LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre de 2018

(Con Informe de los Contadores Independientes)

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

LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

	Pág.
Informe de los Contadores Independientes	1-2
Estado de Situación Financiera Intermedia	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores de Acciones Redimibles	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-23

LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.
(Panamá, República de Panamá)

INFORME DE LOS CONTADORES INDEPENDIENTES

Junta Directiva de
LATAM REAL ESTATE GROWTH, INC.

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.** Los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores de acciones redimibles y flujos de efectivo por el semestre terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Intermedia (NIC No.34). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Contadores

Nuestra responsabilidad es expresar si los estos estados financieros presentan la situación financiera razonablemente con base en nuestra revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por la entidad de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios contables utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de nuestra revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra expresión de que los estados financieros si presentan la situación financiera razonablemente.

LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.
(Panamá, República de Panamá)

En nuestra revisión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.**, al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el semestre terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Intermedia (NIC No. 34).

28 de febrero de 2019
Panamá, República de Panamá

LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

Activos	**Notas**	**Dic-2018**	**Dic-2017**
Efectivo y equivalente a efectivo	5	135,913	111,473
Total de activo corriente		135,913	111,473
Activos no corrientes			
Propiedad de Inversión	6	2,247,063	1,150,000
Otros activos	7	70,000	163,423
Total de activos no corrientes		2,317,063	1,313,423
Total de activo		2,452,976	1,424,896
Patrimonio			
Acciones clase¨A¨ redimibles	8	2,502,896	1,111,273
Acciones clase¨B¨ redimibles	8	285,000	300,000
Acciones clase¨F¨ redimibles	8	50,000	50,000
Acciones clase¨B¨ redimibles en tesorería	8	-75,000	0
Capital adicional pagados	8	160,000	160,000
Ganancia no realizada por evaluación de propiedad	6	116,724	111,724
Déficit acumulado		-605,715	-333,379
Total de patrimonio		2,433,905	1,399,618
Pasivos			
Otros pasivos		19,071	25,278
Total de pasivos y patrimonios (excluyendo los activos netos atribuibles a los tenedores de acciones redimibles)		2,452,976	1,424,896
Total de activos netos atribuibles a los tenedores de acciones redimibles:	8	2,452,976	1,399,618
Valores de activos netos atribuibles por unidades de Inversión:			
Acción Clase ¨A¨	8	3,421	1,040
Acción Clase ¨B¨	8	535	872

LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados
Al 31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

		Semestre	Dic-2018	Semestre	Dic-2017
Ingreso					
Alquileres		18,000	18,000	10,500	13,500
		18,000	18,000	10,500	13,500
Total de ingresos					
Gastos					
Honorarios y comisiones		48,407	48,407	40,611	77,451
Gastos legales		49,525	49,525	0	0
Otros gastos generales y administrativos	10	131,121	131,121	22,240	49,319
Total de gastos		229,053	229,053	62,851	126,770
Disminución en los activos netos atribuibles a los tenedores		-211,053	-211,053	-52,351	-113,270
Otro resultado integral:					
Ganancia no realizada por revaluación de inversiones	6	111,724	116,724	31,274	111,274
		-99,329	-94,329	-21,077	-1,996

LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores de Acciones Redimibles
Al 31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

	Capital Social	Capital Adicional Pagado	Acciones en Tesorería	Ajuste en la Valuación de Propiedades de Inversión	Déficit Acumulado	Total patrimonio de accionistas
Saldo al 01 de enero de 2017 (Auditado)	B/. 823,000	B/. 160,000	B/. -	B/. 80,000	B/. -220,108	B/. 842,892
Emisión de acciones comunes	753,273	-	-	-		753,273
Adquisición de acciones en Tesorería			(165,000)			-165,000
Cambios en el valor razonable en propiedades de inversión	-	-	-	31,724		31,724
Pérdida Neta	-	-	-	-	-174,554	-174,554
Saldo al 31 de diciembre 2017 (Auditado)	1,576,273	160,000	(165,000)	111,724	-394,662	1,288,335
Emisión de acciones comunes		1,261,624				1,261,624
Adquisición de acciones en Tesorería			90,000			90,000
Capital adicional pagado	-	-	-	-		0
Cambios en el valor razonable en propiedades de inversión	-	-	-	5,000		5,000
Pérdida Neta	-	-	-		-211,053	-211,053
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (No Auditado)	**B/. 1,576,273**	**B/. 1,421,624**	**B/. -165,000**	**B/. 116,724**	**B/. -605,715**	**B/. 2,433,905**

LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2018
(Cifras en Balboas)

		Dic 2018	Dic 2017
Actividades de operación			
Disminución de los activos netos atribuibles a los tenedores de acciones redimibles		-211,053	-113,270
Ajuste para conciliar aumento en los activos netos el efectivo de las actividades de operación			
Cambio en activo y pasivos operativos			
(Aumento) o disminución en los activos		5,000	-148,658
Aumento en otros activos		-27,138	-2,906
Aumento en pasivos			
Flujo de efectivo de las actividades de operaciones		-233,191	-264,834
Actividades de Inversión:			
Aumento en inversión en compras de inmuebles, neto		-1,169,393	-288,276
Flujo de efectivo de las actividades de inversión		-1,169,393	-288,276
Actividades de financiamiento:			
Cuenta por pagar accionista		1,426,624	638,273
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		1,426,624	638,273
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		24,040	85,163
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5	111,473	26,310
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	135,513	111,473

(1) Información General de la Entidad

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 N° 4253 de 27 de marzo de 2014, y registrada en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá a la Ficha 832480, Documento Redi N° 2592250, del día 30 de abril de 2014.

Su objeto 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, y sus modificaciones vigentes y Acuerdo 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.

El Fondo busca preservar su capital y ofrecer rendimientos a largo plazo atractivos, que sean superiores a los que se obtienen en depósitos a plazo fijo, cuentas de ahorros bancarias, o instrumentos similares, mediante la adquisición y administración de una cartera bienes inmuebles dentro o fuera del territorio de Panamá. Dichas propiedades serán adquiridas con los aportes de los inversionistas y con deuda contratada por el Fondo, en caso de que aplique y siempre dentro de los niveles de endeudamiento establecidos en el prospecto de inversión.

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.

El domicilio social del Fondo es piso 16, Suite 1601, de la Torre Ocean Busines Plaza, ubicada en Calle Aquilino de la Guardia, Avenida Marbella, Corregimiento de Bella Vista de la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), tal como han sido promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 26 de febrero de 2019.

(2) Base de preparación, continuación

(b) Base de Medición
Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, a excepción de la inversión en valores a valor razonable.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados 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$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional del Fondo.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fondo a todos los periodos presentados en estos estados financieros.

(a) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores son clasificadas a la fecha de negociación, e inicialmente son medidas al valor razonable, y subsecuentemente son contabilizadas según las clasificaciones mantenidas de acuerdo con las características del instrumento y la finalidad para la cual se determinó su adquisición.

Las clasificaciones efectuadas por el Fondo se detallan a continuación:
- Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados
En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones en el precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se presentan en el estado de resultados.

(b) Medición a Valor Razonable
El 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 en la fecha de medición o, en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual el Fondo tenga acceso en el momento. 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 activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fondo utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación
La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción.

El Fondo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

(c) Baja en un Activo Financiero
Los activos financieros son dados de baja cuando la entidad pierde el control y todos los derechos contractuales de esos activos. Esto ocurre cuando los derechos son realizados, expiran o son transferidos.

(d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo
Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista; y en caso de haber, depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos, excluyendo los depósitos pignorados.

(e) Valor Neto por Cuota de Participación
El Fondo en cumplimiento del Acuerdo No. 5-2004 y sus modificaciones, emitidas por la Superintendencia de Valores, por el cual se desarrollan las disposiciones del Título IX del Decreto Ley 1 de 1999 sobre Sociedades de Inversión Inmobiliaria y Administradores de Inversión, establece el procedimiento para las solicitudes de autorización y licencia y las reglas para su funcionamiento y operación; el artículo 37 de ese Acuerdo establece lo siguiente:

1. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas calcularán el valor neto de sus cuotas de participación con la periodicidad y de conformidad con las reglas fijadas en este artículo. El valor neto será el resultado de aplicar a la cuota de participación la parte correspondiente del valor del patrimonio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, mediante la deducción de las cuentas acreedoras de la suma de todos sus activos.

2. Los valores que formen parte de la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y estén admitidos a negociación en una Bolsa se valorarán al último cambio bursátil anterior a aquél en el que se haya solicitado la redención, siempre que ese cambio bursátil se haya producido en una fecha no anterior en un año a la solicitud de redención. Los demás activos financieros que formen parte del patrimonio se valorarán, habida cuenta del plazo de amortización y de sus características intrínsecas, utilizando los criterios de valor de amortización y precio de mercado.

Sin perjuicio de la aplicación de la regla anterior, se entiende como valor de mercado el precio de las transacciones que se den en la Bolsa u otro mercado organizado, incluso si una cantidad significativa de esos valores fuera negociada fuera de ese mercado. En defecto de ese valor de mercado, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria auto administrada o el Administrador de Inversiones de la misma deberán de buena fe fijar el precio que se considere justo tomando en cuenta el que razonablemente un comprador y un vendedor estarían dispuestos a aplicar en una operación sobre tales valores.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

3. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria cerradas registradas en la Superintendencia de Valores estarán obligadas a calcular el valor neto de sus cuotas de participación semanalmente, salvo que en su Prospecto se haya fijado una periodicidad inferior.
4. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria abiertas que estén registradas en la Superintendencia de Valores estarán obligadas a calcular el valor neto de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas.
5. El valor neto por cuota de participación será el cociente que resulte de dividir el valor neto de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria registrada entre la cantidad de cuotas de participación emitidas y en circulación. El valor neto de los activos de la Sociedad de Inversión registrada será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de ésta.

6. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas podrán suspender temporalmente el cálculo del valor neto de sus cuotas de participación en los siguientes casos:
   a. Durante períodos en que esté cerrada una bolsa de valores en la que se cotice una cantidad significativa de valores en que estén invertidos los activos de la Sociedad de Inversión, o en los períodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores.
   b. Durante períodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el valor neto por cuota de participación.
   c. En los casos en los que el derecho de redención de la inversión quede suspendido

Propiedades de inversión
Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad del Fondo mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en el patrimonio durante el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

(f) Ingresos y Gastos Financieros
Los ingresos y gastos financieros son reconocidos en el estado de resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, con el valor en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Fondo estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias

futuras. El cálculo incluye todas las comisiones, costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos pagados o recibidos que sean parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción son los costos directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

(g) *Gastos por 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 diariamente según se van generando de acuerdo a lo establecido en el Prospecto Informativo.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(h) *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.
Se determina y reconoce el impuesto sobre la renta diferido si surgen diferencias temporales entre las bases impositivas de activos y pasivos y sus montos en los estados financieros, utilizando las tasas impositivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera que sean aplicables cuando el activo relacionado por impuesto sobre la renta diferido sea realizado o el pasivo relacionado por impuesto sobre la renta diferido sea liquidado. Un activo por impuesto diferido es reconocido si es probable que habrá renta gravable futura disponible contra la cual las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

(i) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha de los estados financieros existen normas que no han sido aplicadas en su preparación:

La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39. Entre los efectos más importantes de esta Norma están:

- Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros:

costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.

- Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del periodo.
- Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.
- Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la MC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2017, con adopción anticipada permitida.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene el Fondo, la adopción de estas normas podrían tener un impacto importante en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

(4) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera del Fondo está compuesto de instrumentos financieros en su mayoría.

Los instrumentos financieros exponen al Fondo a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva del Fondo ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto el Fondo.

Los principales riesgos identificados por el Fondo son los riesgos de crédito, contraparte, mercado, liquidez y operacional, los cuales se describen a continuación:

Riesgo de Crédito
El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad de que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. En este período ninguno de estos activos ha sufrido pérdida de valor producto de disminución en sus calificaciones crediticias, ni tampoco están vencidos.

El Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo revisa periódicamente el rating de crédito asociado a los instrumentos que mantiene en el portafolio. Al 31 de diciembre de 2017, no hay inversiones en valores en el portafolio.

Riesgo de Contraparte
Es el riesgo de que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de títulos-valores u otros instrumentos negociados en los mercados de valores.

Las políticas de administración de riesgo señalan límites de contraparte, que determinan, en cada momento, el monto máximo de exposición neta a transacciones por liquidar que el Fondo puede tener con una contraparte.

(4) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación

Riesgo de Mercado
Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Fondo se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio de monedas, por movimientos en los precios de las acciones o por el impacto de otras variables financieras que están fuera del control del Fondo. parte de todo este proceso la administración del fondo evalúa y da seguimiento a las posiciones sujetas a riesgo de mercado a través de metodologías que tienen la capacidad de medir las pérdidas potenciales asociadas a movimientos de precios, tasas de interés o tasas de cambio de monedas, así como medir las concentraciones de las posiciones y en un futuro la sensibilidad de esas posiciones ante distintos escenarios considerando los extremos. Sin embargo, el riesgo de mercado es primordialmente controlado mediante una serie de límites que son utilizados para alinearse con el apetito de riesgo del Fondo y con políticas precisas para el control de límites.

Riesgo de Tasa de Interés
El riesgo de tasa de interés es el resultado de la exposición de los activos y pasivos financieros del Fondo ante cambios en la estructura temporal de las tasas de interés (curva de rendimientos), volatilidad de las tasas y re-precio, lo cual se traduce en la fluctuación de los flujos futuros de efectivo.

Riesgo de Liquidez
Consiste en el riesgo de que el Fondo no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos aportados por inversionistas o clientes, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Administración del Riesgo de Liquidez
Las políticas de administración de riesgo establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos del Fondo que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez,
límites de composición de financiamiento, límites de apalancamiento y límites de plazo.

Riesgo Operacional
El riesgo operacional es el riesgo de que se ocasionen pérdidas por la falla o insuficiencia de controles en los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

La administración y custodia de todas las operaciones del Fondo es realizada por SEAGATE CAPITAL CORP. Una entidad relacionada al Fondo, la cual se encuentra debidamente autorizada por la Superintendencia de Valores, bajo las licencias de Administrador de Inversiones y Custodia de Valores. La administradora del Fondo evalúa periódicamente estrategias para minimizar el impacto financiero del riesgo operativo a través de:

- Identificación y evaluación de los riesgos operativos en los diferentes procesos de la organización;
- Registro y evaluación de las pérdidas operacionales que se presentan; y
- Registros de eventos de impacto que deben ser atendidos por la administración.

(5) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

	Dic 2018	Dic 2017
Efectivo	600	19,477
Depósitos a la vista en bancos y Otras Instituciones Financieras del país	135,313	91,997
Total	**135,913**	**111,473**

(6) Propiedades de inversión

La propiedad de inversión se detalla a continuación:

	Diciembre 2017	
	Inmueble	**Total**
Balance al 1 de enero de 2017	1,118,276	1,118,276
Adquisición	0	0
Cambios en el Valor razonable	31,724	0
Total	**1,150,000**	**1,118,276**

	Diciembre 2018	
	Inmueble	**Total**
Balance al 1 de enero de 2018	1,038,273	1,038,273
Adquisición	1,092,063	1,092,063
Cambios en el Valor razonable	116,727	116,727
Total	**2,247,063**	**2,247,063**

Al 31 de diciembre de 2018 las propiedades de inversión disponible para la venta dueña del Fondo consisten en:

La Finca No.80484, inscrita en el documento No.1198019 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en un apartamento Diez A (10-A) de la Torre 1, del PH la Olas II, ubicada en la Avenida Boulevard del Este en el Proyecto Vista Mar Golf & Beach Resort, Panamá San Carlos adquirido a un precio de B/.750,000.00. El 31 diciembre de 2018, la arquitecta Fulvia Correa con licencia No. 2002-001-029 realizo avalúo de la propiedad por B/.830,000.00 (Dic.2017 B/.830,000.00)

Finca No.346513 inscrita en el documento No. 2379417 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en local comercial identificado con el No. 25 de 140m2, en el Centro Comercial Plaza Canaima en planta baja adquirido a un precio de B/.288,276.00 Al 31 de diciembre de 2017 el Fondo realizado avaluó de esta propiedad por intermedio de A.I.R. Avalúos el precio de mercado de esta propiedad es de B/.320,000.00

La finca inscrita en el folio real No.30148742 del Registro Público, que consta de dos locales comerciales ubicados en la Provincia de Panamá, el Corregimiento de Pacora, específicamente en el Parque Industrial de Las Américas. Ambos locales comerciales cuentan con una superficie de 527.74 Metros cuadrados cada uno, con un valor de adquisición de Un millón noventa y dos mil sesenta y tres con 00/100 dólares (USD.1,092,063.00). La adquisición de las propiedades descritas se da en el mes de septiembre de 2018.

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo al 31 de diciembre de 2018, se obtuvo a través de un avalúo realizado a (colocar fecha del ultimo avaluó) por valuadores independientes no relacionados con el Fondo. La empresa valuadora cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado que refleje los precios de transacción recientes para propiedades similares (valor de apreciación según demanda). De igual manera para determinar el valor de mercado se consideró la topografía del terreno, el crecimiento comercial del área y la zonificación establecida por el Ministerio de Vivienda (MIVI).

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año.

El Fondo valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Activos no financieros	Valores Razonable			Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación y datos de entradas principales
	Dic.2018	Jun.2018	Dic.2017		
Propiedad de inversión disponible para la venta	2,247,063	1,150,000	1,150,000	Nivel 3	Precio de cotización de oferta en un mercado activo- Valor de apreciación según demanda

(7) Otros activos

Los otros activos se detallan a continuación para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

	Dic 2018	Dic 2017
Anticipos	60,000	163,423
Depositos a la vista en bancos y Otras Instituciones	10,000	0
Total	**70,000**	**163,423**

(8) Patrimonio

El capital social autorizado del Fondo será de 600,000 acciones comunes con valor nominal de US$1,000.00 cada una dividido en acciones comunes:

	30-Dic-2018	31Dic-2017
Clase ¨A¨ por 150,000 sin valor nominal, sin derecho a voz y voto	B/.2,502,896	B/. 1,111,273
Clase ¨B¨ por 100,000 sin valor nominal, sin derecho a voz y voto	285,000	415,000
Clase ¨C¨ por 100,000, sin valor nominal, sin derecho a voz y voto	-	-
Clase ¨D¨ por 100,000, sin valor nominal, sin derecho a voz y voto	-	-
Clase ¨E¨ por 100,000, sin valor nominal, sin derecho a voz y voto	-	-
Clase ¨F¨ por 50,000 acciones gerenciales, con valor nominal de B/.1.00 cada una con derecho a voz y voto que no ofertaran de manera pública.	-	-
	50,000	50,000
Total	**B/. 2,837,896**	**B/. 1,576,273**

Al 31 de diciembre de 2018, las Acciones Gerenciales Clase "F", no redimibles han sido emitidas y están en circulación.

Mediante Acta de Reunión Extraordinaria de Accionista del 14 de diciembre de 2016, se autorizó a reconocer como capital adicional pagado la cuenta con accionista por B/.115,000.00.

Mediante Acta de Reunión Extraordinaria de Accionista del 10 de diciembre de 2015, se autorizó a reconocer como capital adicional pagado la cuenta con accionista por B/.45,000.00

Al 31 de diciembre de 2018 se emitieron y pagaron 1362 (Diciembre 2017: 1094) acciones Clase ¨A¨ a valor nominal de B/1,000.00.

Al 31 de diciembre de 2018 se emitieron y pagaron 250 (Diciembre 2017: 250) acciones Clase ¨B¨ a valor nominal de B/1,000.00.

Activo Neto por Acción

El activo neto por acción es calculado dividiendo el total de activos netos a la fecha del estado de activos, pasivos y activos netos entre el total de acciones comunes emitidas y en circulación Clase A y B, tal como se describe en el prospecto informativo a esas fechas.

	Dic 2018	Dic 2017
Total de activos netos a los tenedores:		
Acciones Comunes - Clase A	2,373,905	1,138,145
Acciones Comunes - Clase B	60,000	261
	2,433,905	1,138,406
Acciones Comunes - Clase A	2,453	1,094
Acciones Comunes - Clase B	160	300
Activo neto por acción - Clase A	967.76	1,040
Activo neto por acción - Clase B	375.00	872

(9) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El estado de situación financiera y el estado de resultados incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se resumen así:

	Dic 2018	Dic 2017
Activo		
Comisión por cobrar	0	0
Pasivo		
Cuentas por pagar relacionada - Accionista	0	0
Ingresos Operacionales		
Ingreso por comisión	0	0
Gastos operacionales		
Gasto por pasivos financieros	0	0
Gastos generales y administrativos		
Dietas	0	0
Beneficios a personal clave de la gerencia	0	48,493

Las condiciones otorgadas en las transacciones con partes relacionadas son sustancialmente similares a las que se dan con terceros no vinculados al Fondo.

(10) Otros gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2018, los otros gastos generales y administrativos se detallan así:

	Semestre	Dic 2018	Semestre	Dic 2017
Tasa, impuesto y contribuciones	71	3,048	15	1,331
Otros gastos	6,858	56,909	7,015	7,990
Útiles de oficina	0	0	337	1,161
Gastos por comisiones bursátiles	17,250	60,063	12,500	31,963
Gasto de publicidad	0	331	1,268	3,035
Gastos de mantenimiento	3,354	10,696	1,105	3,813
Gastos bancarios	27	74	0	26
Total	**27,560**	**131,121**	**131,121**	**131,121**

(11) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

Las principales leyes y regulaciones aplicables se describen a continuación:

(a) Ley de Valores

Las operaciones de puesto de bolsa en Panamá están reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo con la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, reformado mediante la Ley No. 67 del 1 de septiembre de 2011.

(b) Acuerdo No. 5-2004 y sus modificaciones, emitidas por la Superintendencia de Valores, Por medio el cual se desarrollan las disposiciones del Título IX del Decreto Ley 1 de 1999 sobre Sociedades de Inversión y Administradores de Inversión.

(c) Acuerdo No. 2-2014 emitida por la Superintendencia de Valores, Por el cual se crea la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

(d) Ley 114 de 10 de diciembre de 2013 que modifica el artículo 706, parágrafo 2 del Código Fisca, modificado por la Ley No.27 del 4 de mayo de 2015.

(e) Decreto Ejecutivo 199 de 23 de junio de 2015 que reglamenta la Ley 114 del 10 de diciembre de 2013.

(12) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del 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 2018 de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no incurrió en impuesto sobre la renta bajo el método tradicional, ni bajo el alternativo (CAIR).

(13) Litigio

Al 31 de diciembre de 2018, 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.