

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

Estados Financieros

30 de junio de 2019

(Con el Informe de Revisión del Contador Público Autorizado)

“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.

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO	
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 DE REVISIÓN LIMITADA DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Panama Real Estate Development Fund Inc.

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de **Panama Real Estate Development Fund Inc.** (En adelante “El Fondo”), los cuales incluyen el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, y los correspondientes estados de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo finalizado al 30 de junio de 2019, 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 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 intermedios no presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Panama Real Estate Development Fund Inc.**, por el periodo finalizado el 30 de junio de 2019, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el semestre terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.


Licda. Adriana Gálvez
CPA – 0018-2015

23 de agosto de 2019
Panamá, República de Panamá

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Estado de Situación Financiera

30 de junio de 2019

(Cifras En balboas)

	<u>Notas</u>	30 de junio	31 de diciembre
		2019 (No Auditado)	2018 (Auditado)
Activo			
Bancos	7	17,386	251,978
Cuentas por cobrar Relacionadas	8	48,169	46,250
Gastos pagados por anticipado		17,014	26,371
Otras cuentas por cobrar		-	710
Inversiones en subsidiarias	9	36,676,207	29,268,948
Total Activo		36,758,775	29,594,257
Pasivo y patrimonio del accionista			
Pasivo			
Cuentas por pagar		14,836	15,593
Cuentas por pagar relacionadas	8	13,543	44,680
Otras cuentas por pagar		16,481	-
Total Pasivo		44,861	60,273
Patrimonio del accionista			
Acciones Comunes no objeto de oferta pública	5	50,000	50,000
Acciones Comunes objeto de oferta pública	5,10	30,808,808	23,747,706
Capital adicional pagado		31,162	31,162
Pérdidas acumuladas		5,881,122	5,757,643
Déficit del periodo		(57,178)	(52,527)
Total de patrimonio del accionista		36,713,915	29,533,984
Total de pasivo y patrimonio del accionista		36,758,775	29,594,257

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

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Estado de Resultados

Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2019

(Cifras En balboas)

	Nota	30 de junio 2019	31 de diciembre 2018
Gastos generales y administrativos	11	4,613	11,385
Intereses		37	-
Pérdida neta		<u>4,651</u>	<u>11,385</u>
Otras partidas integrales que no pueden ser reclasificadas a resultado posteriormente			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		5,881,122	5,757,643
Resultado integral del año		<u>5,881,122</u>	<u>5,757,643</u>

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

Panamá Real Estate Development Fund Inc.

Estado de cambios en el patrimonio
30 de junio 2019

(Cifras En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Aporte de Capital	Cambio en el valor razonable de las inversiones	Utilidades / Pérdidas Acumuladas	Total de Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018			31,162	5,757,643	(52,527)	5,736,278
Emisión de acciones no objeto de oferta pública		50,000				50,000
Emisión de acciones de oferta pública		23,747,706				23,747,706
Emisión de acciones de oferta pública		7,061,102	-	-	-	7,061,102
Cambio en el valor razonable de las inversiones		-	-	123,479	-	123,479
Deficit del periodo		-	-	-	(4,651)	(4,651)
Saldo al 30 de junio de 2019	5	30,858,808	31,162	5,881,122	(57,178)	36,713,915

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

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

Estado de Flujo de Efectivo
30 de junio 2019

(Cifras En balboas)

	Notas	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
		(No Auditado)	(Auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS			
Utilidad neta del período		(4,651)	(11,385)
Resultados integrados		(4,651)	(11,385)
Ajustes para conciliar los resultados integrados al efectivo utilizado por las actividades operativas:			
Depreciación		-	-
Cambios en el activo y el pasivo:			
(Aumento)/Disminución Cuentas por Cobrar Relacionadas	8	(1,919)	(42,594)
(Aumento)/Disminución Otras cuentas por cobrar		710	(710)
(Aumento)/Disminución Gastos pagados por anticipado		9,357	31,143
(Disminución)/Aumento cuentas por pagar		(757)	(3,112)
(Disminución)/Aumento otras cuentas por pagar		16,481	-
Efectivo neto usado por las actividades de operación			
		19,222	(26,658)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVADES DE INVERSION			
Adquisición de inversiones y efectivo neto	9	(7,407,259)	(26,370,176)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(7,407,259)	(26,370,176)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVADES DE FINANCIAMIENTO			
Acciones Comunes no objeto de oferta pública	5	-	-
Acciones Comunes objeto de oferta pública		7,061,102	21,691,706
Capital Adicional Pagado		-	3,917
Cuentas con partes relacionadas	8	(31,137)	36,787
Cambio en el valor razonable de las inversiones		123,479	4,909,482
Ajuste Resultados Acumulados Periodos Anteriores		-	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento			
		7,153,444	26,641,892
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA			
		(234,592)	245,058
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, PRINCIPIO DEL AÑO			
		251,978	6,920
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, FINAL DEL AÑO	7	17,386	251,978

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

1. Organización y Operaciones

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

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

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

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

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

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión por la administración del Fondo el 23 de agosto de 2019.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

2. Políticas de contabilidad significativas

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros 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.

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal.

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 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(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 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 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 Fondo 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 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
30 de junio 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

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 - Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, el Fondo considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

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.

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 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

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

Normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas y aplicadas.

Normas aplicadas

- *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 implementación de estas normas no tuvo un impacto significativo en los estados financieros de el Fondo para el reconocimiento o medición de los instrumentos financieros y para el reconocimiento y medición de los ingresos.

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

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

Adicionalmente el Fondo 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 Fondo son los riesgos de liquidez, riesgo de crédito y riesgo de mercado, los cuales se describen a continuación:

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

(a) *Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad del Fondo 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 Fondo, que ocurre si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero, fallan en cumplir sus obligaciones contractuales surgidas de la transacción bursátil, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y de inversión en títulos valores. Este riesgo consiste en la diferencia entre el precio de mercado a la fecha del incumplimiento contra el originalmente concertado. En ese momento se da vuelta la operación y se mitiga el riesgo.

(c) *Riesgo de Mercado*

Es el riesgo a que los cambios en los precios de mercado afecten los ingresos del Fondo 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 Fondo 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 del Fondo.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

5. Administración del capital

El capital autorizado de la sociedad es de (US\$ 1,000,500.00) un millón quinientos dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en (50,000) cincuenta mil acciones comunes clase A, con derecho a voz y voto con un valor nominal de (US\$ 0.01) un centésimo de dólar cada una y (1,000,000) un millón de acciones comunes que serán emitidas en múltiples clases, sin derecho a voz, ni voto con un valor nominal de (US\$ 1.00) un dólar. Todas las acciones de la sociedad serán emitidas únicamente en forma nominativa.

Acciones emitidas:

- Acciones Clase A: se suscribieron las 50,000 acciones Clase A, con un valor nominal de (US\$ 0.01) un centésimo cada acción; sin embargo por cada acción se pago una prima adicional de (US\$ 0.99) noventa y nueve centésimos, cancelando las (50,000) cincuenta mil acciones y emitiendo una prima por (US\$49,500.00) cuarenta y nueve mil quinientos dólares, totalizando (US\$ 50,000.00) cincuenta mil dólares, siendo este último el capital pagado de la sociedad. Las acciones Clase A, no son objeto de oferta pública.

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

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

	2019	2018
364 Acciones Clase INV1 emitidas y en circulación.	<u>382,933</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 Sub-fondo INV1 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

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

	2019	2018
3,788 Acciones Comunes Clase INV2 emitidas y en circulación	3,940,875	3,380,816

La Clase INV2 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado “Sub-Fondo INV2”, el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo INV2 responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del Sub-fondo INV2 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria **Panama Real Estate Development INV2, Inc.**

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

	2019	2018
20 Acciones Comunes Clase RW emitidas y en circulación	20,000	20,000

La Clase RW opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado “Sub-Fondo RW”, el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo RW responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del Sub-fondo RW únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria **Riverwalk T1 Development Corp.** y setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones emitidas y en circulación de la subsidiaria **Riverwalk T2 Development Corp.**

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

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

	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.

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

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

	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.**

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

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

	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 Sub-fondo 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**.

- Acciones Clase INCOME: En diciembre de 2018 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INCOME, con 100,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2019	2018
370 Acciones Comunes Clase Income emitidas y en circulación.	<u>370,000</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 Sub-fondo 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.**

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

- Acciones Clase URBANIA: En noviembre de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase URBANIA, con 10,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2019	2018
4,830 Acciones Comunes Clase Urbania emitidas y en circulación.	4,830,000	-

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 Sub-fondo URBANIA únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

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

- Acciones Clase PUEBLOS: En mayo de 2019 bajo suplemento notificado a la SMV, se creo la Clase PUEBLOS, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2019	2018
100 Acciones Comunes Clase Pueblos emitidas y en circulación.	10,000	-

La Clase PUEBLOS opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado “Sub-Fondo PUEBLOS”, el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo 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 Sub-fondo 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.**

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

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 financieros que se presentan a su valor razonable en el estado de situación financiera del Fondo se resume a continuación:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo financiero:				
Efectivo en bancos	17,386	17,386	251,978	251,978

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

7. Efectivo

	2019	2018
Depositos a la vista:		
Banco General	1,530	325
MMG Bank	15,856	251,653
	<u>17,386</u>	<u>251,978</u>

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

8. Saldos con partes relacionadas	2019	2018
Cuentas por cobrar Compañías		
Relacionadas	9,430	36,250
	<u>9,430</u>	<u>36,250</u>
Cuentas por cobrar accionistas		
Accionistas	38,739	10,000
	<u>48,169</u>	<u>46,250</u>
Cuentas por pagar Compañías		
Relacionadas	10,543	20,000
	<u>10,543</u>	<u>20,000</u>
Cuentas por pagar accionistas		
Accionistas	3,000	24,680
	<u>13,543</u>	<u>44,680</u>
9. Inversiones en subsidiarias		
Inversiones en subsidiarias	Costo 2019	Valor Razonable junio 2019
Clase INV1	369,915	392,984
Clase INV2	3,933,890	4,127,368
Clase URBE	450,000	480,453
Clase RW	27,500	29,700
Clase VDR	10,000	11,575
Clase INVURB	1,090,000	1,090,000
Clase CV	1,415,000	1,415,000
Clase RENTAM	18,290,000	23,829,127
Clase INCOME	368,779	370,000
Clase URBANIA	4,830,000	4,830,000
Clase PUEBLOS	10,000	100,000
	<u>30,795,084</u>	<u>36,676,207</u>
	<u>30,795,084</u>	<u>23,006,756</u>

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

10. Valor razonable de las acciones

La valoración de las inversiones de Panama Real Estate Development Fund, Inc. 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.

Clase	Cantidad de Acciones	NAV al 30-06-2019	Valor actual de la Inversión
Clase INV1	364	1,086.72	395,566
Clase INV2	3788	1,089.61	4,127,443
Clase URBE	450	1,059.51	476,780
Clase RW	20	1,000.00	20,000
Clase VDR	10	1,000.00	10,000
Clase INVURB	1090	1,000.00	1,090,000
Clase CV	1415	1,000.00	1,415,000
Clase RENTAM	18290	1,302.85	23,829,127
Clase INCOME	370	1,000.00	370,000
Clase URBANIA	4830	1,000.00	4,830,000
Clase PUEBLOS	100	1,000.00	100,000

11. Gastos generales y administrativos

	2019	2018
Impuestos	278	442
Gastos Bancarios	1,428	246
Colocación de acciones BVP	357	3,215
Inscripciones y anualidades de BVP	-	3,692
Honorarios profesionales	2,550	3,790
	4,613	11,385

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

12. Impuesto sobre la renta

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 2019, 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, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal.

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el párrafo 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

(Cifras en Balboas)

(Cifras en Balboas)	Eliminaciones			Panamá Real Estate Development											
ACTIVOS	Consolidación	Dr.	Cr.	Fund, Inc.	Clase Inv. 1	Clase Inv. 2	Clase Urbe	Clase RW	Clase VDR	Clase INVURB	Clase Renta M	Clase CV	Clase Urbania	Clase Income	Clase Los Pueblos
Activos															
Efectivo	17,386			14,202	2,810	74	-	300	-	-	-	-	-	-	-
Gastos pagados por anticipado	17,014			17,014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, partes relacionadas	48,169			48,169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	36,676,207			-	392,984	4,127,368	480,453	29,700	11,575	1,090,000	23,829,127	1,415,000	4,830,000	370,000	100,000
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos	36,758,775	-	-	79,385	395,794	4,127,443	480,453	30,000	11,575	1,090,000	23,829,127	1,415,000	4,830,000	370,000	100,000
PASIVOS Y PATRIMONIO															
Pasivos															
Cuentas por pagar	14,836			14,836	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar otras	13,543			13,543	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	16,481			1,005	227	-	3,674	10,000	1,575	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos	44,861	-	-	29,385	227	-	3,674	10,000	1,575	-	-	-	-	-	-
Patrimonio															
Acciones comunes no oboje de oferta pública	50,000			50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones comunes objeto de oferta pública	30,808,808			-	382,933	3,940,875	450,000	20,000	10,000	1,090,000	18,290,000	1,415,000	4,830,000	370,000	10,000
Aporte de Capital	31,162			31,162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las inversiones	5,881,122			-	23,068	193,478	30,453	2,200	1,575	-	5,539,127	-	-	1,221	90,000
Perdidas/Ganancias Acumuladas	(57,178)			(31,162)	(10,435)	(6,911)	(3,674)	(2,200)	(1,575)	-	-	-	-	(1,221)	-
Total de patrimonio	36,713,915	-	-	50,000	395,566	4,127,443	476,780	20,000	395,566	1,090,000	23,829,127	1,415,000	4,830,000	370,000	100,000
Total de pasivo y patrimonio	36,758,775	-	-	79,385	395,794	4,127,443	480,453	30,000	11,575	1,090,000	23,829,127	1,415,000	4,830,000	370,000	100,000

Consolidación de los Estados de Resultados Integrales
Por el año terminado el 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)	Eliminaciones		Panamá Real Estate Development Fund	CLASE INV 1	CLASE INV 2	CLASE URBE	CLASE RW	CLASE VDR	Clase INVURB	Clase Renta M	Clase CV	Clase Urbanía	Clase Income	Clase Los Pueblos
	Consolidación	Dr.	Cr.											
Gastos														
Gastos generales y administrativos	4,613			-	3,392					-			1,221	
Intereses	(37)	-	-	-	(37)	-	-	-		-			-	
Ganancia neta	<u>4,576</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u> 0	<u>3,355</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,221</u>	<u>-</u>
Otras partidas integrales que no pueden ser reclasificadas a resultado posteriormente	-										-			
Cambio en el valor razonable de las inversiones	<u>5,881,122</u>			-	<u>23,068</u>	<u>193,478</u>	<u>30,453</u>	<u>2,200</u>	<u>1,575</u>	-	<u>5,539,127</u>	-	<u>1,221</u>	<u>90,000</u>
Resultado integral del año	<u>5,881,122</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,068</u>	<u>193,478</u>	<u>30,453</u>	<u>2,200</u>	<u>1,575</u>	<u>-</u>	<u>5,539,127</u>	<u>-</u>	<u>1,221</u>	<u>90,000</u>