222
Urbe Promocion y Desarrollo, S.A	88,484	14,134
Inversiones El Rocío, S.A.	-	17,495
Controltec, S.A.	-	73
Urbania Developer, S.A.	29,790	-
	<u>118,274</u>	<u>235,624</u>
Cuentas por cobrar accionistas		
Accionistas	56,497	-
	<u>174,771</u>	<u>235,624</u>
Cuentas por pagar contratistas		
Estructura Holding, S.A.	33,507	-
Controltec, S.A.	254,919	633,771
	<u>288,426</u>	<u>633,771</u>
Cuentas por pagar		
Urbania Sales, S.A.	33,195	
Urbania Arquitectura, S.A.	13,639	
Urbania Tramites, S.A.	5,024	
Urbania Administración, S.A.	224	
Urbe Promocion y Desarrollo, S.A.	33,076	
Inversiones del Rocío, S.A.	280,213	320,994
Efficiency, S.A	198,064	
Bris Soleil, S.A.	54,000	54,000
Romajo Foundation	747,958	
Cleome Trading Corp.	1,042,250	595,000
Controltec, S.A.	182,286	7,228
	<u>2,589,929</u>	<u>977,222</u>
Cuentas por pagar accionistas		
Accionistas Panama Real Estate	31,332	13,426

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

10. Inventario disponible para la venta

El inventario disponible para la venta corresponde a 35 apartamentos de los proyectos desarrollados por las subsidiarias, correspondientes a aproximadamente 2,175.75 m² a razón de B/.1,544 por m² los cual se encuentran terminados y disponibles para la venta.

11. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión consiste en un lote de terreno, sobre el cual esta construido un edificio de oficinas con siete niveles y una facilidad para estacionamientos de cinco niveles, el inmueble esta localizado en la Vía España, Ciudad de Panamá. El edificio esta actualmente arrendado por un período de 10 años, mediante un contrato no cancelable. Las renovaciones posteriores serán por períodos de 10 años.

	<u>Propiedad de inversión al costo</u>	<u>Cambio en el valor razonable</u>	<u>Valor razonable</u>
Edificio La Prosperidad	17,078,227	5,539,128	22,617,355

Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen como ganancias o perdidas según corresponda en el estado de resultados.

12. Préstamos bancarios

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Riverwalk Development, Corp.</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 FECl, vencimiento a 24 meses, garantizado con fianza solidaria personal e hipoteca sobre la finca 152,335.	7,857,122	6,974,522

(Continúa)

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2018	2017
<u>Vistas del Rocio, S.A.</u>		
Multi Bank, Inc.		
Línea de crédito interina de construcción hasta por B/.4,575,000, con una tasa de interés de 6.25% anual más FECl, vencimiento a 30 meses, garantizado con fianza solidaria personal e hipoteca sobre la finca 118,518.	2,088,488	4,526,507
<u>Inversiones Galardon, S.A.</u>		
Metrobank		
Línea de crédito interina de construcción de hasta B/.941,000 con una tasa de interés de 7.5% anual más FECl.	432,957	-
	<u>10,378,567</u>	<u>11,501,029</u>

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

13. Gastos generales y administrativos

	2018	2017
Publicidad	47,323	-
Consultoría financiera	32,096	-
Administración Fondo de Inversión	4,513	-
Auditoría	4,397	-
Impuestos	2,828	7,753
Legales	1,292	5,962
Comisiones	16,114	-
Cuotas de Administración (PH)	56,325	-
Depreciación	11,057	-
Gastos bancarios	4,683	-
Colocación de acciones BVP	5,648	5,142
Inscripciones y anualidades de BVP	4,767	-
Honorarios profesionales	41,275	20,550
	<u>232,318</u>	<u>50,418</u>

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

14. Valor razonable de las acciones

La valoración de las inversiones de Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias que componen el Portafolio de Inversiones, se realiza usando el método de valoración razonable que involucra criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos, al cual adicionalmente se le podrá hacer un ajuste probabilístico para incorporar el riesgo de cada inversión.

Los valores de las inversiones que se presentan a continuación, se encuentran incluidas de manera individual el Anexo 1 de estos estados financiero consolidados.

Clase	Cantidad de acciones	NAV al 31-12-2018	Valor actual de la Inversión
INV1	179	1,081.50	193,589
INV2	3,274	1,081.09	3,539,489
URBE	450	1,059.51	476,779
RW	20	1,000.00	20,000
VDR	100	100.00	10,000
INVURB	1,090	1,000.00	1,090,000
CV	325	1,000.00	325,000
RENTAM	18,290	1,302.85	23,829,127

15. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de El Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2018, 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.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Tratamiento fiscal

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 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. 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.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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 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.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Consolidación de Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidación	Eliminaciones		Panamá Real Estate Development Fund, Inc.	Clase Inv. 1	Clase Inv. 2	Clase Urbe	Clase RW	Clase VDR	Clase INVURB	Clase Renta M	Clase CV
		Dr.	Cr.									
Activos												
Efectivo	1,902,980	-	-	20,568	16,730	477,648	-	103,325	111	158,046	912,261	214,290
Gastos pagados por anticipado	418,099	-	-	26,371	-	-	-	308,090	83,638	-	-	-
Adelantos a contratistas	75,609	-	-	-	-	-	-	75,609	-	-	-	-
Construcción en proceso	15,521,916	-	-	-	-	-	-	13,200,506	-	2,321,410	-	-
Mobiliario y equipo, neto	44,583	-	-	-	-	-	-	-	44,583	-	-	-
Cuentas por cobrar, partes relacionadas	174,771	-	328,393	51,498	8,392	-	-	31,130	61,750	350,394	-	-
Inventario disponible para la venta	3,359,968	-	-	-	-	-	-	-	3,359,968	-	-	-
Inversiones	870,000	-	3,014,498	-	168,694	3,072,233	480,453	2,125	50,993	-	-	110,000
Propiedades de Inversión	22,617,355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,617,355	-
Otras cuentas por cobrar	447,090	-	-	-	-	-	-	40,574	83,459	22,347	300,000	710
Total de activos	45,432,370	-	3,342,891	98,437	193,816	3,549,881	480,453	13,761,359	3,684,502	2,852,197	23,829,616	325,000
PASIVOS Y PATRIMONIO												
Pasivos												
Sobregiro bancario	196,328	-	-	-	-	-	-	80,435	100,740	15,153	-	-
Cuentas por pagar	318,492	-	-	15,593	-	8,988	-	25,992	252,484	15,435	-	-
Cuentas por pagar contratista	288,426	-	-	-	-	-	-	172,314	82,605	33,507	-	-
Anticipo de clientes	1,287,942	-	-	-	-	-	-	1,145,039	39,840	103,063	-	-
Préstamos por pagar	10,378,567	-	-	-	-	-	-	7,857,122	2,088,488	432,957	-	-
Cuentas por pagar otras	824,630	-	-	-	-	-	-	651,367	172,774	-	489	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	2,621,261	8,392	-	32,844	227	1,404	3,674	2,190,090	349,332	52,082	-	-
Acciones preferidas	280,000	3,037,239	-	-	-	-	-	1,619,000	588,239	1,110,000	-	-
Total de pasivos	16,195,646	3,045,631	-	48,437	227	10,392	3,674	13,741,359	3,674,502	1,762,197	489	-
Patrimonio												
Acciones comunes no ojeo de oferta pública	50,000	-	-	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones comunes ojeo de oferta pública	22,847,706	-	-	-	181,890	3,380,816	450,000	20,000	10,000	1,090,000	17,390,000	325,000
Aporte de Capital	976,334	-	-	31,162	-	45,172	-	-	-	-	900,000	-
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	297,260	-	-	18,779	194,910	30,453	2,125	50,993	-	-	-
Ganancias retenidas	5,362,684	-	-	(31,162)	(7,080)	(81,409)	(3,674)	(2,125)	(50,993)	-	5,539,127	-
Total de patrimonio	29,236,724	297,260	-	50,000	193,589	3,539,489	476,779	20,000	10,000	1,090,000	23,829,127	325,000
Total de pasivo y patrimonio	45,432,370	3,342,891	-	98,437	193,816	3,549,881	480,453	13,761,359	3,684,502	2,852,197	23,829,616	325,000

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Panamá Real Estate Development Fund, Inc.	CLASE INV 1	CLASE INV 2	CLASE URBE	CLASE RW	CLASE VDR	Clase INVURB	Clase Renta M	Clase CV
		Dr.	Cr.									
Venta de viviendas	3,654,028	-	-	-	-	-	-	-	3,654,028	-	-	-
Costo de Venta de vivienda	(3,547,735)	-	-	-	-	-	-	-	(3,547,735)	-	-	-
Total de ingresos	106,213	-	-	-	-	-	-	-	106,293	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	5,539,127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,539,127	-
Gastos generales y administrativos	(232,318)	-	-	-	(5,356)	(66,222)	(1,367)	(2,100)	(157,273)	-	-	-
Ganancia neta	5,413,022	-	-	-	(5,356)	(66,222)	(1,367)	(2,100)	(50,980)	-	5,539,127	-
Otras partidas integrales que no pueden ser reclasificadas a resultado posteriormente												
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	5,783,269	-	-	18,779	194,910	30,453	-	-	-	5,539,127	-
Resultado integral del año	5,413,022	5,783,269	-	-	13,423	128,688	29,086	(2,100)	(50,980)	-	5,539,127	-