

CIRC
PRIME
ERA DE C
PRIMERA DEL
AA DEL CIRCU
AERA
RIA PRIMER
IMER DF
DE
QUIMERA DEL
RCI
IA
RI
RI R
QUIMERA
PR
MA
IARÁ
IA
ANAMA
RI
RIA
P
ARIA
TARI
DE
AMA
MA NOTARIA
NOTARIA
O DE PANAM
ANAMA NOT
AMA
ARI
PAN
AA PAN
MA
CIRCU DE
DE
ITO PA
PAN
IDE
DI
FO
PAN
CIR I
DE
DE AM
DEL C RC
RCUITO
DE
ITO
CIRCI DE
ITO DE
ITO PAN
CIRCI
RA DEL CIRCU
CIRCI
ERA DF CIR
A
ZA
CIR
DE
DE
SMF
DEL CIRCU
A DF TR
A
RA DEL CIRCU



REPÚBLICA DE PANAMÁ



SUPERUAL 31MAR'17PM03:41

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND

DECLARACIÓN JURADA

En la ciudad de Panamá, capital de la República y cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, el día veintinueve (29) del mes de marzo de dos mil diecisiete (2017), ante mí, **LICDO. ROBERTO RENE ROJAS CONTRERAS**, Notario Público Primero del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-cien-mil ciento cuarenta y cuatro (4-100-1144), comparecieron personalmente los señores **WALTER ALBERTO BRUNETTI**, varón, de nacionalidad Italiana, mayor de edad, con cedula de identidad personal número E-ocho-uno-cero-nueve-cinco-dos-nueve (E-8-109529), actuando en mi calidad de Presidente-Director y Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, **FELIPE ALEJANDRO MARTIN SANFILIPO**, varón, de nacionalidad española, mayor de edad, con cedula de identidad personal número E-ocho-nueves-seis-cero-cero-nueve (E-8-96009), actuando en mi calidad de Director-Tesorero, y **HAROLD ENRIQUE GARCIA RIVAS**, varón, de nacionalidad Venezolana, mayor de edad, con cedula de identidad personal número E-ocho-uno-tres-seis-ocho-tres-nueve (E-8-136839), actuando en mi calidad de Contralor Financiero de la sociedad **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público (Sección Mercantil) mediante la Escritura Pública No.4253 del Veintisiete (27) de marzo de 2014, de la Notaría Pública Octava del Circuito Notarial de Panamá e inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá a Ficha ochocientos treinta y dos mil cuatrocientos ochenta (832480), Documento Redi dos millones quinientos noventa y dos mil doscientos cincuenta (2592250), desde el Treinta de Abril (30) de abril de dos

Handwritten signature

mil catorce (2014), acuerdo 8 de 2000, tal como fuera modificado por el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), ambos adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y me solicitó 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, Gaceta Oficial número veintiséis mil quinientos diecinueve (26,519) de veintiséis (26) de abril de dos mil diez (2010), 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 un (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016)- -----

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 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 2016 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:-----

0012

11



REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en 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 periodo 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 **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 periodo 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

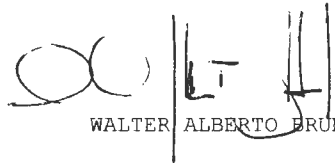
Handwritten signature or initials

de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

El presente documento 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. -----


Manifiestan "**LOS DECLARANTES**" que son conocedores del contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal que versa sobre el falso testimonio.-----

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, SE FIRMA LA PRESENTE DECLARACION NOTARIAL JURADA, en presencia de los Testigos **ANA BALLESTEROS**, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos cuarenta y tres-trescientos cuarenta y cinco (8-443-345) y **PATRICIA CUBILLA**, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos noventa y dos-quinientos setenta y uno (8-792-571), que suscriben el presente documento. -----



WALTER ALBERTO BRUNETTI

PRESIDENTE-EJECUTIVO PRINCIPAL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES



FELIPE ALEJANDRO MARTIN SANFILIPO

DIRECTOR-TESORERO



HAROLD ENRIQUE GARCIA

CONTRALOR



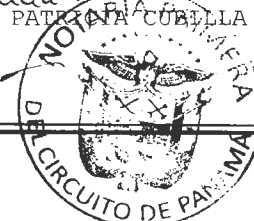
ANA BALLESTEROS



PATRICIA CUBILLA



Licdo. ROBERTO R. ROJAS C.
Notario Público Primero





LATAM

REAL ESTATE

Growth Fund INC.

**Su Mejor Alternativa de Inversión
en el Negocio Inmobiliario**

**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 2016.

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

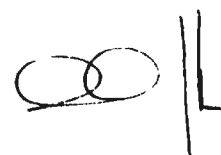
RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND, INC.**

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, REPÚBLICA 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 30 de 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 y comercializador 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 esta listado en el 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 2016, 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	773	USD 1,000.00
Acciones Comunes Clase "B"	100,000	0	
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

A lo largo del 2016 los accionistas, beneficiarios finales de las acciones tipo "F" o Acciones Gerenciales, hicieron aportes adicionales de capital por USD 115,000.00 para cubrir los gastos administrativos de LATAM generados mientras las observaciones de la BVP eran subsanadas para poder dar inicio a las operaciones con el público en general.

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 2016 no se han declarado 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 periodo 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 solicite 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 faculden 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.

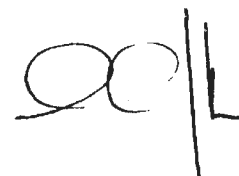
Walter Brunetti**Presidente**

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 Lorian, 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 Repair 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 : nubia.cedeno@pa.ey.com
Teléfono : 208-0141
Fax : 214-4301

PARTE II: ACTIVIDAD DEL 2016

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

En el 2016 LATAM cumple con los requerimientos solicitados por la Bolsa de Valores de Panamá (BVP) para finalmente obtener su aprobación final y salir al mercado.

- 30 de junio de 2016: se suscribe el contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia con la Casa de Valores Capital Assets Consulting, Inc.
- 6 de julio de 2016: se contratan los servicios de la compañía de Auditores Externos Ernst & Young.
- 19 de septiembre de 2016: recibe la aprobación final de la BVP para lanzar LATAM al mercado.
- 22 de septiembre de 2016: se realiza la primera transacción en bolsa de LATAM. Se colocan 750 Acciones Comunes de la Serie A.
- 27 de septiembre de 2016: se realiza la primera inversión de LATAM. Se realiza la compra un apartamento de playa en el complejo residencial Vista Mar, en San Carlos. Monto de la inversión: USD 750,000.00.
- En el mes de diciembre se realiza la segunda transacción en Bolsa. Colocándose un total de 23 Acciones Comunes.
- 30 de diciembre de 2016: En cumplimiento con lo establecido en el prospecto de la emisión, se realiza el avalúo de las inversiones inmobiliarias del fondo. Este arroja un 10.67% de apreciación de la inversión.

3. Inversiones / Desinversiones hechas.

En el 2016 se realizó la adquisición de la siguiente propiedad como única inversión del año:

PH Las Olas – Vista Mar

- ✓ Complejo Residencial VistaMar Golf Village
- ✓ Proyecto de playa ubicado en el sector San Carlos, a 90Km de Ciudad de Panamá
- ✓ Apartamento de 3 habitaciones
- ✓ Complejo con cancha de golf de 18 hoyos
- ✓ Marina

Monto Invertido:
USD 750,000

Valor de último avalúo:
USD 830,000

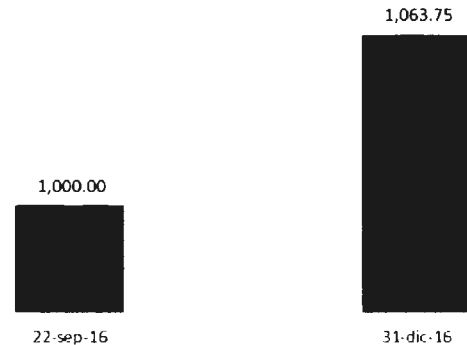
En el 2016 no se llevaron a cabo desinversiones.

4. Desempeño del NAV en el 2016

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 (Cada 6 meses según prospecto).

Dado que LATAM obtuvo aprobación final de la BVP para realizar transacciones en septiembre del presente año, 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 del año.

Evolución del NAV - 2016



Al cierre del 2016 LATAM sólo ha emitido las Acciones Comunes Clase "A", es decir, 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 case emitida.

5. Gastos del 2016

Gastos 2016	
Honorarios y Comisiones	95,823
Gastos Legales	1,293
Otros Gastos Generales y Administrativos	33,707
	130,823

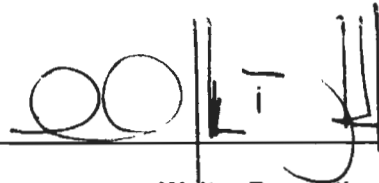
PARTE III
ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros auditados de LATAM Real Estate Growth Fund, Inc., al cierre de 31 de diciembre de 2016 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 2017.



Walter Brunetti
Director - Presidente

Panamá, 31 de marzo 2017.

SUPERVAL 31MAR'17PM03:40
CONS: 84570

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
E.S.D.

RECIBIDO POR: FAUDERON

Estimados Señores:

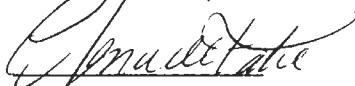
A continuación, sírvanse encontrar los **Estados Financieros Auditados del año 2016 LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND., SOCIEDAD INMOBILIARIA MEDIANTE RESOLUCIÓN 362-15.**

De acuerdo a lo establecido en la circular 016-2015 del 01 de septiembre de 2015, se adjunta

- Estados Financieros Auditados periodo 2016: un (1) original, dos (2) copias físicas y dos (2) CDs .
- Declaración Jurada debidamente notariada y firmada.
- Memoria Anual

Agradeciendo la atención a la presente

Atentamente,


Jeannette Prado
Ejecutivo Principal

Estados Financieros

Informe Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

*Año terminado el 31 de diciembre de 2016
con Informe de los Auditores Independientes*

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de Situación Financiera.....	2
Estado de Resultados Integral.....	3
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 – 15

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 2016, 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 2016, 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.

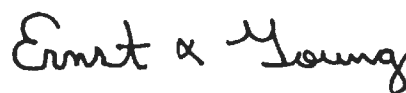
Los responsables de la Administración del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

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.



25 de marzo de 2017
Panamá, República de Panamá

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.**Estado de Situación Financiera****31 de diciembre de 2016***(Cifras expresadas en B/. balboas)*

<i>Notas</i>		2016		2015
	ACTIVOS			
5	Efectivo	B/. 26,310	B/.	4,086
6	Inversiones inmobiliarias disponibles para la venta	830,000		-
	Otros activos	14,766		-
	TOTAL ACTIVO	<u>B/. 871,076</u>	<u>B/.</u>	<u>4,086</u>
	PASIVOS Y PATRIMONIO			
	Pasivos			
	Otros pasivos	B/. 28,184	B/.	871
	Patrimonio			
8	Capital social	823,000		50,000
8	Capital adicional pagado	160,000		45,000
6	Ganancia no realizada por revaluación de inversiones	80,000		-
	Déficit acumulado	(220,108)		(91,785)
	Total Patrimonio	<u>842,892</u>		<u>3,215</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>B/. 871,076</u>	<u>B/.</u>	<u>4,086</u>

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 2016

(Cifras expresadas en B/. balboas)

Nota	2016	2015
Ingresos		
Comisiones bursátiles	<u>B/. 2,500</u>	<u>B/. -</u>
Gastos		
Honorarios y comisiones	95,823	33,345
Gastos legales	1,293	1,241
9 Otros gastos generales y administrativos	<u>33,707</u>	<u>6,824</u>
Total gastos	<u>130,823</u>	<u>41,410</u>
Pérdida neta del año	128,323	41,410
Otro resultado integral:		
Partida de otro resultado integral que serán reclasificadas a resultados en años subsecuentes:		
Ganancia no realizada por revaluación de inversiones	<u>80,000</u>	<u>-</u>
Resultado integral total del año	<u>B/. 48,323</u>	<u>B/. 41,410</u>

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año terminado el 31 de diciembre de 2016

	Capital Social	Capital Adicional Pagado	Déficit Acumulado	Ganancia no realizada por revaluación de inversiones	Total Patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2015	B/. -	B/. -	B/. (50,375)	B/. -	B/. (50,375)
Emisión de acciones comunes	50,000	-	-	-	50,000
Capital adicional pagado	-	45,000	-	-	45,000
Pérdida neta	-	-	(41,410)	-	(41,410)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>50,000</u>	<u>45,000</u>	<u>(91,785)</u>	<u>-</u>	<u>3,215</u>
Emisión de acciones comunes	773,000	-	-	-	773,000
Capital adicional pagado	-	115,000	-	-	115,000
Ganancia no realizada por revaluación de inversiones	-	-	-	80,000	80,000
Pérdida neta	-	-	(128,323)	-	(128,323)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>B/. 823,000</u>	<u>B/. 160,000</u>	<u>B/. (220,108)</u>	<u>B/. 80,000</u>	<u>B/. 842,892</u>

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 2016

(Cifras expresadas en B/. balboas)

	2016	2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Pérdida neta	B/. (128,323)	B/. (41,410)
Resultados de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:		
Otros pasivos	27,313	(7,029)
Otros activos	<u>(14,766)</u>	<u>1,060</u>
Flujo de efectivo neto usado por las actividades de operación	<u>(115,776)</u>	<u>(47,379)</u>
Flujos de efectivo usado por las actividades de inversión		
Aumento en inversión inmobiliarias	<u>(750,000)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo usado por las actividades de inversión	<u>(750,000)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Cuentas por pagar accionista	-	(45,000)
Capital adicional pagado	115,000	45,000
Emisión de acciones redimibles - Clase "A"	773,000	-
Emisión de acciones no redimibles - Clase "F"	<u>-</u>	<u>50,000</u>
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>888,000</u>	<u>50,000</u>
Aumento neto en el efectivo	22,224	2,621
Efectivo al inicio del año	<u>4,086</u>	<u>1,465</u>
Efectivo al final del año	<u>B/. 26,310</u>	<u>B/. 4,086</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2016

(Cifras expresadas en B/. balboas)

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.

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 25 de marzo de 2017.

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 son preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo los métodos de valuación que se detallan en la nota 4.

Los estados financieros son 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.

3.2 Juicios y estimaciones contables

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.

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.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. El Fondo reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se le da de baja.

Provisiones

Una provisión se reconoce, si, como resultado de un evento pasado, el Fondo tiene una obligación legal o constructiva en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad, y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Cuando el Fondo espera que una parte o la totalidad de la provisión sea reembolsada por un tercero, el reembolso es reconocido como un activo separado, pero sólo cuando sea prácticamente seguro el reembolso. Los gastos relacionados a las provisiones son presentados en el estado de resultados integral netos de los reembolsos a recibir.

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros contemplados en el alcance de NIC 39, 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.

El Fondo reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por el Fondo en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que el Fondo se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

Además del efectivo, los activos financieros del Fondo, inversiones inmobiliarias disponibles para la venta.

Medición subsecuente de los activos financieros

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que son designados como tales, desde la fecha de su reconocimiento original. Posteriormente, después de su reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta son medidos por la Compañía al valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas son reconocidas como otro resultado integral hasta la fecha de su desapropiación o si ha sido determinado su deterioro, fecha en la cual las ganancias o pérdidas acumuladas previamente registradas como otro resultado integral, son reconocidas en resultados.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos financieros son reconocidos en el estado de resultados integral 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.

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.

Cambios en políticas contables

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.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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. Excepto por la contabilidad de coberturas, se requiere la aplicación retrospectiva con ciertas limitaciones, pero la información comparativa no es obligatoria.

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 o posteriormente, cuando el Consejo del IASB finalice sus enmiendas para diferir la fecha efectiva de la NIIF 15 por un año. Se permite la adopción anticipada.

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.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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 remediación 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.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y arrendadores realicen revelaciones más extensas que las indicadas bajo la NIC 17.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que empiezan el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, pero no antes de que una entidad aplique la NIIF 15. 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.

NIC 7 Iniciativa de Revelación - Enmiendas a la NIC 7

Las enmiendas a la *NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo* son parte de la Iniciativa de Revelación de la IASB y requieren que una entidad ofrezca revelaciones que les permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surjan de actividades de financiamiento, incluyendo tanto cambios que surjan de flujos de efectivo como aquellos que no impliquen efectivo. Con la aplicación inicial de la enmienda, no se les requiere a las entidades brindar información comparativa para los períodos precedentes. Estas enmiendas son efectivas para períodos anuales que empiezan el o después del 1 de enero de 2017, y se permite la aplicación anticipada.

NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos para Pérdidas no Realizadas - Enmiendas a la NIC 12

Las enmiendas aclaran que una entidad debe considerar si la legislación fiscal restringe las fuentes de utilidades gravables contra las cuales podrá tomar deducciones sobre la reversión de esa diferencia temporal deducible. Además, las enmiendas ofrecen una guía sobre cómo una entidad debe determinar las ganancias gravables futuras y explican las circunstancias bajo las cuales la utilidad gravable podría incluir la recuperación de algunos activos por un monto mayor a su valor en libros.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2016

(Cifras expresadas en B/. balboas)

5. Efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2016	2015
Efectivo	B/. 1,477	B/. 1,277
Cuentas corrientes	24,833	2,809
	<u>B/. 26,310</u>	<u>B/. 4,086</u>

6. Inversiones Inmobiliarias Disponibles para la Venta

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 30 de diciembre de 2016, las arquitecta Fulvia Correa con licencia No.2002-001-029 realizó avalúo de la propiedad por B/.830,000. El Fondo ha registrado una ganancia no realizada por revaluación de inmueble por B/.80,000.

7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

La compensación a el personal clave de la Gerencia fue de B/.84,000 (2015: B/.24,000).

8. Patrimonio

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2016	2015
150,000 acciones comunes "Clase A" sin valor nominal, sin derecho a voz y voto.	B/. 773,000	B/. -
100,000 acciones comunes "Clase B" sin valor nominal, sin derecho a voz y voto.	-	-
100,000 acciones comunes "Clase C" sin valor nominal, sin derecho a voz y voto.	-	-
100,000 acciones comunes "Clase D" sin valor nominal, sin derecho a voz y voto.	-	-
100,000 acciones comunes "Clase E" sin valor nominal, sin derecho a voz y voto.	-	-
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
	<u>B/. 823,000</u>	<u>B/. 50,000</u>

8. Patrimonio (continuación)

Al 31 de diciembre de 2016, las Acciones Gerencial Clase “F” han sido emitidas, pagadas y están en circulación.

Mediante Acta de Reunión Extraordinaria de Accionistas del 14 de diciembre de 2016, se autorizó a reconocer como capital adicional pagado la cuenta con accionista por B/.115,000.

Mediante Acta de Reunión Extraordinaria de Accionistas del 10 de diciembre de 2015, se autorizó a reconocer como capital adicional pagado la cuenta con accionista por B/.45,000.

9. 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 2016, de acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes.

10. Compromisos y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2016, 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.

11. 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.

11. Administración del Riesgo Financiero (continuación)

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.

12. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo e inversiones disponibles para la venta. 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.

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.

12. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (continuación)

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.

Considerando que al 31 de diciembre de 2016 el Fondo no poseía instrumentos financieros cuyo valor razonable difiera en forma significativa de los valores registrados en libros, no se estimó necesaria una presentación de la clasificación del instrumento financiero por nivel jerárquico.