

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2018

“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 DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

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 REVISION LIMITADA DE INFORMACION FINANCIERA
INTERMEDIA

Señores

Accionistas y Junta Directiva de

Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias

He realizado una revisión limitada de los estados financieros consolidados intermedios que se acompañan de **Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias**, los cuales incluyen el estado de situación financiera consolidada al 30 de junio de 2018, y los correspondientes estados de resultados consolidados, de cambios en el patrimonio del accionista consolidado y de flujos de efectivo consolidado por el periodo finalizado al 30 de junio de 2018, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

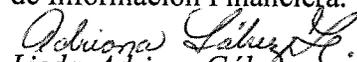
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados intermedios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Mi responsabilidad es indicar si existe alguna circunstancia que haga creer que la información financiera intermedia no se presenta razonablemente.

Alcance de la revisión

Se efectuó la revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional para Compromisos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y de otro tipo. Una revisión limitada es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, consecuentemente, no nos permite tener una seguridad de que nos percatemos de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por consiguiente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basado en la revisión limitada, nada ha surgido a mi atención que haga creer que los estados financieros consolidados intermedios no presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias**, por el periodo finalizado el 30 de junio de 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.


Licda. Adriana Gálvez
CPA – 0018-2015

31 de agosto de 2018

Panamá, República de Panamá

Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2018

(En balboas)

	<u>Notas</u>	<u>30 de junio 2018 (No Auditado)</u>	<u>31 de diciembre 2017 (Auditado)</u>
Activos Corrientes			
Depósitos:			
Depósitos en bancos	7	164,471	32,948
Cuentas por cobrar Relacionadas	9	615,245	235,624
Anticipo de contratistas	9	161,841	110,118
Gastos pagados por anticipado	9	313,059	545,544
		<u>1,254,617</u>	<u>924,234</u>
Activos No Corrientes			
Mobiliario y equipo, neto		46,723	48,863
Construcción en Proceso	8,9	17,488,635	15,809,634
Otras cuentas por cobrar		849,507	-
		<u>18,384,864</u>	<u>15,858,497</u>
Total de activos		<u>19,639,481</u>	<u>16,782,731</u>
Pasivo y patrimonio del accionista			
Sobregiros bancarios		366,137	-
Cuentas por pagar		29,070	27,981
Préstamos por pagar	10	11,932,727	11,501,029
Anticipo de clientes		1,261,957	953,661
Cuentas por pagar contratista	9	879,275	633,771
Cuentas por pagar accionista		111,799	13,426
Cuentas por pagar relacionadas	9	155,530	328,222
Otras cuentas por pagar		2,286,568	1,241,814
Total de pasivos		<u>17,023,062</u>	<u>14,699,904</u>
Patrimonio del accionista			
Capital en acciones	5	2,647,950	2,106,000
Capital adicional pagado		73,917	27,245
Déficit acumulado		(50,418)	-
Déficit del periodo		(55,030)	(50,418)
Total de patrimonio del accionista		<u>2,616,419</u>	<u>2,082,827</u>
Total de pasivo y patrimonio del accionista		<u>19,639,481</u>	<u>16,782,731</u>

El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados Integrales

Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2018

(En balboas)

	<u>Nota</u>	<u>30 de junio 2018</u>	<u>30 de junio 2017</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	11	<u>(55,030)</u>	<u>(65,393)</u>
Déficit del periodo		<u><u>(55,030)</u></u>	<u><u>(65,393)</u></u>

El estado consolidado de resultados integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2018

(En balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Capital en Acciones</u>	<u>Capital Adicional Pagado</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017		2,106,000	27,245	(50,418)	2,082,827
Aporte de Capital Adicional			46,672		46,672
Emisión de acciones		541,950	-		541,950
Deficit del período		-	-	(55,030)	(55,030)
Saldo al 30 de junio de 2018	5	<u>2,647,950</u>	<u>73,917</u>	<u>(105,448)</u>	<u>2,616,419</u>

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

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

Estado Consolidado de Flujo de Efectivo
Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2018
(En balboas)

	<u>Notas</u>	<u>30 de junio de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
		<u>(No Auditado)</u>	<u>(Auditado)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Déficit del periodo		(55,030)	(50,418)
Resultados integrados		(55,030)	(50,418)
Ajustes para conciliar los resultados integrados al efectivo utilizado por las actividades operativas:			
Depreciación		2,140	24,819
Cambios en el activo y el pasivo:			
(Aumento)/Disminución Anticipo a contratistas		(51,723)	(110,118)
(Aumento)/Disminución Gastos pagados por anticipado		232,485	(545,544)
(Aumento)/Disminución Gastos de organización		-	12,643
(Aumento)/Disminución otras cuentas por cobrar		(849,507)	-
(Aumento)/Disminución Construcción en Proceso		(1,679,001)	(15,809,634)
(Disminución)/Aumento cuentas por pagar		1,089	27,981
(Disminución)/Aumento Anticipo de Clientes		308,296	953,661
(Disminución)/Aumento Cuentas por pagar contratistas		245,504	633,771
(Disminución)/Aumento otras cuentas por pagar		1,044,754	1,241,814
Aumento cuentas por pagar - Intercompany			
Efectivo neto usado por las actividades de operación		<u>(800,994)</u>	<u>(13,621,025)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSION			
Adquisición de propiedad, planta y equipo		-	(73,682)
Inversión en acciones	5	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(73,682)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Emisión de acciones		541,950	2,056,000
Aporte de Capital en Exceso		46,672	27,245
Préstamos por pagar		431,698	11,501,029
Sobregiros bancarios		366,137	-
Aumento cuentas por pagar - accionistas		98,373	3,386
Cuentas con partes relacionadas		(552,313)	89,388
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>932,518</u>	<u>13,677,048</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA		131,523	(17,659)
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, PRINCIPIO DEL AÑO		32,948	50,607
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, FINAL DEL AÑO	7	<u>164,471</u>	<u>32,948</u>

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

AS

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio 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.

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018**

(Cifras en Balboas)

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.

Con fecha 28 de 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.

Con fecha 20 de abril de 2018, el Fondo adquirió el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la Promotora Inversiones Galardon S.A., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 17,743 del 17 de junio de 2016.

La subsidiaria Inversiones Galardón S.A., se dedica al desarrollo y venta del proyecto inmobiliario Acacias Garden I, un proyecto residencial que comprende una torre de 20 apartamentos, ubicado en el Corregimiento de Juan Daiz, Villa Las Acacias. Actualmente, se encuentra en proceso de construcción.

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión por la administración de El Grupo el 30 de agosto 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
30 de junio 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.

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.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(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 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.

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.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

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 y Vista del Rocío.

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, Vistas del Rocío y Acacias Garden I. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se reconocen en el estado de resultado del periodo en que se incurren.

Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes representan los abonos efectuados por clientes para la adquisición de apartamentos de los proyectos Riverwalk, Vistas del Rocío y Acacias Garden I, los cuales se contabilizan a esta cuenta hasta tanto se cancele la totalidad del contrato de compra venta, y sea inscripta 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.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

(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.

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.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

	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.	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
<ul style="list-style-type: none">• <u>Acciones Clase INV1</u>: El 19 de mayo bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV1, con 10,000 acciones objeto de oferta pública. Con fecha 24 de mayo de 2017 se realizó la emisión de acciones de (50) cincuenta acciones Clase INV1, con valor nominal de US\$1,000 cada una, el 29 de mayo de 2017 se realizó la emisión de (50) cincuenta acciones Clase INV1, con valor nominal de US\$1,000 cada una y el 8 de Enero 2018 se realizó la emisión de (79) setenta y nueve acciones Clase INV1, con valor nominal de US\$1,036.58 cada una		
	2018	2017
179 Acciones Clase INV1 emitidas y en circulación.	<u>181,889.82</u>	<u>100,000</u>
<ul style="list-style-type: none">• <u>Acciones Clase RW</u>: El 15 de mayo 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 acciones de (20) veinte acciones Clase RW, con valor nominal de US\$1,000 cada una.		
	2018	2017
20 Acciones Comunes Clase RW con valor nominal de US\$1,000, cada una, emitidas y en circulación.	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

Subsidiarias:

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

- 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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

oferta pública.

Con fecha 13 de septiembre de 2017 se realizó la emisión de acciones de (750) setecientos cincuenta acciones Clase INV2, con valor nominal de US\$1,000 cada una, con fecha 22 de septiembre de 2017 se realizó la emisión de acciones de (756) setecientos cincuenta y seis acciones Clase INV2, con valor nominal de US\$1,000 cada una, con fecha 4 de abril de 2018 se realizó la emisión de acciones de (95) noventa y cinco acciones Clase INV2, con valor nominal de US\$1,000 cada una y con fecha 12 de abril de 2018 se realizó la emisión de acciones de (95) noventa y cinco acciones Clase INV2, con valor nominal de US\$1,000 cada una.

	2018	2017
1696 Acciones Comunes Clase INV2 emitidas y en circulación.	<u>1.706,061</u>	<u>1,506,000</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 compuesta por el cien por ciento (100%) de las acciones emitidas y en circulación de la subsidiaria PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT INV 2, INC.

- 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.

	2018	2017
100 Acciones Comunes Clase VDR con valor nominal de US\$100, cada una, 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 compuesta por el cien por ciento (100%) de las acciones emitidas y en circulación de la subsidiaria Vistas del Rocío S.A.

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

- 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.

Con fecha 21 de diciembre de 2017 se realizó la emisión de acciones de (420) cuatrocientas veinte acciones Clase URBE, con valor nominal de US\$1,000 cada una

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
420 Acciones Comunes Clase Urbe con valor nominal de US\$1,000, cada una, emitidas y en circulación.	<u>420,000</u>	<u>420,000</u>

- Acciones Clase INVURB: El 20 de abril de 2018 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INVURB, con hasta 10,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

Con fecha 25 de abril de 2018 se realizó la emisión de acciones de (10) diez acciones Clase INVURB , con valor nominal de US\$1,000 cada una.

Con fecha 29 de junio de 2018 se realizó la emisión de acciones de (150) ciento cincuenta acciones Clase INVURB , con valor nominal de US\$1,000 cada una.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
160 Acciones Comunes Clase INVURB con valor nominal de US\$100, cada una, emitidas y en circulación.	<u>160,000</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 compuesta por el cien por ciento (100%) de las acciones emitidas y en circulación de la subsidiaria **Acacias Garden I.**

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio 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 financieros que se presentan a su valor razonable en el estado de situación financiera de El Grupo se resume a continuación:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo financiero:				
Efectivo en bancos	164,471	164,471	32,948	32,948
Pasivo financiero:				
Préstamos por pagar	11,932,727	11,932,727	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

	2018	2017
Depositos a la vista:		
Metrobank	24,440	-
Banco General	927	481
MMG Bank	139,104	6,439
Multibank - Cuenta Corriente	-	26,028
	<u>164,471</u>	<u>32,948</u>

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

8. Construcción en Proceso

Al 30 de junio de 2018 la construcción en proceso se componía de los siguientes:

	2018	2017
Construcción en proceso	12,442,487	10,504,948
Honorarios a contratista	-	1,999,077
Terreno	900,181	740,181
Diseños	120,081	202,128
Estudios preliminares	26,358	16,683
Permisos	97,497	87,782
Polizas y Seguros	44,003	45,324
Gastos Legales e impuestos	238,598	180,499
Comision de Venta	10,232	-
Publicidad	231,325	-
Agilizaciones y otros	1,526	-
Cargos Bancarios e Inspector	90,841	-
Honorarios PanRedFund	9,553	-
Hon. Consultoria Norfolk Capit	974,090	-
Fianzas	120,845	96,881
Project Managment-URBE	445,363	559,358
Management fee Fondo Inversion	18,912	-
Inspecciones	26,857	177,924
Intereses	1,491,061	1,137,197
Consultoria Financiera	98,975	-
Auditoria	20,973	-
Apartamento Modelo	1,352	61,652
Areas Comunes	38,418	-
Gastos Admin PH	39,107	-
	17,488,635	15,809,634

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

9. **Saldos y transacciones con partes relacionadas**

	2018	2017
<u>Saldos:</u>		
Adelantos a contratistas		
Controltec, S.A.	161,841	110,118
Construcción en proceso		
<u>Honorarios a contratista:</u>		
Controltec, S.A.	-	1,999,077
<u>Honorarios por administración de proyecto:</u>		
Urbe Promoción y Desarrollo	445,363	462,525
<u>Honorarios por diseño:</u>		
Urbe C.E., S.A.	-	163,710
	<u>445,363</u>	<u>2,625,312</u>
Gastos pagados por anticipado		
<u>Comisiones:</u>		
Urbe Promoción y Desarrollo, S.A.	265,989	259,084
Cuentas por cobrar		
Riverwalk T2 Development Corp.	562,883	204,222
Urbe Promocion y Desarrollo, S.A	33,004	14,134
Inversiones El Rocío, S.A.	17,832	17,495
Controltec, S.A.	-	73
	<u>513,719</u>	<u>235,924</u>
Cuentas por pagar contratistas		
Controltec, S.A.	230,608	633,771
Cuentas por pagar		
Inversiones del Rocío, S.A.	336,388	320,994
Controltec, S.A.	-	7228
	<u>336,387</u>	<u>328,222</u>
Cuentas por pagar otras		
Cleome Trading Corp.	595,000	595,000
Bris Soleil, S.A.	54,000	54,000
	<u>649,000</u>	<u>649,000</u>

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

Cuentas por pagar accionistas		
Accionistas Panama Real Estate	<u>111,799</u>	<u>13,426</u>

10. 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.	7,372,065	6,974,522
<u>Vistas del Rocio, S.A.</u>		
Capital 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.	4,560,662	4,526,507
	<u>11,932,727</u>	<u>11,501,029</u>

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

11. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se componían de los siguientes:

	2018	2017
Honorarios profesionales	22,065	20,550
Impuestos varios	1,282	7,753
Gastos de estructuración	9,357	10,916
Gasto de Colocación de Acciones	1,488	5,142
Gasto de comisiones	16,114	-
Gastos legales	1,292	5,962
Gastos licencias	1,292	-
Depreciación	2,140	-
Viaticos	-	95
	<u>55,030</u>	<u>50,418</u>

12. 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 31-12-2017	Valor actual de la Inversión
INV1	179	1,054.45	188,746.55
INV2	1,696	1,052.95	1,785,803.20
INVURB	100	1,000	100,000
URBE	420	1,053.57	442,499.40
RW	20	1,000	20,000
VDR	100	100	10,000

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

13. 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.

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.

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,

Panamá Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

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

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

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

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión 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
Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2018
(En balboas)

	Panamá Real Estate Development Fund (Consolidado)		Eliminaciones		Panamá Real Estate Development Fund	CLASE INV 1	CLASE INV 2	CLASE INVURB	CLASE URBE	CLASE RW	CLASE VDR
	Dr.	Cr.	Dr.	Cr.							
Activos Corrientes											
Depósitos en bancos	164,471	-	-	-	6,142	29,508	103,881	24,440	-	-	500
Cuentas por cobras- Relacionadas	615,245	-	-	4,273	4,273	-	-	15,765	-	575,133	24,347
Anticipo de contratistas	161,841	-	-	-	-	-	-	-	-	161,841	-
Gastos pagados por anticipado	313,059	-	-	-	47,069	-	-	-	-	162,251	103,738
Inversiones	-	-	-	2,469,842	-	160,438	1,697,221	150,000	445,006	15,025	2,153
	1,254,617	-	-	2,474,115	57,484	189,946	1,801,102	190,205	445,006	914,251	130,738
Activos No Corrientes											
Otras Cuentas por Cobrar	849,507	-	-	-	-	-	-	809,338	-	-	40,169
Mobiliario y equipo, neto	46,723	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,723
Construcción en Proceso	17,488,635	-	-	-	-	-	-	245,034	-	10,484,796	6,758,805
	18,384,864	-	-	-	-	-	-	1,054,372	-	10,484,796	6,845,697
Total de activos	19,639,481	-	-	2,474,115	57,484	189,946	1,801,102	1,244,577	445,006	11,399,047	6,976,434
Pasivo y patrimonio del accionista											
Sobregiros bancarios	366,137	-	-	-	-	-	-	-	-	336,987	29,150
Cuentas por pagar	29,070	-	-	-	14,544	1,098	8,988	3,781	658	-	-
Préstamos por pagar	11,932,727	-	-	-	-	-	-	16,932	-	7,372,065	4,560,662
Anticipo de clientes	1,261,957	-	-	-	-	-	-	-	-	1,047,722	197,302
Cuentas por pagar contratista	879,275	-	-	-	-	-	-	-	-	329,527	549,748
Cuentas por pagar accionista	111,799	-	-	-	3,000	102	6,311	100,000	1,849	25	513
Otras cuentas por pagar	155,530	-	-	-	1,005	-	-	154,525	-	-	-
Acciones preferidas	2,286,567	-	-	65,552	-	-	-	809,339	-	673,720	869,059
	-	-	-	2,379,000	-	-	-	-	-	1,619,000	760,000
Total de pasivos	17,023,061	-	-	2,444,552	18,550	1,201	15,299	1,084,577	2,506	11,379,047	6,966,434
Patrimonio del accionista											
Capital en acciones	2,647,950	-	-	-	50,000	181,890	1,706,061	160,000	420,000	20,000	10,000
Aporte de Capital	73,917	-	-	-	34,745	-	39,172	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las inversion	-	-	-	129,563	-	11,219	91,161	-	25,006	25	2,153
Perdidas acumuladas	(50,417)	-	-	-	(31,162)	(1,724)	(15,188)	-	(2,306)	(25)	(13)
Deficit / Utilidad del periodo	(55,030)	-	-	-	(14,648)	(2,639)	(35,403)	-	(200)	-	(2,140)
Total de patrimonio del accionista	2,616,420	-	-	129,563	38,935	188,746	1,785,803	160,000	442,499	20,000	10,000
Total de pasivo y patrimonio del accionista	19,639,481	-	-	2,574,115	57,484	189,946	1,801,102	1,244,577	445,006	11,399,047	6,976,434

Panamá Real Estate Development Fund Inc. y Subsidiarias

Anexo 2

Consolidación de Estados de Resultados
Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2018
(En balboas)

	Panamá Real Estate Development Fund (Consolidado)		Eliminaciones		Panamá Real Estate Development Fund	CLASE INV 1	CLASE INV 2	CLASE INVURB	CLASE URBE	CLASE RW	CLASE VDR
	D.	C.	D.	C.							
Gastos:											
Gastos generales y administrativos	(55,030)	-	-	-	(14,648)	(2,639)	(35,403)	-	(200)	-	(2,140)
Deficit del periodo	(55,030)	-	-	-	(14,648)	(2,639)	(35,403)	-	(200)	-	(2,140)
Otras partidas integrales que no pueden ser reclasificadas a resultados posteriormente											
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	129,563	-	-	-	11,219	91,161	-	25,006	25	2,153
Resultado Integral del periodo	(55,030)	129,563	-	-	(14,648)	8,579.73	55,758	-	24,806	25	13