

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Con Informe del Auditor Independiente)

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Estados de Situación Financiera de las clases
Anexo 2 Estados de Resultados de las clases

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T: 310-0950
www.bakertilly.com.pa

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Panama Real Estate Development Fund, Inc. ("El fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, estado de situación financiera y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Panama Real Estate Development Fund, Inc. al 31 de diciembre de 2019 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 dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del fondo de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Información Suplementaria

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

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son cuestiones que, a nuestro juicio profesional, fueron las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y al formarnos una opinión al respecto, y no proporcionamos una opinión separada sobre esos asuntos. Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que debemos comunicar en nuestro informe.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

La Administración contrata los servicios de un experto para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable fueron reconocidos como una ganancia por B/.6,481,344 en el estado de resultados integrales a la fecha de los estados financieros, tal como se revela en la Nota 9.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor neto realizable de las propiedades de inversión reconocido en el estado de resultados integrales.

Responsabilidades de la Administración del fondo

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

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

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidad del Auditor en relación en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos 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 fondo".
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de "El fondo" para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que "El fondo" deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de "El fondo" 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 fondo" una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración de "El fondo", determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos 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 la misma.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness.



Panamá, República de Panamá
14 de febrero de 2020

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo	7	3,209	251,978
Cuentas por cobrar partes relacionadas	10	72,979	46,250
Gastos pagados por adelantado		-	26,371
Otras cuentas por cobrar		17,014	710
Total de activos corrientes		<u>93,202</u>	<u>325,309</u>
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	8 y 9	42,564,320	29,268,948
Total de activos no corrientes		<u>42,564,320</u>	<u>29,268,948</u>
Total de activos		<u>42,657,522</u>	<u>29,594,257</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		365	15,593
Cuentas por pagar partes relacionadas	10	44,750	44,680
Total de pasivos corrientes		<u>45,115</u>	<u>60,273</u>
Total de pasivos		<u>45,115</u>	<u>60,273</u>
Patrimonio			
Acciones comunes no objeto de oferta pública	5	50,000	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública	5 y 9	36,109,105	23,747,706
Capital adicional pagado		31,162	31,162
Déficit acumulado		(59,208)	(52,527)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	6,481,348	5,757,643
Total de patrimonio		<u>42,612,407</u>	<u>29,533,984</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>42,657,522</u>	<u>29,594,257</u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018
Otros ingresos			
Participaciones		1,189,119	-
Intereses		37	-
Total de ingresos		<u>1,189,156</u>	<u>-</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	11	<u>7,517</u>	<u>11,385</u>
		<u>7,517</u>	<u>11,385</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta		<u>1,181,639</u>	<u>(11,385)</u>
Ganancia (pérdida) neta		<u>1,181,639</u>	<u>(11,385)</u>
Otros resultados integrales:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	<u>6,481,348</u>	<u>5,757,643</u>
Resultado integral		<u>6,481,348</u>	<u>5,757,643</u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

**Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes no objeto de oferta pública	Acciones comunes objeto de oferta pública	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Cambio en el valor razonable de las inversiones	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	50,000	2,056,000	27,245	(41,142)	848,161	2,940,264
Emisión de acciones	-	21,691,706	-	-	-	21,691,706
Capital adicional pagado	-	-	3,917	-	-	3,917
Pérdida neta - 2018	-	-	-	(11,385)	-	(11,385)
Aumento de los valores de mercado de las inversiones	-	-	-	-	4,909,482	4,909,482
Saldo al 31 de diciembre de 2018	50,000	23,747,706	31,162	(52,527)	5,757,643	29,533,984
Emisión de acciones	-	12,361,399	-	-	-	12,361,399
Ganancia neta - 2019	-	-	-	1,181,639	-	1,181,639
Dividendos pagados	-	-	-	(1,188,320)	-	(1,188,320)
Aumento de los valores de mercado de las inversiones	-	-	-	-	723,705	723,705
Saldos al 31 de diciembre de 2019	50,000	36,109,105	31,162	(59,208)	6,481,348	42,612,407

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia (pérdida) neta		1,181,639	(11,385)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por adelantado		26,371	31,143
Otras cuentas por cobrar		(16,304)	(710)
Cuentas por pagar		(15,228)	(3,112)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,176,478</u>	<u>15,936</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de inversiones y efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(13,295,372)</u>	<u>(26,370,176)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(13,295,372)</u>	<u>(26,370,176)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Saldos entre compañías relacionadas		(26,659)	(5,807)
Emisión de acciones		12,361,399	21,691,706
Cambio en el valor razonable de las inversiones		723,705	4,909,482
Capital adicional pagado		-	3,917
Dividendos pagados		(1,188,320)	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>11,870,125</u>	<u>26,599,298</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(248,769)	245,058
Efectivo al inicio del año		<u>251,978</u>	<u>6,920</u>
Efectivo al final del año	7	<u><u>3,209</u></u>	<u><u>251,978</u></u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Panama Real Estate Development Fund, Inc. ("El fondo") 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 subfondos, (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 les 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 subfondos, 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Con fecha 13 de septiembre de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó registrar la modificación del Prospecto informativo de la Sociedad de Inversión Cerrada Autoadministrada Panama Real Estate Development Fund, Inc., registrada mediante resolución SMV N°.340-16 de 2 de junio de 2016, previa solicitud realizada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mediante sus apoderados especiales. En adelante será administrada por la sociedad Norfolk Asset Management, S.A., administrador de inversiones, autorizado por esta Superintendencia para ejercer tal función, mediante Resolución No.. 220-19 de 10 de junio de 2019.

Panama Real Estate Development Fund, Inc. se dedica, en forma exclusiva, a operar como sociedad de inversión inmobiliaria, mediante la expedición y la venta de distintas clases de acciones, obtiene dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objetivo de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

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

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración del fondo para su emisión el 14 de febrero de 2020.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por Panama Real Estate Development Fund, Inc. en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

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 con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos, y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables del Fondo, 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 integrales 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.

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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 fondo" 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 fondo" utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, "El fondo" determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

El fondo 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- 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 Fondo 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

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, "El fondo" considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización, así como los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses.

Inversiones en subsidiarias

Una subsidiaria es una entidad controlada por el fondo. Las subsidiarias son contabilizadas al valor razonable en estos estados financieros y no se presentan en forma consolidada.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

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

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por "El fondo" 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 "El fondo" se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Valor neto por acción

La Junta Directiva de Panama Real Estate Development Fund, Inc., con ocasión de la valoración de sus acciones comunes, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el Valor Neto por Acción (VNA) de sus Acciones Comunes. Las inversiones en patrimonio serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del Artículo 37 del Acuerdo 5-2004, las sociedades de inversión cerradas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores no están obligadas a calcular el VNA de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas, en cuyo caso el VNA se calculará de la siguiente manera:

- El VNA por acción será igual al valor expresado en dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que resulte de dividir al valor neto de los activos, entre el respectivo número de Acciones comunes emitidas y en circulación, en la fecha de valoración.
- El valor neto de los activos será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de ésta en la fecha en que dicho valor es calculado.

El cálculo del VNA de las Acciones comunes no será necesariamente igual al valor estimado de venta de las Acciones comunes en el mercado, toda vez que para calcular el Valor Neto por Acción se valorizan los activos netos según las Normas Internacionales de Información Financiera y el valor estimado de venta en el mercado por acción se determinaría tomando en cuenta diferentes criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos.

Instrumentos Financieros - NIIF 9

El detalle de los cambios y las implicaciones resultantes de la adopción de la NIIF 9, se muestran a continuación:

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

I. Categorías de valoración para activos financieros

Los cambios claves en las políticas contables de Panama Real Estate Development Fund, Inc. resultantes de la adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

NIIF 9 se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales e introduce tres categorías de valoración para activos financieros:

- 1. Coste amortizado:** Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- 2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de las variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a pérdidas y ganancias en su venta.
- 3. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:** Para el resto de los activos que no se encuentran en las dos anteriores categorías, se valorará a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Las Inversiones en Subsidiarias de Panama Real Estate Development Fund, Inc. contenidas en el Estado de Situación Financiera constituyen un Activo Financiero que se encuentra dentro de la categoría (2) de valor razonable con cambios en otro resultado integral, ya que los cambios en el valor razonable de las inversiones se registran en el Patrimonio, por ende, cualquier ganancia o pérdida acumulada reconocida en patrimonio se reclasificará a pérdidas y ganancias en el momento de su baja.

II. Deterioro de activos financieros:

NIIF 9 introduce un modelo de deterioro basado en la pérdida esperada, es decir, reconoce los deterioros de forma anticipada a través de una "provisión por deterioro" que reducirá el valor en libros de los activos.

Este modelo de deterioro es aplicable a ciertos activos financieros, donde la categoría opcional de valor razonable con cambios en otro resultado integral para instrumentos de patrimonio no está sujeta a análisis de deterioro, puesto que las variaciones de valor registradas en patrimonio son permanentes, sin reclasificaciones posteriores a resultados ya que únicamente se llevan a resultados los dividendos. Es por ello que este modelo de deterioro no es aplicable a los activos financieros de Panama Real Estate Development Fund, Inc.

3. Administración de riesgos 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 del Fondo se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de "El fondo" tiene la responsabilidad sobre el establecimiento y el monitoreo de las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fondo, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

El Fondo está expuesto a una serie de riesgos debido a la naturaleza de sus actividades y se indican en su prospecto. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés y riesgo en los precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo de gestión de estos riesgos es la protección y mejora del valor para los accionistas.

El Fondo también está expuesto a riesgos operativos, tales como el riesgo de custodia. Este es el riesgo de que se incurra una pérdida en valores en custodia como resultado de insolvencia, negligencia, mal uso de los activos, fraude del depositario o custodio de administración o por el mantenimiento inadecuado de registros. A pesar de un marco legal apropiado establecido que reduce el riesgo de pérdida de valor de los títulos en poder del depositario o sub-custodio, en el caso que fracase, la capacidad del Fondo para transferir los valores podría verse afectada temporalmente:

Riesgo de crédito: Por sus operaciones de otorgamiento de crédito, "El fondo" está expuesta a posibles pérdidas como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones.

Riesgo de mercado: No es estrategia de "El fondo" invertir activamente en el mercado de capitales y derivados, razón por la cual no mantiene exposiciones significativas a este riesgo. El fondo mantiene inversiones que se registran a costo y no reviste riesgos significantes de mercado.

Riesgo de liquidez: El fondo debe asumir sus obligaciones periódicas con sus prestatarios, desembolsos de préstamos y de requerimientos de margen liquidados en efectivo. De esta forma corre el riesgo de incumplir con algunas de sus obligaciones por causa de insuficiencia de efectivo.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes.

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que el fondo no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2020:

- *NIC 1* - Presentación de estados financieros.
- *NIC 8* - Políticas contables, cambios en Estimaciones contables y errores (Enmienda - Definición de material).
- *NIIF 3* - Combinaciones de negocios (Enmienda - Definición de negocio).
- Marco conceptual revisado para la información financiera.

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.

5. Administración del capital

El capital autorizado de la sociedad es de (USD1,000,500.00) 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 (USD 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 (USD1.00) 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 (USD0.01) un centésimo cada acción; sin embargo por cada acción se pagó una prima adicional de (USD 0.99) noventa y nueve centésimos, cancelando las (50,000) cincuenta mil acciones y emitiendo una prima por (USD49,500.00) cuarenta y nueve mil quinientos dólares, totalizando (USD50,000.00) cincuenta mil dólares, siendo este último el capital pagado de la sociedad. Las acciones Clase A, no son objeto de oferta pública.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	2019	2018
Acciones comunes Clase A, con valor nominal de un US\$ 0.01, cada una y una prima adicional de US\$ 0.99, cada una, emitidas y en circulación	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

- Acciones Clase INV 1: El 19 de mayo de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV1, con 10,000 acciones objeto de oferta pública.

	2019	2018
629 acciones comunes Clase INV1 emitidas y en circulación.	<u>673,230</u>	<u>181,890</u>

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 Subfondo INV1 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- Acciones Clase INV 2: El 13 de septiembre de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV 2, con 20,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2019	2018
3,788 acciones comunes Clase INV2 emitidas y en circulación.	<u>3,940,875</u>	<u>3,380,816</u>

La Clase INV 2 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo INV 2", 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- Acciones Clase RW: El 15 de mayo de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase RW, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

Con fecha 24 de mayo de 2017 se realizó la emisión de (20) veinte acciones Clase RW, con valor nominal de US\$1,000 cada una.

	2019	2018
20 acciones comunes Clase RW emitidas y en circulación.	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

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 Subfondo 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 T1 Development Corp. y setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones emitidas y en circulación de la subsidiaria Riverwalk T2 Development Corp.

- Acciones Clase VDR: El 13 de septiembre de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase VDR, con hasta 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2019	2018
100 acciones comunes Clase VDR emitidas y en circulación.	<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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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 Rocio, S.A.

- Acciones Clase URBE: El 15 de diciembre de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase URBE, con 5,000 acciones comunes con valor nominal de U\$1,000 cada una, objeto de oferta pública.

	2019	2018
450 acciones comunes Clase URBE emitidas y en circulación.	<u>450,000</u>	<u>450,000</u>

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: El 15 de marzo de 2018 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INVURB, con 10,000 acciones comunes con valor nominal de U\$1,000 cada una, objeto de oferta pública.

	2019	2018
1,090 acciones comunes Clase INVURB emitidas y en circulación.	<u>1,090,000</u>	<u>1,090,000</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 cartea 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- Acciones Clase RENTAM: El 11 de diciembre de 2018 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase RENTAM, con 1,000 acciones comunes con valor nominal de U\$10 cada una, objeto de oferta pública.

	2019	2018
18,290 acciones comunes Clase RENTAM emitidas y en circulación.	<u>18,290,000</u>	<u>18,290,000</u>

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: El 24 de agosto de 2018 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase CV, con 5,000 acciones comunes con valor nominal de U\$1,000 cada una, objeto de oferta pública.

	2019	2018
1,415 acciones comunes Clase CV emitidas y en circulación.	<u>1,415,000</u>	<u>325,000</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 Subfondo CV únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el sesenta y cinco punto cuatro por ciento (65.4%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Basis Property Development, SDRL.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- Acciones Clase INCOME: El 18 de diciembre de 2018 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INCOME, con 100,000 acciones comunes con valor nominal de U\$1,000 cada una, objeto de oferta pública.

	2019	2018
1,470 acciones comunes Clase INCOME emitidas y en circulación.	<u>1,470,000</u>	<u>-</u>

La Clase INCOME opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo INCOME", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo INCOME 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 Subfondo INCOME 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 Panred Income, Inc.

- Acciones Clase URBANIA: El 15 de diciembre de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase URBANIA, con 10,000 acciones comunes con valor nominal de U\$1,000 cada una, objeto de oferta pública.

	2019	2018
4,830 acciones comunes Clase URBANIA emitidas y en circulación.	<u>4,830,000</u>	<u>-</u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de las subsidiarias Sky Swiss, S.A., Alamedas de Pacora, S.A., Alamedas de las Cumbres, S.A. y Colinas de Arraijan, S.A.

- Acciones Clase LOS PUEBLOS: El 06 de junio de 2019 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase PUEBLOS, con 5,000 acciones comunes con valor nominal de U\$100 cada una, objeto de oferta pública.

	2019	2018
3,300 acciones comunes Clase LOS PUEBLOS emitidas y en circulación.	<u>3,210,000</u>	<u>-</u>

La Clase LOS PUEBLOS opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo LOS PUEBLOS", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo LOS PUEBLOS 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 Subfondo LOS PUEBLOS 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 Inmobiliaria Los Pueblos Tower, S.A.

- Acciones Clase ALCO: El 14 de agosto de 2019 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase PUEBLOS, con 5,000 acciones comunes con valor nominal de U\$1,000 cada una, objeto de oferta pública.

	2019	2018
710 acciones comunes Clase ALCO emitidas y en circulación.	<u>710,000</u>	<u>-</u>

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

La Clase ALCO opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo ALCO", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo ALCO 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 Subfondo ALCO 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 Park Village Fase D, S.A.

6. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración del Fondo 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 del Fondo se resume a continuación:

	2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Efectivo	3,209	3,209	251,978	251,978
Total	3,209	3,209	251,978	251,978
Pasivos:				
Cuentas por pagar	365	365	5,593	5,593
Total	365	365	5,593	5,593

El valor en libros del efectivo se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

7. Efectivo

	2019	2018
Banco General, S.A.	440	325
MMG Bank	2,769	251,653
Efectivo y equivalente de efectivo	3,209	251,978

8. Inversiones en subsidiarias

	2019	2019	2018
	Costo	Valor razonable	Costo
Clase Inv1	673,230	694,391	149,915
Clase Inv2	3,940,875	4,127,443	2,877,323
Clase Urbe	450,000	476,780	450,000
Clase RW	20,000	20,000	20,000
Clase VDR	10,000	10,000	10,000
Clase INVURB	1,090,000	1,090,000	1,090,000
Clase Renta M	18,290,000	24,384,411	18,290,000
Clase CV	1,415,000	1,415,000	110,000
Clase INCOME	1,470,000	1,504,383	-
Clase ALCO	710,000	710,000	-
Clase LOS PUEBLOS	3,210,000	3,300,000	-
Clase URBANIA	4,830,000	4,830,000	-
	36,109,105	42,562,407	22,997,238
Costos capitalizados	-	1,913	-
	36,109,105	42,564,320	22,997,238

9. 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

Clase	Cantidad de acciones	NAV al 31-12-2019	Valor actual de la inversión	Inversión
Clase INV1	629	1,103.96	694,391	673,230
Clase INV2	3788	1,089.61	4,127,443	3,940,875
Clase URBE	450	1,059.51	476,780	450,000
Clase RW	20	1,000.00	20,000	20,000
Clase VDR	100	100.00	10,000	10,000
Clase INVURB	1,090	1,000.00	1,090,000	1,090,000
Clase CV	1,415	1,000.00	1,415,000	1,415,000
Clase RENTAM	18,290	1,333.21	24,384,411	18,290,000
Clase INCOME	1,470	1,023.39	1,504,383	1,470,000
Clase URBANIA	4830	1,000.00	4,830,000	4,830,000
Clase PUEBLOS	3,300	1,000.00	3,300,000	3,210,000
Clase ALCO	710	1,000.00	710,000	710,000
			<u>42,562,407</u>	<u>36,109,105</u>
Costos capitalizados			1,913	-
			<u>42,564,320</u>	<u>36,109,105</u>

10. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

	2019	2018
Cuentas por cobrar		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	23,890	36,250
Cuentas por cobrar accionistas	<u>49,089</u>	<u>10,000</u>
	<u>72,979</u>	<u>46,250</u>
Activos		
Cuentas por pagar		
Cuentas por pagar compañías relacionadas	20,000	20,000
Cuentas por pagar compañías accionistas	<u>24,750</u>	<u>24,680</u>
	<u>44,750</u>	<u>44,680</u>

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

11. Gastos generales y administrativos

	2019	2018
Cargos bancarios	730	246
Otros gastos	6,787	11,385
	<u>7,517</u>	<u>11,385</u>

12. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fondo 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.

Tratamiento fiscal

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

13. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	3,209	-	251,978	-
Total	<u>3,209</u>	<u>-</u>	<u>251,978</u>	<u>-</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	<u>(365)</u>	<u>-</u>	<u>(15,593)</u>	<u>-</u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera de las Clases
31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	2019	Eliminación	Total	Panama Real Estate Development Fund, Inc.												
				Clase VDR	Clase INV 1	Clase Riverwalk	Clase INV 2	Clase URBE	Clase URBANIA	Clase INVURB	Clase CV	Clase RENTAM	CLASE INCOME	Clase PUEBLOS	Clase ALCO	
Activos corrientes																
Efectivo	3,209	-	3,209	-	274	300	74	-	-	-	-	-	1,286	-	-	1,275
Cuentas por cobrar partes relacionadas	72,979	6,639	79,618	-	-	-	23,890	-	-	-	-	-	-	-	-	55,728
Gastos pagados por adelantado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	17,014	-	17,014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,014
Total de activos corrientes	93,202	6,639	99,841	-	274	300	23,964	-	-	-	-	-	1,286	-	-	74,017
Activo no corriente																
Inversiones en subsidiarias	42,564,320	-	42,564,320	11,575	696,606	29,700	4,103,478	480,453	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,384,411	1,513,097	3,300,000	710,000	-
Total de activo no corriente	42,564,320	-	42,564,320	11,575	696,606	29,700	4,103,478	480,453	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,384,411	1,513,097	3,300,000	710,000	-
Total de activos	42,657,522	6,639	42,664,161	11,575	696,880	30,000	4,127,442	480,453	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,384,411	1,514,383	3,300,000	710,000	74,017
PASIVOS Y PATRIMONIO																
Pasivos corrientes																
Cuentas por pagar	365	-	365	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365
Cuentas por pagar partes relacionadas	44,750	6,639	51,389	1,575	2,488	10,000	-	3,674	-	-	-	-	10,000	-	-	23,652
Total de pasivos corrientes	45,115	6,639	51,754	1,575	2,488	10,000	-	3,674	-	-	-	-	10,000	-	-	24,017
Total de pasivos	45,115	6,639	51,754	1,575	2,488	10,000	-	3,674	-	-	-	-	10,000	-	-	24,017
Patrimonio																
Acciones Comunes no objeto de oferta pública	50,000	-	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública	36,109,105	-	36,109,105	10,000	673,230	20,000	3,940,875	450,000	4,830,000	1,090,000	1,415,000	18,290,000	1,470,000	3,210,000	710,000	-
Capital adicional pagado	31,162	-	31,162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,162
Déficit acumulado	(59,208)	-	(59,208)	(1,575)	(13,751)	(2,200)	(6,911)	(3,674)	-	-	-	-	65	-	-	(31,162)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	6,481,348	-	6,481,348	1,575	34,913	2,200	193,478	30,453	-	-	-	6,094,411	34,318	90,000	-	-
Total de patrimonio	42,612,407	-	42,612,407	10,000	694,392	20,000	4,127,442	476,779	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,384,411	1,504,383	3,300,000	710,000	50,000
Total de pasivos y patrimonio	42,657,522	6,639	42,664,161	11,575	696,880	30,000	4,127,442	480,453	4,830,000	1,090,000	1,415,000	24,384,411	1,514,383	3,300,000	710,000	74,017

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Resultados de las Clases
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	Eliminación	Total	Clase VDR	Clase INV 1	Clase Riverwalk	Clase INV 2	Clase URBE	Clase URBANIA	Clase INVURB	Clase CV	Clase RENTAM	CLASE INCOME	Clase PUEBLOS	Clase ALCO	Clase PANRED
Ingresos																	
Participaciones		1,189,119	-	1,189,119	-	733	-	-	-	-	-	-	1,170,561	17,825	-	-	-
Intereses		37	-	37	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos		1,189,156	-	1,189,156	-	770	-	-	-	-	-	-	1,170,561	17,825	-	-	-
Gastos																	
Gastos generales y administrativos	11	7,517	-	7,517	-	7,442	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		7,517	-	7,517	-	7,442	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia neta		1,181,639	-	1,181,639	-	(6,672)	(75)	-	-	-	-	-	1,170,561	17,825	-	-	-
Otros resultados integrales:																	
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	6,481,344	-	6,481,344	1,575	34,912	2,200	193,478	30,453	-	-	-	6,094,411	34,315	90,000	-	-
Resultado Integral		6,481,344	-	6,481,344	1,575	34,912	2,200	193,478	30,453	-	-	-	6,094,411	34,315	90,000	-	-