

IFG Real Estate Fund, Inc.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

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

IFG Real Estate Fund, Inc.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - V
-----------------------------------	-------

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 25

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Estados de Situación Financiera de las clases
Anexo 2 Estados de Ganancias o Pérdidas de las clases

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Tenedores de Cuotas Gerenciales y a la Junta Directiva de
IFG Real Estate Fund, Inc.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de IFG Real Estate Fund, Inc. (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de ganancias o pérdidas, el estado de otras ganancias o pérdidas integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de IFG Real Estate Fund, Inc. al 31 de diciembre de 2023 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros básicos, considerados en conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos del 1 al 2, se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros básicos. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros básicos, considerados en conjunto.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Valor razonable de las inversiones

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

La Administración ha reconocido el valor inicial de las inversiones de acuerdo con los criterios de evaluación de los activos de los Sub-Fondos, al 31 de diciembre de 2023 el valor de dichas inversiones por B/.57,367,766 representa el 90% de los activos de IFG Real Estate Fund, Inc.

Nuestros procedimientos de auditoría considerando el uso de especialistas, incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del reconocimiento inicial de las inversiones.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

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

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidad del Auditor en relación en la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales 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 errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera del Fondo o de sus actividades empresariales dentro del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fondo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

Nos comunicamos con los responsables de la administración del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la administración del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración del Fondo, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

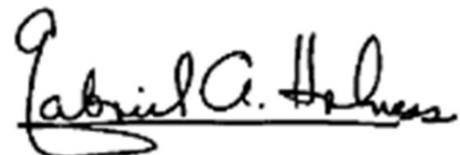
Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas actividades de negocio que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Vanessa De La Torre, gerente encargada.



18 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935

IFG Real Estate Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	27,470	50,000
Cuentas por cobrar clientes		34,849	-
Otras cuentas por cobrar- Otros		18,000	-
Total de activos corrientes		<u>80,319</u>	<u>50,000</u>
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	9	57,367,766	-
Cuentas por cobrar relacionadas	8	6,395,002	-
Total de activos no corrientes		<u>63,762,768</u>	<u>-</u>
Total de activos		<u>63,843,087</u>	<u>50,000</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		4,213	-
Cuentas por pagar relacionadas	8	33,071	-
Total de pasivos		<u>37,284</u>	<u>-</u>
Patrimonio			
Acciones gerenciales	5	50,000	50,000
Acciones comunes Clase A	5	36,647,926	-
Acciones comunes Clase B	5	109,920	-
Acciones comunes Clase C	5	20,609,920	-
Capital adicional pagado		20,000	-
Utilidad del periodo		6,368,037	-
Total de patrimonio		<u>63,805,803</u>	<u>50,000</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>63,843,087</u>	<u>50,000</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Estado de Resultados integrales Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Dividendos recibidos		6,891,988	-
Otros ingresos		-	-
Total Ingresos		<u>6,891,988</u>	<u>-</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	11	<u>(26,965)</u>	<u>-</u>
Total de gastos		<u>(26,965)</u>	<u>-</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		6,865,023	-
Impuesto sobre la renta	12	<u>(496,986)</u>	<u>-</u>
Ganancia neta		<u><u>6,368,037</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

IFG Real Estate Fund, Inc.

**Estado Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Cifras en Balboas)

	Acciones gerenciales	Capital Adicional Pagado	Acciones participativas Serie A	Acciones participativas Serie B	Acciones participativas Serie C	Utilidad del periodo	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2022	50,000		-	-	-	-	50,000
Capital Adicional Pagado	-	20,000	-	-	-	-	20,000
Emisión Serie A	-	-	36,647,926	-	-	-	36,647,926
Emisión Serie B	-	-	-	109,920	-	-	109,920
Emisión Serie C	-	-	-	-	20,609,920	-	20,609,920
Ganancia del periodo	-	-	-	-	-	6,368,037	6,368,037
Saldo al 31 de diciembre 2023	50,000	20,000	36,647,926	109,920	20,609,920	6,368,037	63,805,803

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		6,368,037	-
Cambios en el activo y pasivo de operación			
Otras cuentas por cobrar - otros		(18,000)	
cuentas por cobrar clientes		(34,849)	-
Cuentas por cobrar relacionadas		(6,395,002)	
Cuentas por pagar proveedores		4,213	-
Otras cuentas por pagar		33,071	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(42,530)</u>	<u>-</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Inversión			
Inversión en subsidiarias		(57,367,766)	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de Inversión		<u>(57,367,766)</u>	<u>-</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiación			
Acciones Gerenciales		-	50,000
Acciones comunes Clase A		36,647,926	-
Acciones comunes Clase B		109,920	-
Acciones comunes Clase C		20,609,920	-
Capital adicional pagado		20,000	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiación		<u>57,387,766</u>	<u>50,000</u>
Disminución neto del efectivo		(22,530)	-
Efectivo al inicio del año		50,000	50,000
Efectivo al final del año		<u>27,470</u>	<u>50,000</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

IFG Real Estate Fund, Inc. (el Fondo) es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, paraguas, cerrada y autoadministrada (en adelante la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria” o el “Fondo”) debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. mediante Escritura Pública No. 7,544 del 27 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. 260-23 del 3 de julio de 2023 y en la Bolsa Latinoamericana de Valores (en adelante “LATINEX”) para realizar la oferta pública de hasta un millón (1,000,000) de sus acciones participativas.

El Fondo podrá, mediante resolución de Junta de Tenedores de Cuotas Gerenciales, autorizar la emisión y colocación de cada serie de acciones participativas de la sociedad y, de conformidad con lo permitido por el amparo de lo establecido en el artículo 154 del Texto Único del Decreto-Ley 1 de 8 de julio de 1999 (conforme haya sido notificado hasta la fecha) para las sociedades de inversión paraguas, cada una de dichas Series representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la sociedad, cuyas carteras de inversión constituirán, cada una de ellas, como un componente de patrimonio de la sociedad y operarán, cada una de ellas, como sub-fondos separados, segregados e independientes entre sí (cada uno, un “Sub-Fondo” y, conjuntamente, los “Sub-Fondos”).

Las Acciones Gerenciales otorgan a sus tenedores derecho a voz y voto en las reuniones de la Junta General de Accionistas del Fondo: mas no:

El derecho de autorizar la venta o gravamen de las acciones de las(s) subsidiaria(s) que forman parte de los activos del Sub-Fondo en el que las Acciones Participativas de la Serie respectiva tengan un interés, El derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) subsidiaria(s) que forman parte de los activos del Sub-Fondo en el que las Acciones Participativas de la Serie respectiva tengan un interés, incluyendo, pero sin limitarse, a (i) el derecho a designar el representante de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) Subsidiaria(s), (ii) el derecho de representante a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) Subsidiaria(s), y (iii) el derecho de ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas; y (c) el derecho a recibir dividendos y el derecho a recibir bienes en caso de liquidación de la sociedad.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Las Acciones Participativas de cada Serie no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Tenedores de Cuotas Gerenciales, salvo por: (x) el derecho de autorizar la venta o gravamen de las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos del Sub-Fondo en el que las Acciones Participativas de la Serie respectiva tengan un interés, (y) el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos del Sub-Fondo en el que las Acciones Participativas de la Serie respectiva tengan un interés, incluyendo, pero sin limitarse, a (i) el derecho a designar el representante de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) Subsidiaria(s), (ii) el derecho de representar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) Subsidiarias(s), y (iii) el derecho de ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas; y (z) los demás derechos a voz y/o voto que se les otorguen mediante el pacto social, o resolución adoptada por la Junta de Tenedores de Cuotas Gerenciales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

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

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 inversión 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 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 la empresa que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Igualmente, serán activos que podrá adquirir el Fondo cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos de 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 a plazo fijo o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores o mercado organizado.

La oficina principal del Fondo está ubicada en Costa del Este, PH Capital Plaza, piso 7, oficina No.703, Panamá República de Panamá.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración del Fondo para su emisión el 18 de marzo de 2024.

2. Resumen de políticas de contabilidad materiales

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por IFG Real Estate Fund, Inc. en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad junto con sus interpretaciones, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas por el consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las inversiones que se presentan a su valor razonable.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 con el Dólar (B/.) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (B/.) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos, y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables del Fondo, las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con el valor razonable de las inversiones.

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.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Efectivo

Comprenden 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, así como los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses.

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.

Los estados financieros individuales de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando el Fondo tiene control sobre la entidad.

Anualmente los sub fondos reconocen la participación en estas inversiones al valor razonable con cambio en el estado de otras ganancias o pérdidas integrales del periodo.

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

Clasificación como patrimonio - Los instrumentos de patrimonio se clasifican como patrimonio de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Instrumentos de patrimonio - Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año 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 participativas Fondo se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Distribución de dividendos

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 las instrucciones del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo respectivo de haberlo), de tiempo en tiempo mediante acuerdos y/o resoluciones.

Los tenedores de las 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.

El Comité Ejecutivo del Sub-Fondo respectivo determinará la periodicidad de distribución de dividendos a los tenedores de las acciones de los diferentes Sub-Fondos, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada uno de los diferentes Sub-Fondos, a menos que el Comité Ejecutivo del Sub-Fondo respectivo considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un periodo determinado para alguna Serie en particular.

Valor neto por acción

La Junta de Tenedores de Cuotas Gerenciales de IFG Real Estate Fund, Inc., con ocasión de la valoración de sus acciones comunes, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el Valor Neto por Acción (VNA) de sus acciones comunes. Las inversiones en patrimonio serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo 37 del Acuerdo 52004 de 23 de junio de 2004.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del Artículo 37 del Acuerdo 5-2004, las sociedades de inversión cerradas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores no están obligadas a calcular el VNA de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas, en cuyo caso el VNA se calculará de la siguiente manera:

- El VNA de cada serie será el cociente que resulte de dividir la respectiva fecha de valoración, el valor neto de los activos de cada serie del Fondo, entre la cantidad de Acciones Participativas emitidas por determinada Serie y en circulación, el valor será expresado en dólares americanos.
- El VNA del Fondo será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de ésta en la fecha en que dicho valor es calculado.
- Los valores que forman parte de la cartera del Fondo y estén admitidos a negociación en una Bolsa de Valores organizada se valorarán con respecto a su último valor registrado (cotización). Los demás activos financieros que formen parte del patrimonio se valorarán, habida cuenta del plazo de amortización y de sus características intrínsecas utilizando los criterios de valor de amortización y precio de mercado. Sin perjuicio de la aplicación de la regla anterior, se entiende como valor de mercado, el precio de la transacción que se den en una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, incluso si una cantidad significativa de estos valores fuere negociada fuera de ese mercado.

Redención y recompra de acciones

Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho de redimir las Acciones Participativas del Fondo. No obstante, lo anterior, existirán política de recompra extraordinarias en algunas Series de las Acciones Participativas, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto Informativo de esas Series de Acciones Participativas del Fondo, pero siempre en cumplimiento de lo establecido para la recompra de acciones de sociedades de inversión cerrada en el Texto Único del Decreto Ley No 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones futuras, de haberlas.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Fondo mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fondo utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fondo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El Fondo mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

El valor razonable de los instrumentos financieros es determinado usando los precios provistos por administradores de valores. Para aquellos casos de inversiones en instrumentos de capital donde no es fiable estimar un valor razonable, los mismos se mantendrán al costo.

3. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero en otra entidad. Las actividades del Fondo se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

La Junta de Tenedores de Cuotas Gerenciales del Fondo tiene la responsabilidad sobre el establecimiento y el monitoreo de las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fondo, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites

Adicionalmente el Fondo está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otros.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El Fondo está expuesto a una serie de riesgos debido a la naturaleza de sus actividades y se indican en su prospecto. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés y riesgo en los precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo de gestión de estos riesgos es la protección y mejora del valor para los accionistas.

El Fondo también está expuesto a riesgos operativos, tales como el riesgo de custodia. Este es el riesgo de que se incurra una pérdida en valores en custodia como resultado de insolvencia, negligencia, mal uso de los activos, fraude del depositario o custodio de administración o por el mantenimiento inadecuado de registros. A pesar de un marco legal apropiado establecido que reduce el riesgo de pérdida de valor de los títulos en poder del depositario o sub-custodio, en el caso que fracase, la capacidad del Fondo para transferir los valores podría verse afectada temporalmente:

Riesgo de crédito: El Fondo revisa cualquier cambio o desmejora en la posición financiera de los bienes inmuebles, valores o empresas que forman parte de la cartera de inversión. El Fondo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados.

Riesgo de mercado: No es estrategia del Fondo invertir activamente en el mercado de capitales y derivados, razón por la cual no mantiene exposiciones significativas a este riesgo. El Fondo mantiene inversiones que se registran a valor de mercado y las variaciones se reflejarán periódicamente en el valor de dichas inversiones.

Riesgo de liquidez: el Fondo mantiene inversiones pueden tener apalancamiento y cada una de esas inversiones hacen frente a sus obligaciones directamente.

4. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

- La Compañía han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2023 o fechas posteriores.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- *Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF.*

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.

- *Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12*

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- *Implementación global de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE – Modificaciones a la NIC 12*

El IASB realizó modificaciones de alcance limitado a la NIC 12 que proporcionan una excepción temporal para no reconocer y revelar los impuestos diferidos que surgen de la adopción local y global de las reglas del modelo del Segundo Pilar BEPS publicada y parcialmente promulgada por la OCDE, incluida la ley complementaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones deben aplicarse de forma inmediata, sujeto a cualquier proceso de aprobación local, y de forma retrospectiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Sin embargo, las revelaciones sobre la exposición conocida o razonablemente estimable a las reglas del modelo del Segundo Pilar solo se requieren para los períodos de reporte anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no es necesario realizarlos en los informes financieros intermedios para los períodos intermedios que terminan el 31 de diciembre de 2023 o antes.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

- *Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes*

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima

5. Administración del capital

El capital social del Fondo es de Diez Mil Quinientos balboas (B/.10,500) divididos en:

- 50,000 acciones gerenciales con un valor de B/.0.01 cada una, con derecho a voz y voto. La totalidad de las Acciones Gerenciales ya fueron emitidas a través de la colocación privadas y las mismas se encuentran totalmente pagadas y en circulación. Las acciones Gerenciales no forman parte de la oferta pública.
- 1,000,000 de Acciones Participativas con un valor de B/.0.01 cada una, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series conforme determine la Junta Directiva a su discreción.

La Junta de Tenedores de Cuotas Gerenciales aprobó e hizo efectivo aporte de capital adicional por B/.49,500.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Acciones emitidas:

- Serie A:

El 23 de agosto de 2023, mediante Resolución No. SMV-260-23 del 3 de julio de 2023. Se registraron y listaron veinte mil (20,000), de las cuales el Fondo podrá ofrecer y colocar en el mercado primario de Latinex una cantidad de hasta dieciocho mil trescientos cincuenta y cuatro (18,354) Acciones Participativas Serie A, y la diferencia a saber, mil seiscientas dieciséis (1,616) Acciones Participativas Serie A se negociarán en el mercado secundario.

2023

1,626 acciones participativas Serie A emitidas y en circulación.

36,647,926

La cartera de inversión o Sub-Fondo del patrimonio de Sociedad de Inversión Inmobiliaria en que los tenedores de Acciones Participativas Serie A tendrán un interés será el Sub-Fondo Serie A. Inicialmente, los activos de dicho Sub-Fondo Serie A serán las acciones comunes del capital social de las siguientes sociedades (las "Subsidiarias"): (1) Inversiones Aliadas de Panamá, S.A.; (2) Moringa S.A.; (3) Oficinas del Este, S.A.; (4) Galeras CDE, S.A.; (5) Romanei, S.A.; (6) Capital CDE, S.A.; (7) Caracal, S.A.; (8) Inmobiliaria LRP, S.A.; (9) Puma Norte Panamá, S.A. ; (10) Tomcat, S.A.

- Acciones Serie B:

El 14 de septiembre de 2023, mediante Resolución No. SMV-260-23 del 3 de julio de 2023. Se registraron y listaron (10,000) de las cuales el Fondo podrá ofrecer y colocar en el mercado primario de Latinex una cantidad de hasta ocho mil novecientos noventa y tres (8,993) Acciones Participativas Serie B, y la diferencia, a saber, mil siete (1,007) Acciones Participativas Serie B se negociarán en el mercado secundario.

2023

1,017 acciones participativas Serie B emitidas y en circulación.

109,920

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

La cartera de inversión o Sub-Fondo del patrimonio de Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la que los tenedores de Acciones Participativas Serie B tendrán un interés será el Sub-Fondo Serie B. Inicialmente, los activos de dicho Sub-Fondo Serie B serán las acciones comunes del capital social de Desarrollo Ketel, S.A. (la "Subsidiaria")

- Acciones Serie C:

El 4 de diciembre de 2023, mediante Resolución No. SMV-260-23 del 3 de julio de 2023. Se registraron y listaron veinte mil (10,000), de las cuales el Fondo podrá ofrecer y colocar en el mercado primario de Latinex una cantidad de hasta nueve mil novecientos setenta y nueve (9,979) Acciones Participativas Serie C, y la diferencia a saber, veintiuno (21) Acciones Participativas Serie C se negociarán en el mercado secundario.

2023

32 acciones participativas Serie C emitidas y en circulación.

20,609,920

La cartera de inversión o Sub-Fondo del patrimonio de Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la que los tenedores de Acciones Participativas Serie C tendrán un interés será el Sub-Fondo Serie C. Inicialmente, los activos de dicho Sub-Fondo Serie C serán las acciones comunes del capital social de Desarrollo Terravista, S.A. (la "Subsidiaria").

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

6. Activos netos atribuibles a tenedores de acciones

A. Redención y recompra de acciones

El análisis de los movimientos en el número de acciones del Fondo y activos netos atribuibles a los accionistas durante el año fue el siguiente, donde las acciones “Gerenciales” son acciones no objeto de oferta pública y las “Otras Clases” son acciones objeto de oferta pública es el siguiente:

Autorizadas	2023		Total
	Acciones Gerenciales	Otras Clases	
Número de acciones	50,000	1,000,000	1,050,000
Monto de las acciones	500	10,000	10,500

Emitidas y en circulación (acciones)

	2023		Total
	Acciones Gerenciales	Otras Clases	
Emitidas	-	2,675	2,675
Saldo al inicio y final del año	500	7,325	13,175

B. Distribuciones

Durante el año, el Fondo reconoció y pagó distribuciones de la siguiente manera:

	2023		Total
	Clase A	Otras Clases	
Distribuido (B/.)		6,891,988	6,891,988

Después de la fecha del informe, el Fondo declaró una distribución adicional con respecto a 2022 que se pagó en 2023 de la siguiente manera:

	Clase A	Otras Clases	Total
Distribuido (B/.)	-	169,317	169,317

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

7. Efectivo

	2023	2022
Efectivo en banco	<u>27,470</u>	<u>50,000</u>

8. Saldos entre partes relacionadas

	2023	2022
Cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas	<u>6,395,002</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar		
Compañías relacionadas	<u>33,071</u>	<u>-</u>

Todos los saldos pendientes con estas partes relacionadas son valorizados en condiciones de independencia mutua y deben ser liquidados con efectivo dentro de dos años después de la fecha de presentación.

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.

9. Inversiones en subsidiarias

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

	2023	2022
Serie A	36,647,926	-
Serie B	109,920	-
Serie C	<u>20,609,920</u>	<u>-</u>
	<u>57,367,766</u>	<u>-</u>

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

10. Valor razonable de las acciones

La valoración de las inversiones de IFG Real Estate Development Fund, Inc. que componen el portafolio de inversiones, se realiza usando el método de valoración razonable que involucra criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos, al cual adicionalmente se le podrá hacer un ajuste probabilístico para incorporar el riesgo de cada inversión.

Clase	Acciones emitidas y en circulación	NAV 2023	Valor de la Inversión 2023	Inversión inicial	Cambio en el valor razonable
Serie A	1,626	22,538.70	-	36,647,926	-
Serie B	1,017	108.08	-	109,920	-
Serie C	32	644,060	-	20,609,920	-

Los valores de las inversiones que se presentan a continuación se encuentran incluidas de manera individual en el Anexo 1 de estos estados financieros.

11. Generales y administrativos

	2023
Otros gastos	17,532
Gastos por colocación de acciones	7,286
Honorarios profesionales	1,147
Dietas	1,000
	<u>26,965</u>

12. Impuestos sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de IFG Real Estate Fund, Inc. por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2023, estarán sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, el Fondo es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.
- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el *literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo No. 122B del decreto ejecutivo 199 del 2014.
- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.
- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).
- Deberán ser 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 la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

IFG Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

13. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración del Fondo ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

El valor en libros y valor razonable de los principales activos y pasivos financieros que se presentan a su valor razonable en el estado de situación financiera del Fondo se resume a continuación:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Efectivo	27,470	27,470	50,000	50,000
Total	<u>27,470</u>	<u>27,470</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Otras cuentas por pagar	4,213	4,213	-	-
Total	<u>4,213</u>	<u>4,213</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

El valor en libros del efectivo y las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

14. Eventos subsecuentes

A los 06 días del mes de febrero de 2024 se autorizó el traspaso de las acciones que Pantera Real Estate, S.A. posee en Bobcat, S.A. a la Cartera de Inversión del Sub-Fondo de la Serie A de nuestra entidad. Por lo tanto, Bobcat, S.A. paso a ser una subsidiaria según lo definido en el Suplemento N°. 1 del 23 de agosto de 2023, el cual establece los términos de las Acciones Participativas Serie A, y acorde a lo dispuesto en el Prospecto Informativo autorizado por la Resolución N°. SMV-260-23 del 3 de julio de 2023 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

A la fecha de la emisión de estos estados financieros dicho traspaso fue culminado.

IFG Real Estate Fund, Inc.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Eliminaciones

ACTIVOS	Total Consolidado	Eliminaciones			Serie C	Serie B	Serie A
		Dr.	Cr.	IFG Real Estate Fund. Inc.			
Activos corrientes							
Efectivo y equivalente de efectivo	27,470	-	-	27,470	124,904	35,309	634,937
Cuentas por cobrar clientes	34,849	-	-	34,849	-	-	1,559,166
Otras cuentas por cobrar- Otros	18,000	-	-	18,000	-	-	6,082
Gastos pagados por anticipados	-	-	-	-	-	-	731,962
Otros activos	-	-	-	16	-	-	3,592
Total de activos corrientes	80,319	-	-	80,319	124,904	35,309	2,935,739
Activo no corriente							
Inversiones en subsidiarias	57,367,766	-	-	57,367,766	-	-	4,089
Mobiliario y equipo	-	-	-	-	-	-	15,562
Propiedades de Inversión	-	-	-	-	20,485,000	51,000	42,781,320
Construcciones en Proceso	-	-	-	-	-	-	1,455,828
Cuentas por cobrar relacionadas	6,395,002	-	-	6,395,002	-	2,378,297	615,239
Total de activo no corriente	63,762,768	-	-	57,367,766	20,485,000	2,429,297	44,872,038
Total de activos	63,843,087	-	-	57,448,085	20,609,904	2,464,606	47,807,777
PASIVOS Y PATRIMONIO							
Pasivos corrientes							
Cuentas por pagar proveedores	4,213	-	-	4,213	-	-	180,145
Retenciones de obras por pagar	-	-	-	-	-	44,352	-
Cuentas por pagar relacionadas	33,071	-	-	33,071	-	-	-
Adelantos de clientes	-	-	-	-	-	-	12,434
Depósitos en Garantía - Clientes	-	-	-	-	-	-	129,805
Otros cuentas por pagar	-	-	-	37,284	-	2,216,953	437,592
Total de pasivos corrientes	37,284	-	-	37,284	-	2,261,305	759,976
Pasivos no corrientes							
Préstamo por pagar	-	-	-	-	-	-	10,393,807
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	-	93,381	6,068
Cuentas por pagar accionistas	-	-	-	-	109,920	99,920	12,878,337
Total de pasivos no corrientes	-	-	-	-	109,920	193,301	23,278,212
Total de pasivos	37,284	-	-	37,284	109,920	2,454,606	24,038,188
Patrimonio							
Aportación de socios	50,000	-	-	50,000	-	-	-
Acciones comunes Clase A	36,647,926	-	-	36,647,926	-	-	76,000
Acciones comunes Clase B	109,920	-	-	109,920	20,500,000	-	-
Acciones comunes Clase C	20,609,920	-	-	-	-	10,000	-
Capital adicional pagado	20,000	-	-	20,000	-	-	-
Utilidad (Pérdida) retenidas	-	-	-	-	-	4,805,314	3,186,506
Superávit por revaluación	-	-	-	-	-	-	942,761
Utilidad (Pérdida) del período	6,368,037	-	-	6,368,037	-	2,086,674	19,622,383
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	(6,891,988)	-
Impuesto complementario	-	-	-	-	-	-	(58,061)
Total de patrimonio	63,805,803	-	-	43,195,883	20,500,000	10,000	23,769,589
Total de pasivos y patrimonio	63,843,087	-	-	43,233,167	20,609,920	2,464,606	47,807,777

IFG Real Estate Fund. Inc.

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Eliminaciones		IFG Real Estate Fund. Inc.	Subtotal	Serie C	Serie B	Serie A
	Total Consolidado	Dr.					
Ingresos							
Ingresos por participaciones	-	-	-	7,163,997	-	4,384,132	2,779,865
Dividendos recibidos	6,891,988	-	6,891,988	-	-	-	-
Otros ingresos	-	-	-	2,033	-	-	2,033
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	16,833,899	-	-	16,833,899
Total de ingresos	6,891,988	-	6,891,988	23,999,929	-	4,384,132	19,615,797
Gastos							
Costos de venta y construcción	-	-	-	(2,222,232)	-	(2,222,232)	-
Gastos generales y administrativos	(9,540)	-	(9,540)	(1,244,640)	-	(75,226)	(1,169,414.00)
Amortización - Gastos pre-operativos	(17,425)	-	(17,425)	-	-	-	-
Total de gastos	(26,965)	-	(26,965)	(3,466,872)	-	(2,297,458.00)	(1,169,414.00)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	6,865,023	-	6,865,023	20,533,057	-	2,086,674	18,446,383
Impuesto sobre la renta	(496,986)	-	(496,986)	-	-	-	-
Ganancia	6,368,037	-	6,368,037	20,533,057	-	2,086,674	18,446,383



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACION JURADA NOTARIAL-----

En mi despacho Notarial, en la ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, a los dieciocho (18) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente las siguientes personas, miembros del Consejo de Administración y Ejecutivos, de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada denominada “**IFG REAL ESTATE FUND, INC.**”, Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública 7,544 de 27 de septiembre de 2022 la Notaria Cuarta del Circuito Notarial de Panamá debidamente inscrita al Folio 155727989 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 29 de septiembre de 2022, cuya oferta pública de venta de hasta 1,000,000 de acciones participativas se encuentra autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución SMV – 260-23 del 3 de julio de 2023, a saber:-----

- **FERNANDO JOSÉ ROBLETO BRENES**, varón, nicaragüense, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. E-8-105899, Presidente;-----

- **JOSÉ ISAAC GALAN DÍAZ**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-789-213, Tesorero;-----

- **ISABEL VICTORIA NAVARRO FABREGA**, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-870-872, Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones; y-----

- **AARON AUGUSTO ALVAREZ QUINTERO**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No.8-762-291, Contralor; personas a quienes conozco, y quienes en forma irrevocable y espontánea, **bajo la gravedad del juramento** y con anuencia a lo que señala el Artículo 355 del Código Penal de la República de Panamá, que versa sobre el falso testimonio, manifestaron lo siguiente: -----

1. Que en su calidad de Presidente, Tesorero, Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y Contralor, respectivamente de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada denominada “**IFG REAL ESTATE FUND, INC.**”, han revisado el Estado Financiero Auditados al 31 de diciembre de 2023 de **IFG REAL ESTATE FUND, INC.** (en adelante “los Estados Financieros”).-----

2. Que a su 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, sus modificaciones posteriores 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. -----

3. Que a su juicio, los Estados Financieros de **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**, 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 **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**, para el período correspondiente.-----

4. Que los firmantes: (i) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**; (ii) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el año concluido el 31 de diciembre de 2023; (iii) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; (iv) Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

5. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos de **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**, lo siguiente: (i) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; (ii) 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 **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**-----

6. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**-----

7. Que hacemos esta declaración en el marco de la presentación a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, de los Estados Financieros Anuales de **IFG REAL ESTATE FUND, INC.**, del período concluido el 31 de diciembre de 2023, y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Acuerdo No. 7-2002 de 14 de Octubre de 2022 y sus modificaciones posteriores, emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.-----



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

En fe de lo arriba expuesto, firmamos este documento en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los dieciocho (18) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).-----

Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ, varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con cedula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607), y SIMION RODRÍGUEZ BONILLA varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número noveciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200), a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos por ante mí el Notaria Pública que doy fe. -----



FERNANDO JOSÉ ROBLETO BRINES



JOSÉ ISAAC GALÁN DÍAZ



AARON AUGUSTO ALVAREZ QUINTERO



ISABEL NAVARRO

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

SIMION RODRÍGUEZ BONILLA

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO

Notaria Duodécima del Circuito de Panamá