



## Fondo Inmobiliario Valle Lindo, S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición de Público Inversionista y Público en General”

## Informe del Contador Público Autorizado

Señores

Accionistas y Junta Directiva de

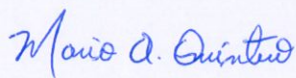
**Fondo Inmobiliario Valle Lindo, S.A.**

Panamá, Panamá.

Hemos revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 (interino) con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022 (no auditados) y el estado de resultados integral, cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 (interino) con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022 (no auditado) de **Fondo Inmobiliario Valle Lindo, S. A.** Toda la información incluida en estos estados financieros constituye declaraciones de la administración. Nuestra responsabilidad es emitir un informe sobre estos estados financieros basados en nuestra revisión.

Una revisión consiste principalmente en hacer indagaciones con el personal de la empresa y aplicar procedimientos analíticos a los estados financieros con el fin de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están libres de errores significativos. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que un examen de Auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, cuyo objetivo fuera expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto.

Basados en nuestra revisión, no estamos enterados de ninguna modificación importante que deba hacerse a los estados financieros adjuntos para conformarlos con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 34) - "Información Financiera Intermedia"



Mario Quintero

Contador Público Autorizado

C.P.A. No. 0782-2015

31 de diciembre de 2023

# Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

## CONTENIDO

---

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO	I - III
---	---------

---

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Resultado	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 15

---

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Estado Consolidado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	5	47,066	49,982
Cuentas por cobrar, neto	6	18,046	
Cuentas por cobrar - Accionista	4	4,000	
Pagos anticipados		4,604	61
Adelantos a proveedores		5,350	
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>79,066</b>	<b>50,043</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Inversiones en subsidiarias	7	12,600,774	
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	4	28,067	
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>12,628,841</b>	<b>-</b>
<b>Total de activos</b>		<b>12,707,908</b>	<b>50,043</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar - Proveedores		44,466	936
Adelantos recibidos de clientes		45,000	
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		6,437	
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>95,903</b>	<b>936</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	4	23,393	5,030
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>23,393</b>	<b>5,030</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>119,296</b>	<b>5,966</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones no objeto de oferta pública	9	50,000	50,000
Acciones objeto de oferta pública	9	16,083,000	
Pérdidas retenidas		(62,162)	(5,923)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	(3,482,226)	
<b>Total de patrimonio</b>		<b>12,588,612</b>	<b>44,077</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>12,707,908</b>	<b>50,043</b>

Las notas en las páginas 5 a 15 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Estado Consolidado de Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Ingresos y costos:</b>			
Participación en subsidiarias			
Otros ingresos		91,961	
<b>Total ingresos</b>		<u>91,961</u>	<u>-</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	10	148,200	5,923
<b>Total de gastos administrativos</b>		<u>148,200</u>	<u>5,923</u>
<b>Utilidad/Pérdida operativa</b>		<b>(56,239)</b>	<b>5,923</b>
<b>Pérdida/Ganancia neta</b>		<u><b>(56,239)</b></u>	<u><b>5,923</b></u>

*Las notas en las páginas 5 a 15 son parte integral de estos estados financieros consolidados.*

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

	Nota	Acciones no		Acciones objeto de oferta pública	Ganancias retenidas (5,923)	Cambio en el		Total de patrimonio 44,077
		objeto de oferta pública	objeto de oferta pública			Valor razonable	Valor razonable	
Saldo al 31 de diciembre de 2022		50,000	-	-	-	-	-	44,077
Emisión de acciones de oferta público	9	-	16,083,000	-	-	-	-	16,083,000
Pérdida neta del período		-	-	-	(56,239)	-	-	(56,239)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	-	-	-	-	(3,482,226)	(3,482,226)	(3,482,226)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>50,000</b>	<b>16,083,000</b>	<b>16,083,000</b>	<b>(62,162)</b>	<b>(3,482,226)</b>	<b>(3,482,226)</b>	<b>12,588,612</b>

Las notas en las páginas 5 a 15 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo en las actividades de operación</b>			
Ganancia (pérdida) neta		(56,239)	(5,923)
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	<u>(56,239)</u>	<u>(5,923)</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Cuentas por cobrar		(18,046)	
Cuentas por cobrar accionistas		(4,000)	
Pagos anticipados		(4,543)	(61)
Adelantos a proveedores		(5,350)	
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas		(28,067)	
Cuentas por pagar - proveedores		43,530	936
Cuentas por pagar - Partes relacionadas		18,362	5,030
Adelantos recibidos de clientes		45,000	
Gastos acumulados por pagar		<u>6,437</u>	
Efectivo generado por las actividades de operación		(2,916)	(18)
Intereses pagados		-	-
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación</b>		<u>(2,916)</u>	<u>(18)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inversiones	9	-	-
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Efectivo recibido de accionistas - Capital		-	50,000
Efectivo pagado a bancos - Préstamos		-	-
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento</b>		<u>-</u>	<u>50,000</u>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo</b>		<b>(2,916)</b>	<b>49,982</b>
Efectivo al inicio del año		<u>49,982</u>	-
Efectivo al final del año	5	<u><u>47,066</u></u>	<u><u>49,982</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 15 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

# Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

## 1. Organización y operaciones

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A. (el Fondo) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No.7,542 del 29 de septiembre de 2022 y registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante, "SMV"), mediante Resolución SMV No. 427-22 el 22 de diciembre de 2022 y en la Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá (en adelante "LATINEX"). Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S.A. de acuerdo a su estructura es una sociedad de inversión paraguas, según la opción de redención es una sociedad de inversión cerrada, según el tipo de inversiones es una sociedad de inversión inmobiliaria y, según la ubicación de sus inversiones es local; la empresa ofrece en venta pública hasta un Millón (1,000,000) de sus Acciones Participativas en múltiples Series, las cuales operan como Sub-fondos (en adelante "clases" o "Sub-fondo") los términos y condiciones aplicables tales como fecha de oferta, fecha de emisión, monto de la emisión, comisiones y demás condiciones serán notificados a la SMV y a LATINEX mediante un Suplemento al Prospecto Informativo ("Suplemento al Prospecto"), por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la fecha de oferta de cada clase o Sub-fondo.

Los Sub-fondos responderán exclusivamente a los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones.

La oficina principal del Fondo se encuentra ubicada en edificio Torre de las Américas, Piso 10, Oficina 1001, ciudad de Panamá.

### Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración del Fondo el 31 de diciembre de 2023.

### Condiciones generales del Fondo

A continuación, se presentan algunas condiciones generales del Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, de acuerdo con el contenido del prospecto informativo:

- El objetivo de inversión principal del Fondo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de participación en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, inversiones permitidas y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo. El Fondo logrará su objetivo principalmente a través de la inversión, directa o indirecta a través de Subsidiarias, en activos inmuebles terminados, en fase de construcción, terrenos o en planos con permiso de construcción, o en aquellos en los que no exista anteproyecto.
- El Fondo también podrá invertir en opciones de compra de inmuebles, títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se



## Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Consolidado Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

---

dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Igualmente, serán activos que podrá adquirir el Fondo cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar negocios de desarrollo y administración inmobiliaria.

- El Fondo también podrá participar en la celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles. El Fondo podrá comprar acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por otras sociedades de inversión inmobiliarias. Por último, el Fondo podrá invertir sus activos de forma incidental en cuentas de ahorro, depósitos de plazo fijo o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores o mercado organizado.
- El capital autorizado del Fondo es de B/.10,500 que se divide en 50,000 acciones gerenciales con un valor nominal de B/.0.01 y un máximo de un millón (1,000,000) de acciones participativas compuestas de acciones de las (a) Acciones Serie A, (b) Acciones Serie B, (c) Acciones Serie C, (d) Acciones Serie D, (e) Acciones Serie E, (f) Acciones Serie F, (g) Acciones Serie G, (h) Acciones Serie H, (i) Acciones Serie I, y (j) Acciones Serie J, todas con un valor nominal de un centavo de balboas (B/.0.01), las cuales el fondo ofrecerá de manera pública.
- El Fondo Tendrá en todo momento un capital mínimo de B/.50,000 que corresponde al capital y reservas de los Accionistas Gerenciales del Fondo, de conformidad con lo descrito en el artículo 8 del Acuerdo 2 de 2014.
- Las acciones participativas deberán ser emitidas en denominaciones de B/.1,000 y será notificado por el Fondo a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S. A., mediante la entrega de Suplemento al Prospecto.
- El Fondo declarará y pagará dividendos a los tenedores de las Acciones Participativas con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva (en base a instrucciones del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo respectivo, de haberlo), de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. Los tenedores de Acciones Participativas de cada Serie tendrán derecho a recibir dividendos únicamente producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión o Sub-Fondo en el que cada Serie tenga un interés.
- Los Tenedores de Acciones Participativas de cada Serie también tendrán derecho a recibir una cuota parte de los activos que componen dicha cartera de inversión o Sub-Fondo correspondiente, en proporción al número de Acciones Participativas del que sean tenedores, en caso de (a) liquidación de los activos netos que componen dicha cartera de inversión o Sub-Fondo (después de haber pagado los pasivos que le correspondan a dicha cartera de inversión o Sub-Fondo) o (b) liquidación de la totalidad de los activos netos de la sociedad (después de haber pagado todos los pasivos de la sociedad), según sea el caso.

## Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidado  
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

### 2. Base de preparación

Los estados financieros del Fondo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIF).

#### Base de medición

Los estados financieros han sido preparados bajo, la base del costo histórico.

#### Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

#### Activos y pasivos financieros

El Fondo clasifica los activos y pasivos financieros dependiendo de la naturaleza y propósito para el cual fueron adquiridos y toda clasificación se determina al momento del reconocimiento inicial en el estado de situación financiera. Su clasificación es conforme con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un activo y pasivo financiero.

#### Efectivo

Comprende el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, "El Fondo" considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

#### Inversiones en subsidiarias

El Fondo maneja y administra activos mantenidos en sociedades y otros vehículos de inversión cuyo objetivo es el respaldo de los inversores.

#### Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de estas.

#### Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio se clasifican como patrimonio de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento. Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie el interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos.

## Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidado  
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

### Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por “El fondo” se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero. Las acciones comunes del fondo se clasifican como instrumentos financieros.

### Distribución de dividendos

La Junta Directiva del Fondo determinará la periodicidad de la distribución de dividendos a los tenedores de las cuotas de participación de los diferentes Sub-fondos de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal; a menos que la Junta Directiva considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un periodo determinado para alguna clase o Sub-fondo en particular.

### Valor neto por acción

El cálculo del Valor Neto por Acción (VNA) de las acciones del Fondo Inmobiliario Valle Lindo serán valoradas de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Artículo 37 Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004. El Fondo en calidad de Sociedad de Inversión no está obligada a calcular el VNA de forma periódica. Sin embargo, el VNA de cada Serie será calculado con una periodicidad mínima anual y será reportado por el Fondo.

### Redención y recompra de acciones

De acuerdo al Prospecto Informativo del Fondo por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las acciones participativas del Fondo; no obstante existirán políticas de recompra extraordinarias en algunas Series de las Acciones Participativas, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el respectivo Suplemento al Prospecto Informativo de esa Series de Acciones Participativas del Fondo pero siempre en cumplimiento con lo establecido para la recompra de acciones de sociedades de inversión cerradas en el Texto Único del decreto Ley N° del 8 de julio de 1999 y acuerdo N° 5-2004.

### Cambios en las políticas contables

#### *a. Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2020*

En estos estados financieros se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2020 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

***NIC 1 Presentación de Estados financieros y NIC 8 Contabilidad Políticas, cambios en Estimaciones contables y errores (enmienda - Iniciativa de divulgación - Definición de material).***

Con respecto a la modificación introducida por parte del IASB sobre la definición de “Materialidad” recogida en las NIC 1 y NIC 8, el objeto seguido es clarificar qué se considera material para su inclusión en los estados financieros. De esta forma la definición de material quedaría tal como se indica a continuación:

“La información es material si de su omisión, inexactitud u ocultamiento podría esperarse razonablemente que influyese en las decisiones que los usuarios principales de la información financiera tomasen en base a los estados financieros”

La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de informes a partir del 1 de enero de 2020 o después.

***b. Normas que aún no son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente.***

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2020; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes:

<i>Norma</i>	<i>Vigencia</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. Estas modificaciones complementan las realizadas en 2019 (‘IBOR - fase 1’) y se centran en los efectos en las entidades cuando una tasa de referencia existente se reemplaza con una nueva tasa de referencia como resultado de la reforma.</li></ul>	1 de enero de 2021

No existen otras NIIFs o interpretaciones aún no adoptadas durante el periodo que tengan un impacto material sobre el Fondo.

**3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación.

**Activos financieros**

El Fondo clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

## Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidado  
 Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en balboas)

### Efectivo

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

### Acciones suscritas

Los instrumentos financieros emitidos por El Fondo se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes se clasifican como instrumentos de patrimonio.

## 4. Saldos partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas:	2023	2022
<b>Activos:</b>		
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	28,067	-
Cuentas por cobrar - Accionista	4,000	-
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	23,393	5,030

Los saldos pendientes con partes relacionadas son valorizados en condiciones de independencia mutua. Ninguno de los saldos está garantizado. No se ha reconocido ningún gasto en el año corriente ni el anterior por deudas incobrables relacionadas con importes adeudados por partes relacionadas.

## 5. Efectivo

Los saldos en efectivo se presentaban así:

	2023	2022
En banco - a la vista	47,066	49,982
	<u>47,066</u>	<u>49,982</u>

## 6. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes se detallan de la siguiente manera:

	2023	2022
Clientes	18,046	-
	<u>18,046</u>	<u>-</u>

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes, por antigüedad, se detalla continuación:

	2023	2022
De 1 - 30 días	18,046	-
	<u>18,046</u>	<u>-</u>

## Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidado  
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

### 7. Inversiones en subsidiarias

El detalle de las inversiones de los Sub-fondos a su valor razonable, se detallan a continuación:

Clase	2023
FIVLAFLOR	4,275,413
FIVLBMAGN	2,062,550
FIVLCYAYA	808,166
FIVLDPROP	5,454,645
	<u>12,600,774</u>

### 8. Acciones suscritas

El capital social autorizado es de Diez Mil Quinientos Balboas (B/10,500.00), dividido en Cincuenta Mil (50,000) Acciones Gerenciales con derecho a voz y voto con un valor nominal de un centésimo (B/0.01) de balboas cada una y Un Millón (1,000,000) de acciones participativas que serán emitidas en múltiples series con valor nominal de un centésimo de balboas cada una (B/0.01), sin derecho a voz, ni voto. Todas las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa.

Acciones emitidas:

- Acciones Clase FIVLAFLOR: El 16 de agosto de 2023, bajo suplemento notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores se emitió la clase, con 92,910 acciones participativas objeto de oferta pública.

2023

92,910 Acciones emitidas y en circulación.

9,291,000

La clase FIVLAFLOR funciona como Sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo FIVLAFLOR", el mismo responderá únicamente por los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores de Sub-fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-fondo.

- Acciones Clase FIVLBMAGN: El 16 de agosto de 2023, bajo suplemento notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores se emitió la clase, con 16,960 acciones participativas objeto de oferta pública.

2023

16,960 Acciones emitidas y en circulación.

1,696,000

La clase FIVLBMAGN funciona como Sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo FIVLBMAGN", el mismo responderá únicamente por los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores de Sub-fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-fondo.

## Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

### Notas a los Estados Financieros Consolidado Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (Cifras en balboas)

- Acciones Clase FIVLCYAYA: El 16 de agosto de 2023, bajo suplemento notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores se emitió la clase, con 20,960 acciones participativas objeto de oferta pública.

2023

20,960 Acciones emitidas y en circulación. 2,096,000

La clase FIVLCYAYA funciona como Sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo FIVLCYAYA", el mismo responderá únicamente por los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores de Sub-fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-fondo.

- Acciones Clase FIVLDPROP: El 21 de diciembre de 2023, bajo suplemento notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores se emitió la clase, con 1,500 acciones participativas objeto de oferta pública.

2023

1,500 Acciones emitidas y en circulación. 3,000,000

La clase FIVLDPROP funciona como Sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo FIVLDPROP", el mismo responderá únicamente por los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores de Sub-fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-fondo.

#### 9. Cambio en valor razonable de las inversiones

Clase	Acciones emitidas y en circulación	VNA al 31/12/2023	Valor de la Inversión 2023	Inversión Inicial	Cambio en el Valor Razonable
FIVLAFLOR	92910	46	4,275,413	9,291,000	(5,015,587)
FIVLBMAGN	16960	122	2,062,550	1,696,000	366,550
FIVLCYAYA	20960	39	808,166	2,096,000	(1,287,834)
FIVLDPROP	1500	3,636	5,454,645	3,000,000	2,454,645
			<b>12,600,774</b>	<b>16,083,000</b>	<b>(3,482,226)</b>

El cambio en el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre de 2023 es de B/. (3,482,226).

## Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidado  
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

### 10. Gastos generales y administrativos

	2023	2022
Honorarios Profesionales	106,448	875
Gastos Colocación acciones	21,456	5,000
Inscripciones y anualidades	19,148	-
Impuestos	1,000	-
Correos, software	148	48
	<u>148,200</u>	<u>5,923</u>

### 11. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas de rentas del Fondo, incluyendo la del año terminado 31 de diciembre de 2023, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros del Fondo están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto Sobre la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS) de acuerdo con la legislación fiscal vigente, El Fondo es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

#### Tratamiento fiscal

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

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



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

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014. Siempre que la sociedad de Inversión inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: Subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; cualquier dividendo de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en las diferentes clases. Cada tenedor registrado de cada clase deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión antes de invertir en las mismas.

## 12. Instrumentos financieros - Administración de riesgos

En forma común como todos los demás negocios, el Fondo está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos del Fondo para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

El principal instrumento financiero utilizado por el Fondo, del cual surge el riesgo por instrumentos financieros es de las cuentas por cobrar - accionistas.

Las cuentas por pagar - accionista por ser de corta duración se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

### Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos del Fondo, a la vez de conservar la responsabilidad final sobre éstos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración del Fondo. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo

## Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidado  
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad del Fondo. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

### *Riesgo operacional*

El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración del Fondo mantiene políticas y procedimientos de controles internos y administrativos.

### *Administración de capital*

La política del Fondo es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que el Fondo define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto. La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

Fondo de Inversión Inmobiliaria Valle Lindo, S. A.

Estado Consolidado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

ACTIVOS	Fondo						Promotora las Yayas	Propiedades Hormigoti
	Consolidado	Inmobiliario Valle Lindo, S.A.	Promotora La Floresta	Magnificent Estate Holding	Promotora las Yayas	Propiedades Hormigoti		
<b>Activos corrientes:</b>								
Efectivo	47,066	47,066						
Cuentas por cobrar, neto	18,046	18,046						
Cuentas por cobrar - Accionista	4,000	4,000						
Pagos anticipados	4,604	4,604						
Adelantos a proveedores	5,350	5,350						
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>79,066</b>	<b>79,066</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activos no corrientes:</b>								
Inversiones en subsidiarias	12,600,774	-	4,275,413	2,062,550	808,166	5,454,645		
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	28,067	28,067						
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>12,628,841</b>	<b>28,067</b>	<b>4,275,413</b>	<b>2,062,550</b>	<b>808,166</b>	<b>5,454,645</b>		
<b>Total de activos</b>	<b>12,707,907</b>	<b>107,133</b>	<b>4,275,413</b>	<b>2,062,550</b>	<b>808,166</b>	<b>5,454,645</b>		
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>								
<b>Pasivos corrientes:</b>								
Cuentas por pagar - Proveedores	44,466	44,466						
Adelantos recibidos de clientes	45,000	45,000						
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	6,437	6,437						
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>95,903</b>	<b>95,903</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>								
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	23,393	23,393						
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>23,393</b>	<b>23,393</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>119,296</b>	<b>119,296</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio:</b>								
Acciones no objeto de oferta pública	50,000	50,000						
Acciones objeto de oferta pública	16,083,000	-	9,291,000	1,696,000	2,096,000	3,000,000		
Pérdidas retenidas	(62,163)	(62,163)						
Cambio en el valor razonable de las inversiones	(3,482,226)	(3,482,226)	(5,015,587)	366,550	(1,287,834)	2,454,645		
<b>Total de patrimonio</b>	<b>12,588,611</b>	<b>(12,163)</b>	<b>4,275,413</b>	<b>2,062,550</b>	<b>808,166</b>	<b>5,454,645</b>		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>12,707,907</b>	<b>107,133</b>	<b>4,275,413</b>	<b>2,062,550</b>	<b>808,166</b>	<b>5,454,645</b>		

Las notas en las páginas 5 a 15 son parte integral de estos estados financieros consolidados.