Estados Financieros

Informe Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Año terminado el 31 de diciembre de 2017
con Informe de los Auditores Independientes

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes..... 1-2
Estado de Situación Financiera..... 3
Estado de Resultados Integral..... 4
Estado de Cambios en el Patrimonio..... 5
Estado de Flujos de Efectivo..... 6
Notas a los Estados Financieros..... 7 – 19

Building a better
working world

Ernst & Young Limited Corp.
Office One Building – Penthouse, Pisos 15 y 16
Calle 50 y 58 Obarrio
Panamá, República de Panamá

P.O. Box 0832-1575 W.T.C.
Tel: (507) 208-0100
Fax: (507) 214-4301
www.ey.com/centroamerica

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DIRIGIDO A LOS ACCIONISTAS DE LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Latam Real Estate Growth Fund. Inc. (el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

Bases para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIAs"). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección de Responsabilidades del Auditor con Relación a la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética de Contadores Profesionales del Consejo Internacional de Normas de Ética para Contadores ("IESBA", por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las NIIFs, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de la empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo.

Los responsables de la Administración del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Auditor con Relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas., debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material 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 un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Fondo no continúe como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fondo en relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

2 de abril de 2018
Panamá, República de Panamá

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.
Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017

(Cifras expresadas en B/. balboas)

Notas			**2017**		2016
	ACTIVOS				
5, 13	Efectivo	**B/.**	**34,144**	B/.	26,310
6, 13	Propiedades de inversión		**1,150,000**		830,000
	Otros activos		**150,000**		14,766
	TOTAL ACTIVO	**B/.**	**1,334,144**	B/.	871,076
	PASIVOS Y PATRIMONIO				
	Pasivos				
7	Cuentas por pagar	**B/.**	**36,809**	B/.	28,184
	Otros pasivos		**9,000**		-
	Total Pasivo		**45,809**		28,184
	Patrimonio				
8	Capital social		**1,576,273**		823,000
8	Capital adicional pagado		**160,000**		160,000
	Acciones en tesorería Clase "B"		**(165,000)**		-
6	Ajuste en la valuación de propiedades de inversión		**111,724**		80,000
	Déficit acumulado		**(394,662)**		(220,108)
8	**Total Patrimonio**		**1,288,335**		842,892
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**B/.**	**1,334,144**	B/.	871,076

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.
Estado de Resultados Integral
Año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras expresadas en B/. balboas)

Notas		2017	2016
	Ingresos		
	Comisiones bursátiles	**B/. -**	B/. 2,500
	Ingresos por arrendamiento	**12,000**	-
	Total Ingresos	**12,000**	2,500
	Gastos		
7	Honorarios y comisiones	**143,212**	95,823
	Gastos legales	**-**	1,293
9	Otros gastos generales y administrativos	**43,342**	33,707
	Total gastos	**186,554**	130,823
10	**Pérdida neta**	**(174,554)**	(128,323)
	Otro resultado integral:		
	Partida de otro resultado integral que serán reclasificadas a resultados en años subsecuentes:		
	Cambios en la valuación de propiedades de inversión	**31,724**	80,000
	Resultado integral del año	**B/. (142,830)**	B/. (48,323)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras expresadas en B/. balboas)

	Capital Social	*Capital Adicional Pagado*	*Acciones en Tesorería*	*Ajuste en la Valuación de Propiedades de Inversión*	*Déficit Acumulado*	*Total Patrimonio*
Saldos al 1 de enero de 2016	B/. 50,000	B/. 45,000	B/. -	B/. -	B/. (91,785)	B/. 3,215
Emisión de acciones comunes	773,000	-	-	-	-	773,000
Capital adicional pagado	-	115,000	-	-	-	115,000
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	-	-	80,000	-	80,000
Pérdida neta	-	-	-	-	(128,323)	(128,323)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	823,000	160,000	-	80,000	(220,108)	842,892
Emisión de acciones comunes	**753,273**	-	-	-	-	**753,273**
Adquisición de acciones en tesorería	-	-	**(165,000)**	-	-	**(165,000)**
Capital adicional pagado	-	-	-	-	-	-
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	-	-	**31,724**	-	**31,724**
Pérdida neta	-	-	-	-	**(174,554)**	**(174,554)**
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**B/. 1,576,273**	**B/. 160,000**	**B/. (165,000)**	**B/. 111,724**	**B/. (394,662)**	**B/. 1,288,335**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.
Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras expresadas en B/. balboas)

	2017	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Pérdida neta	**B/. (174,554)**	B/. (128,323)
Resultados de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:		
Cuentas por pagar y otros pasivos	**17,625**	27,313
Otros activos	**(135,234)**	(14,766)
Flujo de efectivo neto usado en las actividades de operación	**(292,163)**	(115,776)
Flujos de efectivo usado por las actividades de inversión		
Aumento en propiedades de inversión	**(288,276)**	(750,000)
Flujos de efectivo usado en las actividades de inversión	**(288,276)**	(750,000)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Capital adicional pagado	**-**	115,000
Emisión de acciones - Clase "A"	**338,273**	773,000
Emisión de acciones - Clase "B"	**415,000**	-
Adquisición de acciones en tesorería - Clase "B"	**(165,000)**	-
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	**588,273**	888,000
Aumento neto en el efectivo	**7,834**	22,224
Efectivo al inicio del año	**26,310**	4,086
Efectivo al final del año	**B/. 34,144**	B/. 26,310

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

1. Información Corporativa

Latam Real Estate Growth Fund, Inc., (en adelante el "Fondo"), es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.4253 de 27 de marzo de 2014, y registrada en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá a la Ficha No. 832480, Documento No. 2592250 del día 30 de abril de 2014.

Su objetivo principal es dedicarse en la República de Panamá o cualquier otro país, al negocio de sociedad de inversión inmobiliaria, al tenor de la definición expresa contenida en el Decreto Ley No.1 de fecha 8 de julio de 1999 y sus modificaciones vigentes y las disposiciones legales del Acuerdo No.5-2004 del 23 de julio de 2004 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y sus modificaciones vigentes y Acuerdo No.2-2014 que crea la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Mediante Resolución No. SMV-362-15 del 16 de junio de 2015, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante la "Superintendencia de Valores"), autorizó al Fondo a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá.

La administración y custodia de todas las operaciones del Fondo son realizadas por Seagate Capital Corp., la cual se encuentra debidamente autorizada por la Superintendencia de Valores, bajo la licencia de Administrador de Inversiones y Custodia de Valores.

Las oficinas administrativas del Fondo están ubicadas en Calle Aquilino de la Guardia, Avenida Marbella, Torre Ocean Business Plaza, Suite 1601, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 2 de abril de 2018.

2. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de Latam Real Estate Growth Fund, Inc. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

3. Base para la Preparación de los Estados Financieros

3.1 Base de valuación, moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión que son revaluadas a valor razonable de acuerdo con reportes de avalúos de expertos independientes en bienes inmuebles.

Los estados financieros están presentados en balboas (B/.), 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. El dólar es la moneda funcional del Fondo.

3.2 Juicios y estimaciones contables

Juicio
La presentación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, así como la divulgación de los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el año. Aunque estos estimados están basados en la experiencia de la Administración en eventos y hechos corrientes, los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Estimaciones
Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se cree son razonables bajo las circunstancias.

Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina con base en avalúos de expertos independientes en bienes inmuebles. Los avalúos se realizan al menos, una vez al año.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables

Efectivo

El efectivo en bancos está representados por dinero en efectivo y depósitos en bancos. A la fecha de los estados financieros, no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo. Para propósito del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables

Activos financieros

Los activos financieros contemplados en el alcance de NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. El Fondo determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros del Fondo están constituidos por el efectivo.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen bienes inmuebles que están completamente terminados y propiedades bajo construcción que el Fondo las mantiene para generar ingresos por arrendamiento o para apreciación de capital, o ambos.

Las propiedades de inversión son inicialmente medidas a costo, que incluye los costos de la transacción. Los costos de la transacción incluyen impuestos, gastos legales y otros gastos incurridos para que la propiedad esté disponible para ser operada o vendida.

Posterior a su registro inicial, las propiedades de inversión son registradas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas producto de los cambios en el valor razonable son incluidas otras utilidades integrales.

Las propiedades de inversión son dadas de baja de los libros del Fondo cuando son enajenadas o transferidas. Las ganancias o pérdidas resultantes de determinar la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en los resultados del ejercicio en que se tenga lugar la enajenación o transferencia del activo.

Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos son reconocidos inicialmente al valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos incluyen cuotas de arrendamiento cobradas por adelantado, la cuales se reconocen en ingresos sobre la base de línea recta por el periodo del arrendamiento.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y los ingresos se puedan medir de manera confiable, independientemente de cuándo se realice el pago. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, teniendo en cuenta los términos de pago definidos contractualmente y sin incluir impuestos o aranceles.

Los criterios de reconocimiento específicos que se describen a continuación también deben cumplirse antes de que se reconozcan los ingresos:

Ingresos de alquiler
El Fondo es el arrendador en los arrendamientos operativos. Los ingresos por arrendamiento derivados de arrendamientos operativos en propiedades de inversión se contabilizan en línea recta sobre los términos del arrendamiento y se incluyen en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

El término del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier término adicional por el cual el inquilino tiene la opción de continuar el arrendamiento.

Los importes recibidos de los inquilinos para rescindir los arrendamientos se reconocen en el estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

Honorarios y comisiones

Los gastos por honorarios y comisiones por administración y custodia, se reconocen como gastos según lo establecido en el contrato firmado con la administradora y el agente custodio. Dichas comisiones se reconocen como gastos según se van generando de acuerdo a lo establecido en el prospecto informativo.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar sobre la utilidad gravable para el año, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Cambios en políticas contables y divulgaciones

Las políticas de contabilidad adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2017 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

En el período 2017 el Fondo aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas que se resumen seguidamente. Estas normas, interpretaciones y enmiendas no tuvieron un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

El Fondo no ha adoptado anticipadamente alguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida y no haya entrado en vigencia.

Modificaciones a la NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: Iniciativa sobre información a revelar

Las modificaciones requieren a las entidades que desglosen los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo (tales como las ganancias o pérdidas por diferencias de cambio). Esta norma no tuvo un impacto en las revelaciones de los estados financieros del Fondo.

Normas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia

Las Normas Internacionales de Información Financiera o sus interpretaciones emitidas, pero que no han entrado en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros del Fondo, se describen a continuación. Las normas o interpretaciones descritas son sólo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto importante en las divulgaciones, posición o desempeño financiero del Fondo cuando sean aplicadas en una fecha futura. El Fondo tiene la intención de adoptar estas normas o interpretaciones cuando entren en vigencia.

NIIF 9 Instrumentos Financieros
En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, la cual refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza a la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición, el deterioro, y la contabilidad de coberturas. La NIIF 9 entra en vigencia para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite la aplicación anticipada. Se requiere de aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. El Fondo está en proceso de analizar los requerimientos de esta norma.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes
La NIIF 15 se emitió en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos procedentes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

La nueva norma sobre ingresos sustituirá todos los requerimientos actuales sobre reconocimiento de ingresos bajo las NIIF. Se requiere la aplicación retrospectiva completa o modificada para los períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2018. El Fondo está en proceso de analizar los requerimientos de esta norma.

NIIF 16 Arrendamientos
La NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y reemplaza la NIC 17 *Arrendamientos*, IFRIC 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, SIC-15 *Arrendamientos Operativos - Incentivos* y SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo en el estado de situación financiera, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17.

La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para arrendatarios - los arrendamientos de activos de "bajo valor" (por ej., computadoras personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir, arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos). A la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para hacer pagos de arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo representando el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el derecho de uso del activo). A los arrendatarios se les requerirá reconocer por separado los gastos de intereses del pasivo por el arrendamiento y el gasto de depreciación sobre el derecho de uso del activo.

También se les requerirá a los arrendatarios remedir el pasivo por arrendamiento cuando ocurran ciertos eventos (por ej., un cambio en el plazo de un arrendamiento, un cambio en pagos futuros de arrendamiento que resultan de un cambio en la tasa o índice utilizado para determinar esos pagos). Por lo general el arrendatario reconocerá el monto de la remedición del pasivo por arrendamiento como un ajuste al derecho de uso del activo.

La contabilidad de los arrendadores bajo la NIIF 16 permanece sustancialmente sin cambios sobre la contabilidad actual bajo la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos usando el mismo principio de clasificación según la NIC 17 y distinguirán entre dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

La contabilidad de los arrendadores bajo la NIIF 16 permanece sustancialmente sin cambios sobre la contabilidad actual bajo la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos usando el mismo principio de clasificación según la NIC 17 y distinguirán entre dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que empiezan el o después del 1 de enero de 2019. Un arrendatario podrá escoger aplicar la norma utilizando ya sea un enfoque retrospectivo completo o modificado. Las provisiones de transición de la norma permiten ciertas facilidades. El Fondo está en proceso de analizar los requerimientos de esta norma.

5. Efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Efectivo	**B/. 200**	B/. 1,477
Cuentas corrientes	**33,944**	24,833
	B/. 34,144	B/. 26,310

6. Propiedades de inversión

El movimiento de las propiedades de inversión del Fondo se detalla a continuación:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo al inicio de año	**B/. 830,000**	B/. -
Adquisiciones de propiedades de inversión	**288,276**	750,000
Cambios en el valor razonable	**31,724**	80,000
Saldo al final del año	**B/. 1,150,000**	B/. 830,000

El Fondo es propietario de la finca No.80484 inscrita en el documento No.1198019 de la sección de la propiedad horizontal del Registro Público, Provincia de Panamá identificada con el número diez A (10-A) de la Torre 1, del PH La Olas II, ubicado en la avenida Boulevard del Este en el Proyecto Vista Mar Golf & Beach Resort, Panamá San Carlos a un precio de venta de B/.750,000. El 6 de diciembre de 2017, las arquitecta Fulvia Correa con licencia No.2002-001-029 realizó avalúo de la propiedad por B/.830,000. El Fondo tiene registrada al 31 de diciembre de 2017 una ganancia no realizada acumulada por revaluación de inmueble por B/.80,000 (2016: B/.80,000).

6. Propiedades de inversión (continuación)

El Fondo es propietario de la propiedad identificada con el Folio Real No.30,150,669 y Código de Ubicación No.8716 de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, ubicado en el Corregimiento de Pacora, a orillas de la Carretera Panamericana, en la entrada al Parque Logístico de Las Américas. El 19 días de junio de 2017, la empresa de avalúos A.I.R.- Avalúos, S.A. realizó avalúo a la propiedad por B/.320,000, el Fondo ha registrado una ganancia no realizada por la evaluación de inmueble por B/.31,724.

El movimiento de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo al inicio de año	**B/. 80,000**	B/. -
Cambios en el valor razonable	**31,724**	80,000
Saldo al final del año	**B/. 111,724**	B/. 80,000

7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo mantenía saldos por pagar a partes relacionadas por B/.36,809 (2016: B/.8,168).

Durante el año 2017 el Fondo registró gastos a partes relacionadas por comisiones de administración y manejo del Fondo por B/.98,275 (2016:B/.84,000).

8. Patrimonio

El capital social autorizado del Fondo está compuesto por seiscientas mil (600,000) acciones nominativas, divididos de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
150,000 acciones comunes "Clase A" sin valor nominal, sin derecho a voz y voto.	**B/. 1,111,273**	B/. 773,000
100,000 acciones comunes "Clase B" sin valor nominal, sin derecho a voz y voto.	**415,000**	-
50,000 acciones comunes "Clase F" acciones gerenciales con valor nominal de B/.1.00 cada una, con derecho a voz y voto.	**50,000**	50,000
	B/. 1,576,273	B/. 823,000

El Fondo no ha emitido acciones comunes "Clase C", "Clase D", ni "Clase E" al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

El movimiento durante el año de las emisiones de acciones se detalla a continuación:

Acciones Clase "A"	**2017**	2016
Unidades de acciones		
Saldo al inicio del año	**773**	-
Emisiones de acciones	**318**	773
Saldo al final del año	**1,091**	773
Montos		
Saldo al inicio del año	**B/. 773,000**	B/. -
Emisiones de acciones	**338,273**	773,000
Saldo al final del año	**B/. 1,111,273**	B/. 773,000
Acciones Clase "B"		
Unidades de acciones		
Saldo al inicio del año	**-**	-
Emisiones de acciones	**400**	-
Acciones en tesorería	**(150)**	-
Saldo al final del año	**250**	-
Montos		
Saldo al inicio del año	**B/. -**	B/. -
Emisiones de acciones	**415,000**	-
Acciones en tesorería	**(165,000)**	-
Saldo al final del año	**B/. 250,000**	B/. -

8. Patrimonio (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las 50,000 acciones gerenciales Clase "F" por B/.50,000 están emitidas, pagadas y en circulación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital adicional pagado por B/.160,000 corresponde a cuentas por pagar a accionistas que fueron capitalizadas según actas de reuniones extraordinarias de accionistas de 2016 y 2015.

9. Otros Gastos Generales y Administrativos

Las erogaciones en conceptos administrativos y otros son detallados de la siguiente manera:

	2017	2016
Gastos de mantenimiento	**B/. 5,350**	B/. -
Cuotas y suscripciones	**2,281**	-
Otros gastos administrativos	**35,711**	33,707
	B/. 43,342	B/. 33,707

10. Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fondo están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes.

11. Compromisos y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2017, conforme al mejor conocimiento de la Administración, no existen reclamos legales interpuestos en contra del Fondo, por lo que no se han reconocido contingencias para posibles pérdidas.

12. Administración del Riesgo Financiero

Objetivos de la administración del riesgo financiero

Las actividades del Fondo son expuestas a una variedad de riesgos financieros y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación, y administración de un cierto grado de riesgo o una combinación de riesgos. Tomar riesgos es básico en el negocio, y los riesgos operacionales son consecuencias inevitables de estar en el negocio. El objetivo del Fondo es, por consiguiente, lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno y minimizar efectos adversos potenciales sobre la realización financiera del Fondo.

Las políticas de administración de riesgo del Fondo son diseñadas para identificar y analizar estos riesgos, para establecer límites y controles apropiados para el riesgo, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites actualizados. El Fondo regularmente revisa sus políticas de riesgo para reflejar los cambios en el mercado y las mejores prácticas.

La administración del riesgo es realizada por la Administración bajo las políticas aprobadas por la Junta Directiva. La Administración identifica, evalúa, da cobertura, monitorea y administra los riesgos financieros relacionados a las operaciones del Fondo.

Riesgo de crédito

El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, que es el riesgo de que una contraparte provoque una pérdida financiera para el Fondo al incumplir en la liquidación de una obligación. El Fondo cuenta con un análisis de calificación de cartera que le permite identificar los montos de posible incobrabilidad y ocasionar una provisión con el fin de disminuir el riesgo de pérdida.

Riesgo de liquidez

El Fondo monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja proyectados a futuro. Se preparan flujos de caja proyectados mensualmente para los meses que queden hasta finalizar cada periodo fiscal. De esta forma se determina la capacidad que tendrá el Fondo de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá de cubrir.

En estos flujos de caja se consideran tanto las actividades operativas como las actividades de inversión con el objeto de cubrir adecuadamente las necesidades con fondos de corto o largo plazo según el origen de la necesidad.

Administración del capital

El objetivo de la política del capital del Fondo es mantener una estructura financiera saludable que minimice los riesgos para los acreedores y maximice el rendimiento para los accionistas.

13. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo. Por ser estos instrumentos financieros principalmente con vencimiento a corto plazo, la Administración considera que su valor en libros se aproxima a su valor razonable y se clasifican en el Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a la fecha de los estados financieros, con base en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de mantener los instrumentos financieros como disponibles para la venta.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos en el juicio de la Gerencia, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

Jerarquía del valor razonable

El Fondo utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

Nivel 1: Precios cotizados (o ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.

Nivel 2: Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

Valor razonable de propiedades de inversión

El Fondo considerar a cada propiedad como un activo separado en vista que son activos diferentes, ubicados en lugares diferentes y con características y riesgos diferentes. Para cada propiedad se obtienen avalúos independientes, los cuales son la base para el reconocimiento y medición de estos activos al final de cada año fiscal.

13. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (continuación)

La siguiente tabla presenta el valor razonable de las propiedades de inversión, según la jerarquía de valor razonable:

	Nivel 1	*Nivel 2*	*Nivel 3*	*Total*
Propiedades de inversión				
Finca No. 80484	**B/. -**	**B/. 830,000**	**B/. -**	**B/. 830,000**
Finca Folio Real No.30,150,669	**-**	**320,000**	**-**	**320,000**
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**B/. -**	**B/. 1,150,000**	**B/. -**	**B/. 1,150,000**

	Nivel 1	*Nivel 2*	*Nivel 3*	*Total*
Propiedades de inversión				
Finca No. 80484	B/. -	B/. 830,000	B/. -	B/. 830,000
Saldo al 31 de diciembre de 2016	B/. -	B/. 830,000	B/. -	B/. 830,000

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dos (2) días del mes de abril del año dos mil dieciocho (2018), ante mí, **LICDO. NATIVIDAD QUIROS AGUILAR**, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número dos-ciento seis-mil setecientos noventa (2-106-1790), comparecieron personalmente los señores, **WALTER ALBERTO BRUNETTI,** varón, mayor de edad, de nacionalidad Italiana, con cédula de identidad personal NºE-8-109529, actuando en calidad de Director/Presidente, **FELIPE ALEJANDRO MARTIN SANFILIPPO,** varón, mayor de edad, de nacionalidad española, con cédula de identidad personal NºE-8-96009, actuando en calidad de Director/Tesorero, y **HAROLD ENRIQUE GARCÁ RIVAS**, varón, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, con cédula de identidad personal N°E-8-136839, actuando en calidad de Contralor Financiero de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.,** sociedad de inversión inmobiliaria debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita según escritura pública Nº4253 del veintisiete (27) de marzo de dos mil catorce (2014) de la Notaría Pública Octava del Circuito Notarial de Panamá, en la Ficha Nº832480 y Documento Redi Nº2592250 de la Sección de Micropelículas (mercantil) del Registro Público de Panamá, y quienes con fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho (8) de dos mil (2000), tal como fuera modificado por el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), ambos adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio me solicitaron que extendiéramos esta diligencia para hacer constar bajo juramento y en forma de Atestación Notarial, conforme al contenido del Artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Texto único del Código penal, que tipifica el delito de falso testimonio, prometiendo decir la verdad y manifestando lo siguiente:----------

DECLARAMOS bajo la gravedad del juramento: ----------

A. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, para el período fiscal culminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). ---------**B.** Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no

39070 - **2018**

sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. ----------

-----**C.** Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, para el período fiscal 2017 y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, para el período correspondiente. -----

D. Que los firmantes: ----- d.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa. -------d.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. ------**d**.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----d.4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.

E. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, lo siguiente: ------e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. ---

e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, lo cual no ha tenido lugar durante el período que se reporta. ----------**F.** Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----El presente documentos ha sido preparado bajo conocimiento de que el mismo será de conocimiento público. Esta declaración jurada se efectúa dándole fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del Acuerdo 8 de 2000, tal y como fuera modificado por el Acuerdo 7 de 2002, ambos adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá. ----------

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, SE FIRMA LA PRESENTE DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA, en presencia de los Testigos instrumentales **BLAS DARIO BELUCHE**, varón, panameño, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos veintitrés-ochocientos ochenta y nueve (8-723-889) y **JUAN SOLIS**, varón, panameño, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos treinta y ocho-ciento cuarenta y tres (8-438-143), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, que suscriben el presente documento. ----------

Dado en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los dos (2) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).----------

WALTER ALBERTO BRUNETTI
Director/Presidente

FELIPE ALEJANDRO MARTIN SANFILIPPO
Director-Tesorero

HAROLD ENRIQUE GARCÍA
CONTRALOR

BLAS DARIO BELUCHE

JUAN SOLIS

Natividad Quirós Aguilar
Notario Público Cuarto

34318 - **2018**

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 2-14
(de 6 de agosto del 2014)

MEMORIA ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2017.

PRESENTADO SEGÚN EL ACUERDO No. 2-14
DE 6 DE AGOSTO DEL 2014.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.**

VALORES QUE HA REGISTRADO: **Acciones Comunes**

NÚMERO DE TELÉFONO EL EMISOR: **Teléfono: (507) 201-2103**

DIRECCION DEL EMISOR: **AV. AQUILINO DE LA CUARDIA, PH OCEAN BUSINESS PLAZA, PISO 16, OFICINA 1603. CIUDAD DE PANAMÁ, REPÍBLICA DE PANAMÁ**

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: info@latamrealestatefund.com

PARTE I: INFORMACIÓN GENERAL

1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.

El Emisor, **LATAM Real Estate Growth Fund, INC**, (en adelante LATAM) es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante Escritura Pública Número 4253 del 27 de marzo de 2014, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá a Ficha No. 832480, Documento Redi No. 2592250 desde el 30de abril de 2014. LATAM ha sido registrada como Sociedad de Inversión Inmobiliaria mediante Resolución SMV No.362-15 de 16 de junio de 2015, y se ha autorizado la oferta pública de sus Acciones Comunes Clase "A".

Las oficinas principales del Emisor se encuentran ubicadas en la Avenida Aquilino de la Guardia y Calle 47, Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfonos: 201-2103; Apartado Postal 0833-00262, Ciudad de Panamá, República de Panamá. La dirección de Internet es: www.latamrealestatefund.com.

LATAM surge inicialmente en forma de proyecto, como una iniciativa que fusiona a través de sus socios el negocio financiero, el negocio inmobiliario y el área de mercado de capitales. Cuando se plantea como proyecto, se organiza en un momento coyuntural estelar para el mercado de capitales en Panamá y con extraordinaria expectativa a nivel nacional e internacional. El objetivo fundamental es democratizar la inversión en el área o negocio inmobiliario a través de la Bolsa de Valores y agentes de colocación privados.

En la actualidad y ya debidamente autorizados por los organismos competentes, LATAM tiene como objetivo principal de negocio, dedicarse a las actividades propias de una sociedad de inversión inmobiliaria de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en la República de Panamá, propiciando como actividad fundamental, la consecución de recursos a través de la promoción del fondo de inversión a inversionistas con el perfil adecuado para el mismo. La estrategia de negocio está dirigida de manera especializada, hacia la inversión en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la identificación de precios de oportunidad y el negocio de renta fija de la misma actividad.

LATAM cuenta con SeaGate Capital como Administrador de Inversiones con la debida licencia emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), Grupo Imalca, como asesor inmobiliario y experto en valoración, evaluación y desarrollo en proyectos inmobiliarios en la región. El Auditor externo de LATAM es Ernst & Young.

Todos y cada uno de los directores y socios que forman parte de LATAM, han participado en negocios relacionados de manera directa e indirecta en el negocio inmobiliario, financiero Bancario y de mercado de capitales, con una experiencia promedio de 20 años dentro y fuera de Panamá.

En cuanto a nuestra potencial cartera de clientes, en el entendido de que el fondo será un elemento de inversión que está listado en la Bolsa de Valores de Panamá, su estrategia está orientada a llegar al público inversionista en general que califique por su perfil para este tipo de instrumentos con el fin de ofrecer una oportunidad de inversión que anteriormente eran para grandes inversionistas y promotores inmobiliarios. Con un vehículo de inversión como LATAM, el inversionista común puede participar de los beneficios y rentabilidad que ofrece el sector inmobiliario sin invertir las grandes sumas que anteriormente eran requeridas para tal fin.

2. Capital Accionario

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social autorizado del Emisor consistía de 600,000 de acciones, divididas de la siguiente manera:

Tipo de Acción	Autorizadas	Emitidas y en Circulación	Valor Nominal por Acción
Acciones Comunes Clase "A"	150,000	1,094	USD 1,000.00
Acciones Comunes Clase "B"	100,000	250	USD 1,000.00
Acciones Comunes Clase "C"	100,000	0	
Acciones Comunes Clase "D"	100,000	0	
Acciones Comunes Clase "E"	100,000	0	
Acciones Comunes Clase "F" (Gerenciales)	50,000	0	USD 1.00

Conciliación del número de acciones en circulación del Emisor al inicio y al final del año:

Al inicio	Acciones Autorizadas	Acciones en Circulación	Al final	Acciones Autorizadas	Acciones en Circulación
2016	600,000	0	2016	600,000	773
2017	600,000	773	2017	600,000	1,344

Derecho de Voto
Sólo las Acciones Gerenciales tendrán derecho a voz y voto en todos los asuntos de la sociedad, es decir las acciones comunes de la Clase F.

Las Acciones Comunes distintas a la Clase F sólo tendrán derecho a voz y voto en los siguientes escenarios, cada uno con relación al sub portafolio representado por la respectiva Clase de Acción Común:

(i) Cambios de en los objetivos o políticas de inversión;

(ii) Cambio de Administrador de Inversiones, de asesor de inversiones, de asesor inmobiliario, de casa de valores o de custodio (no se considerará cambio una designación de afiliada o evento inmaterial), o aquellos que sean de obligatorio cumplimiento al haber sido requeridos por autoridad competente, como por ejemplo la SMV, o por la BVP;

(iii) Creación de una nueva clase o serie de acción que impacte los derechos económicos y políticos descritos en el prospecto;

(iv) Cambios de importancia en los límites de endeudamiento;

(v) Cambios de importancia en las políticas de dividendo y recompra de Acciones Comunes;

(vi) Aumentos en las comisiones y los cargos cobrados a los inversionistas;

(vii) Aumentos de importancia en las comisiones y los cargos pagados por el Fondo al Administrador de Inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, a la casa de valores u otras personas que presten servicios al Fondo; y

(viii) Liquidación y disolución del Fondo.

Política de Dividendos

Como norma de aplicación general, LATAM no está obligado a declarar ni repartir dividendos. Será potestad de la Junta Directiva de LATAM declarar y/o repartir dividendos de conformidad a los rendimientos de cada uno de los sub portafolios o bien, reinvertir los mismo sin necesidad de autorización de los tenedores registrados de las respectivas acciones. El 31 de diciembre de 2017 no se han declaro dividendos.

Tratamiento Fiscal

Impuesto Sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: El Artículo 334 del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 2 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si las Acciones no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

La Ley No. 114 de 2013 introdujo modificaciones a la legislación fiscal de la República de Panamá en cuanto incentivos aplicables a las sociedades de inversión inmobiliarias registradas ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y cuyas acciones se listen o negocien en una bolsa de valores o mercado organizado autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Mediante Acuerdo 02-2014 de 6 de agosto de 2014, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá "... crea la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria", en vigencia desde el día 14 de agosto de 2014, fecha de publicación en Gaceta Oficial No. 2700.
Mediante Ley No. 27 del pasado 4 de mayo de 2015, se enmendó el Artículo 706 del Código Fiscal (Parágrafo 2) en lo relacionado a Sociedades de inversión inmobiliaria. Se incrementa la retención del adelanto de impuesto sobre la renta a los accionistas o socios de sociedades de inversión inmobiliaria registradas ante la Superintendencia de Mercado de Valores, de 5% a 10%, siempre que distribuyan no menos del 90% de su utilidad neta.
Para mayor información refiérase a la Sección XIII ("Tratamiento Fiscal") del presente prospecto informativo.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía por parte del Fondo ni del Administrador de Inversiones sobre el tratamiento fiscal de las Acciones del Fondo. Cada inversionista deberá consultar su propio asesor legal o auditor con respecto al criterio impositivo que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de las Acciones.

3. Directores, Dignatarios, Asesores, Auditores y Administrador de Inversiones.

Junta Directiva y Dignatarios

Según consta en el pacto social de la sociedad, la Junta Directiva se compondrá de no menos de tres (3) ni más de siete (7) miembros. Los directores serán elegidos por la Junta de Accionistas para un período de tres (3) años, y podrán ser reelegidos indefinidamente. No es necesario ser accionista para ocupar cargo dentro de la directiva de la sociedad.

La Junta Directiva podrá reunirse dentro o fuera de la República de Panamá, según se designe en la convocatoria y deberá reunirse mensualmente, y con cualquier otra periodicidad que lo disponga la misma Junta, en la fecha que ella acuerde. Por otra parte, deberán reunirse de forma extraordinaria cada vez que sea convocada por el Presidente de la Junta Directiva dando aviso a todos sus miembros con no menos de tres (3) días de antelación. El Presidente está obligado a hacer la convocatoria siempre que lo solicité por escrito uno (1) o más directores.

En el caso de reuniones sin convocatoria previa, las decisiones adoptadas serán válidas siempre y cuando estén presentes todos los directores. Cada director tendrá derecho a ejercer un (1) voto.

Constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores, y las decisiones deberán adoptarse por la mayoría de los directores presentes en la reunión que se esté celebrando.

Los miembros de la Junta Directiva de la sociedad no serán responsables personalmente sino del buen desempeño de su cargo.

Los negocios de la sociedad serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva, la que ejercerá todas las facultades de la sociedad, salvo las que la Ley, su pacto social o los Estatutos (de existir tales) reserven a la Junta de Accionistas.

La Junta Directiva, por consiguiente, podrá vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad, de acuerdo con los términos y condiciones que la Junta Directiva crea conveniente a su juicio, sin necesidad de que para ello sea autorizada en forma alguna por los accionistas de la sociedad.

No se necesitará el voto ni el consentimiento de los accionistas para el traspaso de los bienes en fideicomiso o para gravarlos con prenda o hipoteca, en garantía de las deudas de la sociedad, bastando para ello una resolución dada por la Junta Directiva.

Es entendido que la Junta Directiva podrá celebrar contratos, convenios, acuerdos o arreglos con cualesquiera personas (ya sean naturales o jurídicas), en los términos y condiciones que la Junta Directiva considere apropiados, a fin de que se le brinden a la sociedad servicios de administración de cualquier naturaleza, con respecto a sus negocios y actividades, ya sea que dichos contratos, convenio, acuerdos o arreglos impliquen delegación de funciones que le corresponden a la Junta Directiva o a algún dignatario de la sociedad.

En adición a lo anterior, la Junta Directiva podrá otorgar poderes generales o especiales que faculten a los funcionarios de la sociedad o a terceras personas (ya sean naturales o jurídicas), para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles.

De conformidad al Artículo 67 del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores, no menos del 20% de los miembros de la Junta Directiva del Fondo deberán ser personas independientes.

Walter Brunetti **Presidente**

El señor Walter Brunetti es licenciado en Contaduría Pública egresado de la Universidad Católica Andres Bello y Corredor Publico de Títulos Valores ambos títulos logrados en la República Bolivariana de Venezuela. En Panamá, cuenta con las licencias de Corredor de valores y analista, Ejecutivo Principal y Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones debidamente otorgadas por la Súper de Valores. En sus más de treinta y dos (32) años de carrera, se ha desempeñado como apoderado de diversos Bancos Nacionales, así como de diversas casas de valores.

En complemento, el señor Brunetti ha ocupado diversos cargos como asesor en el área de mercado de capitales, financiero e inmobiliario, orientando sus más recientes gestiones operativas y de asesoría en esta última industria, presidiendo así la empresa Asesores Inmobiliarios, misma que también gestionó por espacio de más de diez (10) años.

Actualmente, el señor Brunetti asesora a diversos grupos económicos en Panamá, está a cargo de la Presidencia de la sociedad Latam Real Estate Growth Fund, Inc. Y es socio consultor de la firma Lating Consulting.

El señor Brunetti es también articulista en prestigiosos medios de comunicación económicos en Panamá y en Venezuela.

Felipe Martin **Tesorero**

Es miembro fundador de SeaGate Capital Corp. y CEO, cuenta con más de veinte (20) años de experiencia en el sector financiero en Latinoamérica. El Sr. Martin fue CFO de Grupo Mundial, institución financiera valorada en el momento en USD 500,000,000 localizada en Panamá. En Grupo Mundial, fue responsable del despliegue de su estrategia de expansión regional y la consecución de recursos por más de USD 350,000,000 entre deuda y capital. También, el señor Martin manejó la negociación para la venta de las operaciones de seguros de Grupo Mundial a Grupo Mapfre, transacción superior a los USD 180,000,000.
El Sr. Martin fue el responsable de la creación de la familia de fondos de inversión "Mundial Investment Funds" y del manejo de los fondos Mundial Global Diversified Fund y Mundial Multi-Strategy Income and Growth Fund. El Sr. Martin fue Vicepresidente de Morgan Stanley Dean Witter y lideró su división de Banca de Inversión para Colombia, Ecuador y Venezuela. También fue Vicepresidente de Banca de Inversión de ING Barings en dándole cobertura a Latinoamérica.
Adicionalmente, tiene amplio conocimiento en asuntos relacionados a banca comercial y de inversión, y ha estado involucrado en una serie de actividades de fusiones y adquisiciones por toda la región. Felipe Martin tiene un MBA del Instituto de Empresa de Madrid, una Especialización en Banca de Inversión y Finanzas Corporativas de New York University, Stern Business School y es Licenciado en Administración de Empresas. Idiomas: español, inglés e italiano.

Juan Diego Gómez **Secretario**

Presidente Ejecutivo de GRUPO NASE, el señor Gómez Tovar es venezolano, graduado en Economía de la Universidad Católica Andrés Bello, con más de 30 años de trayectoria profesional a nivel de Latinoamérica. Se ha desempeñado como miembro de Juntas Directivas de importantes instituciones financieras, brindando asesorías de alto nivel, planificando y liderando la apertura en distintos mercados.

El señor Gomez Tovar ocupa actualmente la Presidencia Ejecutiva de Nacional de Seguros de Panamá y Centroamérica, donde es socio Fundador.

Juan Manuel Urquijo **Director**

Juan Manuel Urquijo de la Sierra (Marqués de Urquijo y de Loriana, Grande de España) es Licenciado en Derecho título obtenido en la Universidad Complutense de Madrid, MIM por la American Graduate School of International Management y Diplomado en Ciencias empresariales por ESADE. Se ha desempeñado en el mundo de la banca contando con una amplia experiencia que desarrolló comenzando en el Banco Urquijo Hispano Americano, Ltd. (Londres), Banco Urquijo, S.A., y Urquijo Leasing, S.A. En el ramo empresarial ha sido director de compañías de primer orden tanto en Europa como en América, tales como A.D.A., S.A., Ediciones Agenda, S.A., Promoland, S.A., Grupo Mundial Tenedora, S.A., entre otras.

Pablo Andrés Nascimento **Director Independiente**

El Ing. Nascimento está a cargo de la Gerencia General de importantes proyectos de diversa índole, tales como el desarrollo turístico Casi Cielo, ubicado en Bocas del Toro de USD 200 millones en ventas y desarrollos residenciales en la ciudad de Panamá: Residencias del Sol de 182 apartamentos con USD 22.4 millones en ventas, ubicado entre Carrasquilla y Altos del Golf, Mystic Blue, de 322 apartamentos con $ 33.6 millones en ventas, ubicado en Juan Díaz, adicionalmente ha participado en proyectos que han sido premiados internacionalmente como Residencias Galileo en Caracas Venezuela, el cual fue merecedor de un reconocimiento por parte de International Concrete Reppair Institute (ICRI) de Estados Unidos.

Entre 2007 y 2010 ocupó el cargo de administrador de proyectos en Grupo IMALCA C.A Venezuela, donde era responsable por la planificación y el control administrativo y realizar evaluaciones de factibilidad financiera de nuevos proyectos.

Pablo Nascimento, es Ingeniero de Producción (Universidad Metropolitana Caracas) y tiene un Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (Universidad Politécnica de Madrid/Universidad Católica Andrés Bello), además culminó los Programas de Gerencia para Ingenieros (Instituto de Estudios Superiores de Administración (IESA)) y de

Gerencia de Producción (Universidad Metropolitana), adicionalmente realizó el Curso de Proyectos de Construcción, University of Louisville.

Asesores Legales

La firma de abogados Adames, Durán, Alfaro y López actúa como Asesores Legales del Emisor para la presente emisión de Acciones Preferidas. Los contactos principales son la Licenciada Nadiuska López de Abood. Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

Domicilio Comercial : Torre Global Bank, Calle 50, piso 24, oficina 2406, Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico : nlabood@adural.com
Teléfono : 340-3059
Fax : 340-3064

Asesor Inmobiliario

El Asesor inmobiliario es quien aporta la perspectiva técnica y de ejecución al análisis de viabilidad de las diferentes opciones de inversión que LATAM esté considerando en un momento dado. Este papel lo lleva a cabo Grupo Imalca, empresa con extenso y exitoso historial en el campo de desarrollo de proyectos inmobiliarios en Panamá e internacionalmente. En la actualidad está a cargo de importantes desarrollos habitacionales y de turismo valorados en más de USD 200 millones. El contacto principal es el Sr. Alfredo Monagas.

Este grupo fue seleccionado a razón de su liderazgo gerencial logrado y reconocido por la profundidad y calidad de los estudios y análisis que preceden al desarrollo de cada producto o servicio, donde se han involucrado. Se han caracterizado por ser una empresa de servicios de promoción, estructuración y gerencia de proyectos inmobiliarios, que integra a diversos actores: constructores, promotores y otros líderes del negocio

Domicilio Comercial : Av. Balboa, Torre Bicsa, piso 48, Ciudad de Panamá, Panamá.
Correo Electrónico : amonagas@grupoimalca.com
Teléfono : 230-3030

Administrador de Inversiones

SeaGate Capital Corp., sociedad anónima constituida de conformidad a las leyes de la República de Panamá, idónea para el ejercicio de compra y venta de valores de instrumentos financieros en calidad de Casa de Valores y en complemento está facultada y capacitada para administrar o gestionar Sociedades de Inversión en calidad de Administrador de Inversiones. Es una entidad regulada y supervisada por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

Domicilio Comercial : Av. Aquilino de la Guardia, PH Ocean Business Plaza, oficina 1601, Panamá República de Panamá
Correo Electrónico : info@seagatecap.com
Teléfono : 201-2100

Auditor Externo

El auditor externo del Emisor para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2016 es la firma Ernst & Young. El nombre del contacto principal es la Licenciada Nubia Cedeño.

Domicilio Comercial	: Calle 50, Edificio Office One, piso 16, Panamá República de Panamá
Correo Electrónico	: karoline.cox@pa.ey.com
Teléfono	: 208-0141
Fax	: 214-4301

PARTE II: ACTIVIDAD DEL 2017

1. Giro del Negocio

LATAM, como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, participa en el negocio inmobiliario por la vía de desarrollo de proyectos inmobiliarios, compra de propiedades para alquiler y el financiamiento de proyectos, esta última tomando o no posición accionaria en el desarrollo.

El origen de los fondos que invierte LATAM es capital que se obtiene mediante la venta de Acciones Comunes al público en general a través de la Bolsa de Valores de Panamá (BVP). Una vez logrado el capital, el Administrador de Inversiones realiza el proceso de evaluación de opciones a través del comité de Inversiones con la asistencia del Asesor Inmobiliario. La Junta Directiva del Fondo tendrá la última palabra sobre las inversiones, o desinversiones, a realizar. Este procedimiento se aplica para dar robustez al proceso de toma de decisiones de inversión de manera que cuente con los aportes profesionales de varias áreas (financiera, inmobiliaria, etc.) y de esta forma mitigar la exposición a riesgos.

Las inversiones de LATAM siempre están orientadas a proteger el capital y hacerlo crecer mediante la apreciación de los activos administrados. Evidentemente el desarrollo de proyectos inmobiliarios juega un rol clave en esta intención, sin embargo, LATAM también evalúa la compra de propiedades terminadas con la intención de venderlas con plusvalía y/o rentarlas y obtener de éstas, un rendimiento corriente. En este último caso, la intención inicial será siempre procurar invertir en propiedades con precios por debajo del mercado para que su tasa de rendimiento corriente sea mayor y a la vez, ofrezca mejores posibilidades de ganancias de capital.

2. Eventos Significativos

- Mayo 2017: se entrega el suplemento informativo para la emisión de la Serie B. Esta serie está destinada para la captación de fondos para el desarrollo del proyecto Green Valley, al norte de la Ciudad de Panamá.
- 9 de mayo, 2017: Se realiza la primera venta de acciones comunes de la Serie B.
- 30 de junio de 2017: Se realiza la compra un local comercial en el complejo Plaza Canaima en Pacora. Monto de la inversión: USD 288,000.00.
- Julio 2017: se acuerda el alquiler del apartamento en Las Olas a un plazo de un año.
- Octubre 2017: Se desiste del proyecto en Green Valley por no superar los estudios de mercado y rentabilidad por lo que se decido no asumir el riesgo que implica un proyecto de esas características.

3. Inversiones / Desinversiones hechas.

En el 2017 se realizó la adquisición de la siguiente propiedad como única inversión del año:

Local Comercial en Plaza Canaima

Se trata del local N°25 en la Planta Baja del Centro Comercial Plaza Canaima en el Parque Industrial Las Américas ubicado en la carretera Panamericana en el Corregimiento de Pacora, Distrito y Provincia de Panamá. Se trata de un local comercial de 140 mt^2 de construcción.

Este local se adquirió listo para su uso y con la intención de alquilarlo para obtener ingresos recurrentes generados por la inversión. Para complementar la rentabilidad, la negociación de compra permitió adquirirlo en el valor de venta rápida establecido en el avalúo, por tanto, re tiene una ganancia no realizada con respecto a su valor comercial.

Monto de la inversión: USD 288,000.00

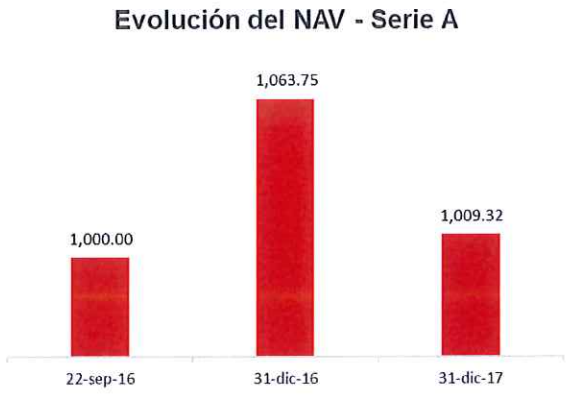
En el 2017 no se llevaron a cabo desinversiones.

4. Desempeño del NAV en el 2017

La naturaleza de las inversiones inmobiliarias de LATAM hace que el NAV sea calculado cada vez que se hagan avalúos de las propiedades que representan los activos subyacentes de las acciones comunes.

Dado que LATAM obtuvo aprobación final de la BVP para realizar transacciones en septiembre del 2016, la evolución del NAV para el 2016 toma en cuenta el precio de mercado primario de las Acciones Serie A al momento de su emisión y posteriormente se vuelve a calcular en diciembre cuando se tienen los avalúos requeridos por ley al final de cada año.

Al cierre del 2017 LATAM ha emitido Acciones Clase "A" y Clase "B" y no hay emisiones adicionales de acciones comunes o deuda de corto o largo plazo, por tanto, el NAV se calcula en función de los activos subyacentes de la clase emitida.



5. Gastos del 2017

Gastos 2017		
Honorarios y Comisiones	B/.	143,212
Otros Gastos Generales y administrativos		43,342
Total	B/.	186,554

PARTE III

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros auditados de LATAM Real Estate Growth Fund, Inc., al cierre de 31 de diciembre de 2017 se adjuntan al presente informe como parte integrante del mismo.

PARTE IV

DIVULGACIÓN

De conformidad con el Acuerdo No. 2–14 de 6 de agosto del 2014, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:** www.latamrealestatefund.com
2. **Fecha de divulgación:** Desde el 31 de marzo de 2018.

Walter Brunetti
Director - Presidente