

# **IFG Real Estate Fund, Inc.**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Con el Informe No Auditado del Contador Público Autorizado)

(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 CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO	I
---	---

---

#### **ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 15

---

## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

A la Junta Directiva de la Sociedad  
**IFG Real Estate Fund, Inc.**  
Panamá, República de Panamá

Hemos revisado los estados financieros internos adjuntos de **IFG Real Estate Fund, Inc.**, con base en la información proporcionada por la administración. Estos estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo terminados en esa fecha, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa.

Hemos realizado este trabajo de revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4410.

Hemos aplicado nuestra experiencia en materia de contabilidad y presentación de informes financieros para asistirle en la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes, incluidos los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado.

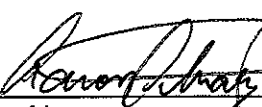
La Administración es responsable por los estados financieros, la exactitud y la integridad de la información suministrada a nosotros.

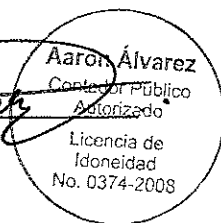
Un trabajo de revisión no es un trabajo para atestiguar, por lo que no estamos obligados a verificar la exactitud o integridad de la información que se nos proporcionó para la preparación de estos estados financieros. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría o una conclusión de revisión sobre si estos estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

## Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- El Contador Público Autorizado Aaron Alvarez con número de idoneidad N° 0374-2008 ha elaborado y refrendado los estados financieros interinos.

  
Aaron Alvarez  
CPA N°.0374-2008  
Céd.: 8-762-291  
29 de febrero de 2024  
Panamá, República de Panamá



## IFG Real Estate Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	27,470	50,000
Otras cuentas por cobrar- otros		18,000	-
Otros activos		34,849	-
Total de activos corrientes		<u>80,319</u>	<u>50,000</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones en Subsidiarias	5	64,033,757	-
Total de activos no corrientes		<u>64,033,757</u>	<u>-</u>
<b>Total de activos</b>		<b><u>64,114,076</u></b>	<b><u>50,000.00</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar proveedores		4,212	-
Otras cuentas por pagar		33,071	-
Total de pasivos corrientes		<u>37,283</u>	<u>-</u>
<b>Total de pasivos</b>		<b><u>37,283</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes no objeto de oferta pública	6	50,000	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública	6	35,237,596	-
Capital adicional pagado	6	20,000	-
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		28,796,161	-
Utilidad (Pérdida) retenidas		(26,964)	-
<b>Total de patrimonio</b>		<b><u>64,076,793</u></b>	<b><u>50,000</u></b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b><u>64,114,076</u></b>	<b><u>50,000</u></b>

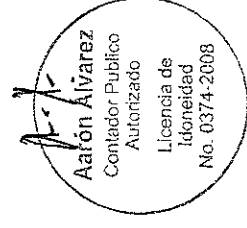
Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.



**IFG Real Estate Fund, Inc.**

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

(Cifras en Balboas)	Acciones comunes no objeto de oferta pública	Acciones comunes objeto de oferta pública	Capital Adicional Pagado	Utilidad (Pérdida) retenidas	Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre 2022</b>	50,000	-	-	-	-	<b>50,000</b>
Emisión de acciones sujeto de la oferta pública	-	35,237,596	-	-	-	35,237,596
Capital adicional pagado	-	-	20,000	-	-	20,000
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	28,796,161	28,796,161
Ganancia del periodo	-	-	-	6,865,024	-	6,865,024
Dividendos declarados	-	-	-	(6,891,988)	-	(6,891,988)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2023</b>	<b>50,000</b>	<b>35,237,596</b>	<b>20,000</b>	<b>(26,964)</b>	<b>28,796,161</b>	<b>64,076,793</b>



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
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia Neta		6,865,024	-
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		28,796,161	-
		<u>35,661,185</u>	<u>-</u>
<b>Cambios en el activo y pasivo de operación</b>			
Otras cuentas por cobrar - otros		(18,000)	-
Otros activos		(34,849)	-
Cuentas por pagar proveedores		4,212	-
Otras cuentas por pagar		33,071	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>35,645,619</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de Efectivo en Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de inversiones		(64,033,757)	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de Inversión		<u>(64,033,757)</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de Efectivo en Actividades de Financiación</b>			
Dividendos declarados		(6,891,988)	-
Acciones gerenciales		-	50,000
Emisión de Acciones sujeto de la oferta pública		35,237,596	-
Capital adicional pagado		20,000	-
Efectivo neto provisto por actividades de Financiación		<u>28,365,608</u>	<u>50,000</u>
<b>(Disminución) Aumento neto del efectivo</b>			
Efectivo al inicio del año		50,000	-
Efectivo al final del año	4	<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**

##### **Organización**

Mediante Escritura Pública No. 7,544 de 27 de septiembre de 2022 fue constituida la sociedad anónima **IFG Real Estate Fund, Inc.** (la Compañía). El registro fue autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores para el ofrecimiento de Cuotas de Participación del Fondo, mediante la resolución N° SMV\_260\_23 del 3 de julio de 2023.

El objetivo principal de la Compañía es el de operar como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada que, mediante la expedición y venta de distintas clases de cuotas de participación, obtiene dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos, con el objetivo de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles, o en el negocio de Desarrollo y Administración Inmobiliaria. Lo anterior es sin limitación de poder ejecutar o llevar a cabo todos los actos permisibles por ley para llevar a cabo este objetivo.

La entidad ha preparado estos estados financieros, para cumplir con uno de los requisitos exigidos en este trámite.

Las oficinas principales del Fondo están ubicadas en Costa del Este, PH Capital Plaza, piso 7, Oficina 703, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

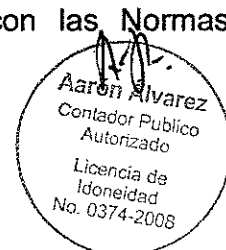
Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Compañía el 29 de febrero de 2024

#### **2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

##### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.





## IFG Real Estate Fund, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

#### **Base de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

#### **Moneda funcional**

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

#### **Efectivo**

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos a la vista mantenidos en bancos locales.

#### **Inversiones en subsidiarias**

El Fondo maneja y administra activos mantenidos en sociedades y otros vehículos de inversiones 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 el control sobre la entidad.

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

#### **Acciones de capital**

Los instrumentos financieros emitidos por el Fondo se clasifican como patrimonio, solo 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 de patrimonio.



## **IFG Real Estate Fund, Inc.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Distribución de dividendos**

La Junta Directiva del Fondo determinará la periodicidad de la 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 la Junta Directiva considera que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un período determinado para alguna clase en particular.

#### **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, la Compañía 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, la Compañía 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 Fideicomiso 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.



## IFG Real Estate Fund, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

#### (Cifras en Balboas)

---

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.

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.

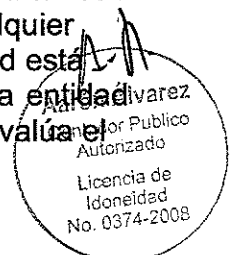
### 3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

#### Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2023.

El Fondo ha 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.

- NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).

La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elemento producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está “probando si el activo es funcionando correctamente” cuando evalúa el



## IFG Real Estate Fund, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

#### (Cifras en Balboas)

---

rendimiento técnico y físico del activo El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación.

Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

- NIIF 3 – Combinaciones de negocios.

Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, y CINIIF 21 Gravámenes. Las enmiendas también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.

- NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

#### **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 el Fondo 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 2023:



## IFG Real Estate Fund, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).
- NIC 12 – Impuestos a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única)

#### 4. Efectivo

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

#### 5. Inversiones en subsidiarias

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Seria A	34,070,326	-
Serie B	280,511	-
Serie C	<u>29,682,920</u>	-
	<u>64,033,757</u>	<u>-</u>

#### 6. Administración de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Acciones Gerenciales:</b> Autorizadas 50,000 Acciones Gerenciales con valor nominal de B/. 0.01 cada una.	<u>500</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)**

---

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 privada 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.

Durante el periodo, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo aportes a capital adicional pagado por B/.49,500, veinte mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América

**Acciones emitidas**

- Acciones gerenciales:

Se suscribieron las 50,000 acciones gerenciales, con un valor nominal de (B/.0.01) un centésimo cada acción, con derecho a voz y voto. La totalidad de las acciones gerenciales ya fueron emitidas a través de la colocación privada y las mismas se encuentran totalmente pagadas y en circulación. Las acciones gerenciales no forman parte de la oferta pública.

- Acciones Clase Serie A:

El 31 de agosto de 2023 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase Serie A con 20,000 acciones objeto de oferta pública.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1,626 acciones comunes Clase Serie A emitidas y en circulación	34,070,326	-

La Clase Serie A opera como un Sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo Serie A", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo Serie A responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados



**IFG Real Estate Fund, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del Sub-Fondo Serie A únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-Fondo.

- Acciones Clase Serie B:

El 20 de septiembre de 2023 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase Serie B con 10,000 acciones objeto de oferta pública.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1,017 acciones comunes Clase Serie B emitidas y en circulación	<u>280,511</u>	<u>-</u>

La Clase Serie B opera como un Sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo Serie B", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo Serie B responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del Sub-Fondo Serie B únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-Fondo.

- Acciones Clase Serie C:

El 13 de diciembre de 2023 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase Serie C con 10,000 acciones objeto de oferta pública.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
32 acciones comunes Clase Serie C emitidas y en circulación	<u>29,682,920</u>	<u>-</u>

La Clase Serie C opera como un Sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo Serie C", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo Serie B responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del Sub-Fondo Serie C únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-Fondo.



## IFG Real Estate Fund, Inc.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 7. Valor razonable de las acciones

La valoración de las inversiones del Fondo 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	Cantidad de acciones	NAV	Valor de la Inversión	Valor de inicial Inversión	Cambios en el Valor Razonable
Clase Serie A	1,626	20,953	34,070,326	16,160,000	17,910,326
Clase Serie B	1,017	276	280,511	10,070,000	(9,789,489)
Clase Serie C	32	927,591	29,682,920	210,000	29,472,920
			<b>64,033,757</b>	<b>26,440,000</b>	<b>37,593,757</b>

#### 8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

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.





**IFG Real Estate Fund, Inc.**

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

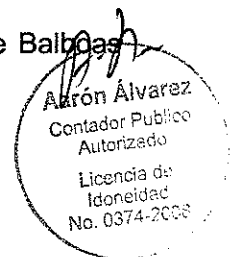
**(Cifras en Balboas)**

---

- 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.
- 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 122-B 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).



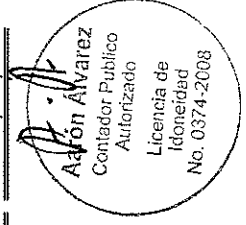
**IFG Real Estate Fund. Inc.**

Estado Consolidado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

**Eliminaciones**

	Total Consolidado	Dr.	Cr.	IFG Real Estate Fund. Inc.	Serie C	Serie B	Serie A
<b>ACTIVOS</b>							
<b>Activos corrientes</b>							
Efectivo y equivalente de efectivo	27,470	-	-	27,470	-	-	-
Otras cuentas por cobrar- otros	18,000	-	-	18,000	-	-	-
Otros activos	34,849	-	-	34,849	-	-	-
Total de activos corrientes	80,319	-	-	80,319	-	-	-
<b>Activo no corriente</b>							
Inversiones en subsidiarias	64,033,757	-	-	-	29,682,920	280,511	34,070,326
Total de activo no corriente	64,033,757	-	-	-	29,682,920	280,511	34,070,326
<b>Total de activos</b>	<b>64,114,076</b>	-	-	<b>80,319</b>	<b>29,682,920</b>	<b>280,511</b>	<b>34,070,326</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>							
<b>Pasivos corrientes</b>							
Cuentas por pagar proveedores	4,212	-	-	4,212	-	-	-
Otras cuentas por pagar	33,071	-	-	33,071	-	-	-
Total de pasivos corrientes	37,283	-	-	37,283	-	-	-
<b>Total de pasivos</b>	<b>37,283</b>	-	-	<b>37,283</b>	-	-	-
<b>Patrimonio</b>							
Acciones comunes no objeto de oferta pública	50,000	-	-	50,000	-	-	-
Acciones comunes objeto de oferta pública	35,237,596	-	-	-	20,609,920	109,920	14,517,756
Capital adicional pagado	20,000	-	-	20,000	-	-	-
Utilidad (Pérdida) retenidas	(26,964)	-	-	(26,964)	-	-	-
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	28,796,161	-	-	-	9,073,000	170,591	19,552,570
Total de patrimonio	64,076,793	-	-	43,036	29,682,920	280,511	34,070,326
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>64,114,076</b>	-	-	<b>80,319</b>	<b>29,682,920</b>	<b>280,511</b>	<b>34,070,326</b>



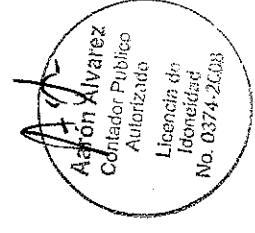
Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

**IFG Real Estate Fund. Inc.**

**Estado Consolidado de Resultados Integrales  
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023**

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones		IFG Real Estate Fund. Inc.	Serie C	Serie B	Serie A
		Dr.	Cr.				
<b>Ingresos</b>							
Ingresos por participaciones	6,891,988.00	-	-	-	-	6,891,988	-
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>6,891,988</b>					<b>6,891,988</b>	
<b>Gastos</b>							
Gastos generales y administrativos	(26,964)	-	-	(26,964)	-	-	-
<b>Total de gastos</b>	<b>(26,964)</b>			<b>(26,964)</b>			
<b>Ganancia antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>6,865,024</b>			<b>(26,964)</b>		<b>6,891,988</b>	
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ganancia</b>	<b>6,865,024</b>			<b>(26,964)</b>		<b>6,891,988</b>	
<b>Otros resultados integrales:</b>							
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	28,796,161	-	-	-	9,073,000	170,591	19,552,570
<b>Total de otros resultados integrales</b>	<b>28,796,161</b>				<b>9,073,000</b>	<b>170,591</b>	<b>19,552,570</b>
<b>Total de resultados del período</b>	<b>35,661,185</b>			<b>(26,964)</b>	<b>9,073,000</b>	<b>7,062,579</b>	<b>19,552,570</b>



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