

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Informe de Auditores Independientes Y Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

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



Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
<u>Estados Financieros:</u>	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Resultados Integrales	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 29

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Junta Directiva
Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Latam Real Estate Growth Fund, Inc.** (el fondo), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del fondo al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del fondo de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación...)

Al preparar los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del fondo para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la administración pretenda liquidar el fondo o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

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

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación...)

- Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo en relación con el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideramos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.


Globus Services Accounting
C.P.A P.J. 323-2016

28 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(En Balboas – Nota 3)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	8	947	4,588
Cuentas por cobrar		-	450
Cuentas por cobrar accionista		11,994	11,994
Total de activos corrientes		12,941	17,032
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	2,297,063	2,177,063
Otros activos		62,000	62,000
Total de activos no corrientes		2,359,063	2,239,063
Total de activos		2,372,004	2,256,095
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar accionistas		760	760
Cuentas por pagar - compañía relacionada		1,300	-
Cuentas por pagar		28,827	19,890
Total Pasivos		30,887	20,650
Patrimonio:			
Acciones Clase F - Gerenciales	10	50,000	50,000
Capital adicional Pagado	10	175,055	175,055
Acciones Clase A	10	2,502,896	2,502,896
Acciones Clase B	10	210,000	210,000
Acciones Clase C	10	20,000	-
Acciones Clase G	10	20,000	-
Acciones Clase N	10	20,000	-
Acciones Clase P	10	20,000	-
Acciones Clase Q	10	20,000	-
Acciones Clase R	10	20,000	-
Cambio en valores de propiedades de inversión	9	46,724	46,724
Déficit acumulado		(763,558)	(749,230)
Total Patrimonio		2,341,117	2,235,445
Total de patrimonio del fondo		2,372,004	2,256,095

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

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En Balboas – Nota 3)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:			
Honorarios por estructuración de sociedades de inversión		59,743	21,505
Total de ingresos		59,743	21,505
Otros ingresos		-	37,436
Gastos:			
Gastos generales y administrativos	11	22,827	41,989
Servicios profesionales		51,244	27,506
Depreciación		-	178
Total de gastos		74,071	69,673
Pérdida neta		(14,328)	(10,732)

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

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En Balboas – Nota 3)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pérdida neta		(14,328)	(10,732)
<u>Otros resultados integrales:</u>			
Pérdida no realizada por cambio en valor de mercado de propiedades de inversión	9	-	-
Total de pérdida neta integral		<u><u>(14,328)</u></u>	<u><u>(10,732)</u></u>

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

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio del Fondo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En Balboas – Nota 3)

		<u>Capital</u>									<u>Cambio en</u>		<u>Total de</u>
	<u>Acciones</u>	<u>Adicional</u>	<u>Acciones</u>	<u>Acciones</u>	<u>Acciones</u>	<u>Acciones</u>	<u>Acciones</u>	<u>Acciones</u>	<u>Acciones</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valores de</u>	<u>Déficit</u>	<u>patrimonio</u>
<u>Notas</u>	<u>Clase F</u>	<u>Pagado</u>	<u>Clase A</u>	<u>Clase B</u>	<u>Clase C</u>	<u>Clase G</u>	<u>Clase N</u>	<u>Clase P</u>	<u>Clase Q</u>	<u>Clase R</u>	<u>propiedades</u>	<u>acumulado</u>	<u>del Fondo</u>
											<u>de inversión</u>		
Saldo al 31 de diciembre de 2021	50,000	175,055	2,502,896	210,000	-	-	-	-	-	-	46,724	(738,498)	2,246,177
Pérdida neta - 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,732)	(10,732)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	50,000	175,055	2,502,896	210,000	-	-	-	-	-	-	46,724	(749,230)	2,235,445
Emisión de acciones	10	-	-	-	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	-	-	120,000
Pérdida neta - 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,328)	(14,328)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>50,000</u>	<u>175,055</u>	<u>2,502,896</u>	<u>210,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>46,724</u>	<u>(763,558)</u>	<u>2,341,117</u>

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

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En Balboas – Nota 3)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(14,328)	(10,732)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación:			
Gasto por depreciación		-	178
<u>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</u>			
Cuentas por pagar y otros pasivos		8,937	17,009
Cuentas por cobrar		450	(50)
Otros activos		-	(5,000)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación		<u>(4,941)</u>	<u>1,405</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Aumento en propiedades de inversión	9	<u>(120,000)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(120,000)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emisión de acciones "Clase C"	10	20,000	-
Emisión de acciones "Clase G"	10	20,000	-
Emisión de acciones "Clase N"	10	20,000	-
Emisión de acciones "Clase P"	10	20,000	-
Emisión de acciones "Clase Q"	10	20,000	-
Emisión de acciones "Clase R"	10	20,000	-
Préstamo por pagar - Compañía relacionada		1,300	-
Cuentas por cobrar accionistas		-	(500)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>121,300</u>	<u>(500)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(3,641)	905
Efectivo al inicio del año		<u>4,588</u>	<u>3,683</u>
Efectivo al final del año	8	<u>947</u>	<u>4,588</u>

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

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

1. Información General

Latam Real Estate Growth Fund, Inc., (en adelante el “Fondo”), es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.4253 de 27 de marzo de 2014, y registrada en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá a la Ficha No. 832480, Documento No. 2592250 del día 30 de abril de 2014.

Su objetivo principal es dedicarse en la República de Panamá o cualquier otro país, al negocio de sociedad de inversión inmobiliaria, al tenor de la definición expresa contenida en el Decreto Ley No.1 de fecha 8 de julio de 1999 y sus modificaciones vigentes y las disposiciones legales del Acuerdo No.5-2004 del 23 de julio de 2004 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y sus modificaciones vigentes y Acuerdo No.2-2014 que crea la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

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

Mediante Resolución No. SMV-362-15 del 16 de junio de 2015, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante la “Superintendencia de Valores”), autorizó al Fondo a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá.

La administración y custodia de todas las operaciones del Fondo son realizadas por el mismo fondo por lo tanto son una sociedad de inversión paraguas y auto administrada.

Las oficinas administrativas del Fondo están ubicadas en Calle Aquilino de la Guardia, Avenida Marbella, edificio PH BICSA Plaza, oficina 4810, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

2. Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **Latam Real Estate Growth Fund, Inc.** han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”). Los estados financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico excepto por las propiedades de inversión que son revaluadas a valor razonable de acuerdo con reportes de avalúos de expertos independientes en bienes inmuebles.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del fondo.

b) *Unidad Monetaria*

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

c) *Negocio en marcha*

La Administración, tiene, en el momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que el Fondo cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. En consecuencia, continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros.

3. Políticas contables

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presentan abajo. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

3.1 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen saldos en efectivo y depósitos en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

3. Políticas contables (continuación...)

3.2 Instrumentos financieros

La compañía adoptó la NIIF 9 - Instrumentos financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018 o posteriormente. En esta categoría se incluyen aquellas inversiones que a la fecha de negociación son inicialmente medidos al valor razonable más los costos incrementados relacionados a la transacción.

La clasificación y medición de los activos financieros refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características según los flujos de efectivo.

El modelo de negocios incluye tres categorías de clasificación para los activos financieros:

Costo Amortizado (CA):

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VR OUI)

Un instrumento de deuda es medido a VR OUI solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado como a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Fondo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

3. Políticas contables (continuación...)

3.2 Instrumentos financieros (continuación...)

El Fondo incluye en esta categoría:

Propiedades de inversión: Estas incluyen bienes inmuebles que están completamente terminados y propiedades bajo construcción que el Fondo las mantiene para generar ingresos por arrendamiento o para apreciación de capital, o ambos.

Las propiedades de inversión son inicialmente medidas a costo, que incluye los costos de la transacción. Los costos de la transacción incluyen impuestos, gastos legales y otros gastos incurridos para que la propiedad esté disponible para ser operada o vendida.

Posterior a su registro inicial, las propiedades de inversión son registradas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas producto de los cambios en el valor razonable de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” son incluidas en otras utilidades integrales (VR OUI).

Las propiedades de inversión son dadas de baja de los libros del Fondo cuando son enajenadas o transferidas. Las ganancias o pérdidas resultantes de determinar la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en los resultados del ejercicio en que se tenga lugar la enajenación o transferencia del activo.

Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

Un activo financiero se mide al valor razonable con cambios en resultados si:

- Sus términos contractuales no dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas que son únicamente pagos de principal e intereses (SPPI) sobre el monto de capital pendiente, o
- No se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea recolectar los flujos de efectivo contractuales, o bien recopilar los flujos de efectivo contractuales y vender, o
- En el reconocimiento inicial, se designa irrevocablemente como medido en VRCR cuando al hacerlo elimina o reduce significativamente una inconsistencia en la medición o el reconocimiento que de otra manera surgiría al medir activos o pasivos o al reconocer las ganancias o pérdidas.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

3. Políticas contables (continuación...)

3.3 Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos son reconocidos inicialmente al valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos incluyen cuotas de arrendamiento cobradas por adelantado, la cuales se reconocen en ingresos sobre la base de línea recta por el periodo del arrendamiento.

3.4 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y los ingresos se puedan medir de manera confiable, independientemente de cuándo se realice el pago. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, teniendo en cuenta los términos de pago definidos contractualmente y sin incluir impuestos o aranceles.

Los criterios de reconocimiento específicos que se describen a continuación también deben cumplirse antes de que se reconozcan los ingresos:

Ingresos de alquiler:

El Fondo es el arrendador en los arrendamientos operativos. Los ingresos por arrendamiento derivados de arrendamientos operativos en propiedades de inversión se contabilizan en línea recta sobre los términos del arrendamiento y se incluyen en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

El término del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier término adicional por el cual el inquilino tiene la opción de continuar el arrendamiento.

Los importes recibidos de los inquilinos para rescindir los arrendamientos se reconocen en el estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

Ingresos por estructuración de sociedades de inversión:

Los ingresos por estructuración de sociedades de inversión se reconocen bajo el método de devengado.

3.5 Acciones y activos netos atribuibles a los tenedores de acciones

Esta sociedad es de inversión “paraguas” ya que contará con múltiples clases de acciones comunes que serán emitidas según lo determine la Junta Directiva.

Las acciones se emiten con base en el valor neto de los activos por acción (NAV) del Fondo, que se calculan dividiendo los activos netos del Fondo, calculados de acuerdo con el prospecto del Fondo, entre el número de acciones en cuestión. El prospecto del Fondo requiere que las posiciones de inversión se valoren sobre la base del último precio negociado del mercado con el propósito de determinar el NAV de negociación por acción para suscripciones.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

3. Políticas contables (continuación...)

3.6 Honorarios y comisiones

Los gastos por honorarios y comisiones por administración y custodia, se reconocen como gastos según lo establecido en el contrato firmado con la administradora y el agente custodio. Dichas comisiones se reconocen como gastos según se van generando de acuerdo a lo establecido en el prospecto informativo.

3.7 Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar sobre la utilidad gravable para el año, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

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

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) nuevas y revisadas.

4.1 *Nuevas NIIFs, modificaciones e interpretaciones que están vigentes para el presente año sin efecto significativo en los estados financieros*

NIIF 16 - Arrendamientos

Emitida en enero de 2016, esta nueva norma introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamientos contables para arrendadores y arrendatarios. Reemplaza las normas para el tratamiento contable de los arrendamientos incluidas en la NIC 17 - Arrendamientos y las interpretaciones relacionadas. La NIIF 16 es efectiva para los períodos que inicien después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de contratos de clientes.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) nuevas y revisadas (continuación...)

4.1 *Nuevas NIIFs, modificaciones e interpretaciones que están vigentes para el presente año sin efecto significativo en los estados financieros (continuación...)*

NIIF 14 - Cuentas regulatorias diferidas

Especifica la contabilidad para saldos regulatorios diferidos que provienen de actividades reguladas. Esta norma está disponible solo para quienes adoptan por primera vez las NIIF's y quienes reconocen saldos regulatorios diferidos bajo previas normas de contabilidad de las tasas reguladas, con cambios limitados, y requiere la presentación separada de los saldos regulatorios diferidos en el estado de situación financiera y estado de ganancias o pérdidas.

Se requieren revelaciones para identificar la naturaleza, y riesgos asociados con la forma de las tasas regulatorias que han dado lugar a al reconocimiento de los saldos regulatorios.

Enmiendas a las NIIF's

NIIF 11 - Negocios conjuntos

NIIF 11 reemplaza NIC 31 - Intereses en negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos de negocios conjuntos se clasifican, ya sea como operaciones conjuntas o negocios conjuntos de acuerdo a los derechos y obligaciones de las partes en el acuerdo.

NIC 1 - Iniciativa de revelaciones

Las enmiendas fueron una respuesta a comentarios de que había dificultades en aplicar el concepto de materialidad en la práctica, como la redacción de algunos de los requerimientos de la NIC 1 que habían sido leídos para prevenir el uso del juicio.

NIC 27 - Método patrimonial y estados financieros separados

La enmienda se enfoca en estados financieros separados y permite el uso de ese método en estados financieros separados. La enmienda específicamente permite contabilidad la inversión en sus subsidiarias negocios en conjunto y asociadas en sus estados financieros separados al: costo, de acuerdo con la NIIF 9 (o NIC 39 si la NIIF 9 no ha sido adoptada), o usando el método patrimonial como se describe en la NIC 28.

NIC 16 y NIC 38 - Clarificación aceptable de los métodos de depreciación y amortización

Las modificaciones de la NIC 16 prohíben a las entidades que utilizan un método de depreciación basado en ingresos para los elementos de propiedades, planta y equipos.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) nuevas y revisadas (continuación...)

4.1 *Nuevas NIIFs, modificaciones e interpretaciones que están vigentes para el presente año sin efecto significativo en los estados financieros (continuación...)*

Las modificaciones a la NIC 38 introducen una presunción refutable de que los ingresos no son una base apropiada para la amortización de un activo intangible.

NIC 10 y 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio en conjunto

Estas enmiendas tratan de situaciones en las que hay una venta o aporte de activos entre un inversionista y su asociada o negocio en conjunto.

4.2 *El fondo no ha aplicado las siguientes NIIF's nuevas y revisadas*

NIIF15 - Ingresos de contratos con los clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. Efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2018.

5. Juicios y estimaciones contables

Juicio

La presentación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, así como la divulgación de los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el año. Aunque estos estimados están basados en la experiencia de la Administración en eventos y hechos corrientes, los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

5. Juicios y estimaciones contables (continuación...)

Estimaciones

Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se cree son razonables bajo las circunstancias.

Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina con base en avalúos de expertos independientes en bienes inmuebles. Los avalúos se realizan al menos, una vez al año.

Valor Razonable de las Propiedades de inversión

El Fondo mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

Jerarquía del valor razonable

El Fondo utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable según la técnica de valoración:

Nivel 1: Precios cotizados (o ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.

Nivel 2: Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

El Fondo considera a cada propiedad como un activo separado en vista que son activos diferentes, ubicados en lugares diferentes y con características y riesgos diferentes. Para cada propiedad se obtienen avalúos independientes, los cuales son la base para el reconocimiento y medición de estos activos al final de cada año fiscal.

La siguiente tabla presenta el valor razonable de las propiedades de inversión, según la jerarquía de valor razonable:

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

5. Juicios y estimaciones contables (continuación...)

Valor Razonable de las Propiedades de inversión

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Propiedades de inversión				
Finca No. 80484	B/. -	B/. 770,000	B/. -	B/. 770,000
Finca Folio Real No.30,150,669	-	315,000	-	315,000
Finca Folio Real No.30148742	-	1,092,063	-	1,092,063
Casi Cielo	80,000	-	-	80,000
Puntas Bocas Luxury Resort and Hotel	40,000	-	-	40,000
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>B/. 120,000</u>	<u>B/. 2,177,063</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 2,297,063</u>

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Propiedades de inversión				
Finca No. 80484	B/. -	B/. 770,000	B/. -	B/. 770,000
Finca Folio Real No.30,150,669	-	315,000	-	315,000
Finca Folio Real No.30148742	-	1,092,063	-	1,092,063
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. -</u>	<u>B/. 2,177,063</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 2,177,063</u>

6. Administración de los riesgos financieros

Factores de Riesgos Financieros

En el transcurso normal de sus operaciones, El fondo está expuesto a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (que incluye, riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El fondo ha establecido un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgo de mercado

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos, sea este a las pérdidas latentes como a ganancias potenciales.

Las políticas de administración de riesgo disponen el cumplimiento con límites por instrumento financiero; límites respecto del monto máximo de pérdida a partir del cual se requiere el cierre de las posiciones que causaron dicha pérdida; y el requerimiento de que, salvo por aprobación de Junta Directiva, substancialmente todos los activos y pasivos estén denominados en dólares de los Estados Unidos de América o en balboas.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

6. Administración de los riesgos financieros (continuación...)

Riesgo de Crédito

El fondo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito en las cuentas por cobrar. El fondo ha adoptado unas políticas de monitoreo de la condición financiera de sus deudores. Toda exposición de crédito se revisa por lo menos una vez al año.

Riesgo de Liquidez

La Administración prudente del riesgo de liquidez, implica mantener suficiente efectivo, el cual se obtiene a través de las operaciones y de los aportes de capital de los accionistas. Asimismo, la administración realiza proyecciones de liquidez del fondo sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados.

Administración del Riesgo de Capital

El objetivo de la política de administración de capital es mantener una estructura financiera saludable que minimice los riesgos para los acreedores y maximice el rendimiento para los accionistas.

El acuerdo No. 02- 2014 de 06 de agosto de 2014 emitido por la Superintendencia Del Mercado de Valores de la República de Panamá, establece que será un requisito aplicable a sociedades de inversión inmobiliaria que el capital mínimo debe ser de Cincuenta Mil balboas (B/.50,000.00). El capital total mínimo corresponde al capital y reservas de los accionistas de la empresa y está representado por las siguientes cuentas: capital efectivamente pagado a la fecha del balance; mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago respecto al valor nominal; reservas declaradas; ganancias o pérdidas generadas en ejercicios anteriores y la utilidad o pérdida generada del ejercicio.

Riesgo de Tasa de Interés

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

El fondo no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses. Por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo Operacional

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

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

6. Administración de los riesgos financieros (continuación...)

La administración y custodia de todas las operaciones del Fondo es realizada por el mismo fondo, a través de la figura de entidad autoadministrada, de acuerdo a la Resolución No. SMV-155-19 del 25 de abril de 2019.

7. Marco regulatorio

El fondo está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, específicamente por el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 en su Artículo 8, Numeral 2, Título V, VI, IX y los Acuerdos No. 5-2004 de 23 de julio de 2004 y Acuerdo Mo.2-10 de 16 de abril de 2010.

La Unidad de Cumplimiento del fondo es el encargado de monitorear el cumplimiento de los requerimientos mínimos de capital.

8. Efectivo

Un resumen del efectivo se presenta a continuación:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Caja	B/. 350	B/.	350
Bancos:			
Mercantil Banco, S.A	53		3,694
Canal Bank, S.A	544		544
Total bancos	<u>597</u>		<u>4,238</u>
Total de efectivo	<u>B/. 947</u>	B/.	<u>4,588</u>

9. Propiedades de inversión

A continuación, presentamos un detalle de las propiedades de inversión a valor razonable con cambios en otros resultados integrales al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Finca No. 80484 (a)	B/. 770,000	B/.	770,000
Finca Folio Real No.30,150,669 (b)	315,000		315,000
Finca Folio Real No.30148742 (c)	1,092,063		1,092,063
Proyecto Casi Cielo (d)	80,000		-
Proyecto Puntas Bocas Luxury Resort and Hotel (e)	40,000		-
Total de propiedades de inversión	<u>B/. 2,297,063</u>	B/.	<u>2,177,063</u>

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

9. Propiedades de inversión (continuación...)

- (a) El Fondo es propietario de la finca No.80484 inscrita en el documento No.1198019 de la sección de la propiedad horizontal del Registro Público, Provincia de Panamá identificada con el número diez A (10-A) de la Torre 1, del PH La Olas II, ubicado en la avenida Boulevard del Este en el Proyecto Vista Mar Golf & Beach Resort, Panamá San Carlos. El 23 de diciembre de 2021, la arquitecta Fulvia Correa con licencia No.2002-001-029 realizó avalúo de la propiedad por un valor de mercado de B/. 770,000. Al 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de la propiedad era de B/. 770,000 (B/. 770,000 al 31 de diciembre de 2022).
- (b) El Fondo es dueño de la propiedad identificada con el Folio Real No.30,150,669 y Código de Ubicación No.8716 de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, ubicado en el Corregimiento de Pacora, a orillas de la Carretera Panamericana, en la entrada al Parque Logístico de Las Américas. El 23 de diciembre de 2021, la arquitecta Fulvia Correa con licencia No.2002-001-029 realizó avalúo de la propiedad por un valor razonable de B/. 315,000. Al 31 de diciembre de 2023, el valor era de B/. 315,000 (B/. 315,000 al 31 de diciembre de 2022).
- (c) El fondo adquirió en el mes de septiembre de 2018 una finca inscrita en el folio No.30148742 del registro público, que consta de dos locales comerciales ubicados en el parque industrial de Las Américas, en la provincia de Panamá. Ambos locales cuentan con una superficie de 527.74 metros cuadrados cada uno, por un valor total de B/. 1,092,063. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se mantiene el valor de la propiedad.
- (d) Corresponde a la inversión en el proyecto de desarrollo inmobiliario de hospedaje turístico “Casi Cielo”, ubicado en el Corregimiento y Distrito de Changuinola, Provincia de Bocas del Toro, el proyecto está amparado por la sociedad denominada “Gambely Properties Inc”. El monto original de la inversión asciende a B/. 456,250,000. Al 31 de diciembre de 2023, el monto recaudado es de B/. 80,000. Este proyecto es financiado con la emisión de acciones de las clases “N, P, Q y R” que pertenecen al fondo.
- (e) Corresponde a la inversión en el proyecto de desarrollo inmobiliario de hospedaje turístico “Puntas Bocas Luxury Resort and Hotel”, ubicado en el Corregimiento y Distrito de Changuinola, Península Soropta, Punta Boca, Provincia de Bocas del Toro, el proyecto está a nombre de la sociedad denominada “West Resort, S.A”. El monto original de la inversión asciende a B/. 215,925,528. Al 31 de diciembre de 2023, el monto recaudado es de B/. 40,000. Este proyecto es financiado con la emisión de acciones de las clases “C y G” que pertenecen al fondo.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

9. Propiedades de inversión (continuación...)

El movimiento de las propiedades de inversión del Fondo se detalla a continuación:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
Costos de adquisición	B/.	2,130,339	B/.	2,130,339
Aumentos		120,000		-
Revalorizaciones		46,724		46,724
Saldos al final del año	B/.	2,297,063	B/.	2,177,063

El movimiento de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
Saldo al inicio de año	B/.	46,724	B/.	46,724
Cambio en valor de mercado		-		-
Saldo al final del año	B/.	46,724	B/.	46,724

Las ganancias o pérdidas no realizadas, se reflejan en el estado de utilidades integrales.

10. Patrimonio

El capital social autorizado del Fondo está compuesto por un millón ciento once mil (1,111,000) acciones nominativas, divididas de la siguiente manera:

<u>Clase de acciones comunes</u>	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Derecho a voz y voto</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
A	150,000	-	No	B/. 2,502,896	B/. 2,502,896
B	100,000	-	No	210,000	210,000
C	100,000	-	No	20,000	-
D	100,000	-	No	-	-
E	100,000	-	No	-	-
F	50,000	1	Si	50,000	50,000
G	115,000	1,000	No	20,000	-
N	80,000	1,000	No	20,000	-
P	120,000	1,000	No	20,000	-
Q	60,000	1,000	No	20,000	-
R	136,000	1,000	No	20,000	-
	1,111,000			B/. 2,882,896	B/. 2,762,896

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

10. Patrimonio (continuación...)

El Fondo no ha emitido acciones comunes, “Clase D”, ni “Clase E” al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Segregación de activos por tipo de acciones

- Las acciones de la Clase “B” mantiene una participación en los anticipos otorgados para el Proyecto Green Valley que originalmente correspondían a B/. 150,000, sin embargo, el proyecto no se realizó y se han percibido retornos del efectivo. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los anticipos por cobrar asciende a B/. 62,000. Los cuales se encuentran registrados dentro de la categoría de otros activos en el estado de situación financiera.
- Las acciones de la Clase “A” contemplan todos los demás activos propiedad del fondo por un valor de B/. 2,278,367. Exceptuando los mencionados en las acciones Clase “B”.
- Las acciones de la Clase “N, P, Q y R” contemplan la recaudación de efectivo por parte del fondo para la inversión en el proyecto de desarrollo inmobiliario de hospedaje turístico “Casi Cielo”, ubicado en el Corregimiento y Distrito de Changuinola, Provincia de Bocas del Toro, el proyecto está amparado por la sociedad denominada “Gambely Properties Inc”. El monto de la inversión asciende a B/. 456,250,000. Al 31 de diciembre de 2023, el monto recaudado es de B/. 80,000.
- Las acciones de la Clase “C y G” contemplan la recaudación de efectivo por parte del fondo para la inversión en el proyecto de desarrollo inmobiliario hospedaje turístico “Puntas Bocas Luxury Resort and Hotel”, ubicado en el Corregimiento y Distrito de Changuinola, Península Soropta, Punta Boca, Provincia de Bocas del Toro, el proyecto está a nombre de la sociedad denominada “West Resort, S.A”. El monto de la inversión asciende a B/. 215,925,528. Al 31 de diciembre de 2023, el monto recaudado es de B/. 40,000.

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

10. Patrimonio (continuación...)

El movimiento durante el año de las emisiones de acciones se detalla a continuación:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
<u>Acciones Clase "A"</u>			
Unidades de acciones:			
Saldo al inicio de año	2,453		2,453
Emisiones de acciones	-		-
Saldo al final del año	<u>2,453</u>		<u>2,453</u>
Montos:			
Saldo al inicio de año	B/. 2,502,896	B/.	2,502,896
Emisiones de acciones	-		-
Saldo al final del año	<u>B/. 2,502,896</u>	B/.	<u>2,502,896</u>
 <u>Acciones Clase "B"</u>			
Unidades de acciones:			
Saldo al inicio de año	160		160
Emisiones de acciones	-		-
Saldo al final del año	<u>160</u>		<u>160</u>
Montos:			
Saldo al inicio de año	B/. 210,000	B/.	210,000
Emisiones de acciones	-		-
Acciones en tesorería	-		-
Saldo al final del año	<u>B/. 210,000</u>	B/.	<u>210,000</u>
 <u>Acciones Clase "C"</u>			
Unidades de acciones:			
Saldo al inicio de año	-		-
Emisiones de acciones	20		-
Saldo al final del año	<u>20</u>		<u>-</u>
Montos:			
Saldo al inicio de año	B/.	B/.	-
Emisiones de acciones	20,000		-
Saldo al final del año	<u>B/. 20,000</u>	B/.	<u>-</u>

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

10. Patrimonio (continuación...)

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
<u>Acciones Clase "F" (Acciones gerenciales)</u>			
Unidades de acciones:			
Saldo al inicio de año	50,000		50,000
Emisiones de acciones	-		-
Saldo al final del año	<u>50,000</u>		<u>50,000</u>
Montos:			
Saldo al inicio de año	B/. 50,000	B/.	50,000
Emisiones de acciones	-		-
Saldo al final del año	<u>B/. 50,000</u>	B/.	<u>50,000</u>
<u>Acciones Clase "G"</u>			
Unidades de acciones:			
Saldo al inicio de año	-		-
Emisiones de acciones	20		-
Saldo al final del año	<u>20</u>		<u>-</u>
Montos:			
Saldo al inicio de año	B/. -	B/.	-
Emisiones de acciones	20,000		-
Saldo al final del año	<u>B/. 20,000</u>	B/.	<u>-</u>
<u>Acciones Clase "N"</u>			
Unidades de acciones:			
Saldo al inicio de año	-		-
Emisiones de acciones	20		-
Saldo al final del año	<u>20</u>		<u>-</u>
Montos:			
Saldo al inicio de año	B/. -	B/.	-
Emisiones de acciones	20,000		-
Saldo al final del año	<u>B/. 20,000</u>	B/.	<u>-</u>

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

10. Patrimonio (continuación...)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Acciones Clase "P"</u>		
Unidades de acciones:		
Saldo al inicio de año	-	-
Emisiones de acciones	20	-
Saldo al final del año	20	-
Montos:		
Saldo al inicio de año	B/. -	B/. -
Emisiones de acciones	20,000	-
Acciones en tesorería	-	-
Saldo al final del año	B/. 20,000	B/. -
<u>Acciones Clase "Q"</u>		
Unidades de acciones:		
Saldo al inicio de año	-	-
Emisiones de acciones	20	-
Saldo al final del año	20	-
Montos:		
Saldo al inicio de año	B/. -	B/. -
Emisiones de acciones	20,000	-
Saldo al final del año	B/. 20,000	B/. -
<u>Acciones Clase "R"</u>		
Unidades de acciones:		
Saldo al inicio de año	-	-
Emisiones de acciones	20	-
Saldo al final del año	20	-
Montos:		
Saldo al inicio de año	B/. -	B/. -
Emisiones de acciones	20,000	-
Saldo al final del año	B/. 20,000	B/. -

Al 31 de diciembre de 2023, el capital adicional pagado asciende a B/. 175,055 (B/. 175,055 en 2022).

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

10. Patrimonio (continuación...)

Activo netos por acción:

A continuación, presentamos un detalle de los activos netos por cada tipo de acción:

<u>Acciones Clase "A"</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo neto atribuible - Accionistas Clase A	B/. 2,502,896	B/. 2,502,896
Número de acciones emitidas	2,453	2,453
Activo neto acciones Clase A	B/. 1,020.34	B/. 1,020.34

<u>Acciones Clase "B"</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo neto atribuible - Accionistas Clase B	B/. 210,000	B/. 210,000
Número de acciones emitidas	160	160
Activo neto acciones Clase B	B/. 1,312.50	B/. 1,312.50

<u>Acciones Clase "C"</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo neto atribuible - Accionistas Clase C	B/. 20,000	B/. -
Número de acciones emitidas	20	-
Activo neto acciones Clase C	B/. 1,000.00	B/. -

<u>Acciones Clase "F"</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo neto atribuible - Accionistas Clase F	B/. 50,000	B/. 50,000
Número de acciones emitidas	50,000	50,000
Activo neto acciones Clase F	B/. 1.00	B/. 1.00

<u>Acciones Clase "G"</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo neto atribuible - Accionistas Clase G	B/. 20,000	B/. -
Número de acciones emitidas	20	-
Activo neto acciones Clase G	B/. 1,000.00	B/. -

<u>Acciones Clase "N"</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo neto atribuible - Accionistas Clase N	B/. 20,000	B/. -
Número de acciones emitidas	20	-
Activo neto acciones Clase N	B/. 1,000.00	B/. -

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

10. Patrimonio (continuación...)

<u>Acciones Clase "P"</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo neto atribuible - Accionistas Clase P	B/. 20,000	B/. -
Número de acciones emitidas	20	-
Activo neto acciones Clase P	B/. 1,000.00	B/. -

<u>Acciones Clase "Q"</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo neto atribuible - Accionistas Clase Q	B/. 20,000	B/. -
Número de acciones emitidas	20	-
Activo neto acciones Clase Q	B/. 1,000.00	B/. -

<u>Acciones Clase "R"</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo neto atribuible - Accionistas Clase R	B/. 20,000	B/. -
Número de acciones emitidas	20	-
Activo neto acciones Clase R	B/. 1,000.00	B/. -

11. Gastos generales y administrativos

Por el periodo terminado el 31 diciembre, los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Periodos anteriores	B/. 11,058	B/. 14,632
Cuotas y suscripciones	6,222	-
Legales	2,077	-
Impuestos	1,280	-
Servicios de tecnología	1,080	-
Gastos Supervisión SMV	744	242
Gastos de mantenimiento	200	6,222
Otros gastos	166	4,734
Comisiones	-	16,159
Total gastos generales y administrativos	B/. 22,827	B/. 41,989

Latam Real Estate Growth Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

12. Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fondo están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes.

13. Compromisos y Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023, conforme al mejor conocimiento de la Administración, no existen reclamos legales interpuestos en contra del Fondo, por lo que no se han reconocido contingencias para posibles pérdidas.

14. Aprobación de los estados financieros

Con fecha 01 de abril de 2024, la Administración del fondo aprobó y autorizó la emisión de los estados financieros. Los mismos estarán disponibles para el accionista y otros usuarios. Además, y dando cumplimiento a lo estipulado por la legislación establecida, “los estados financieros han sido preparados con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y el público en general”.

----- LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND -----

----- DECLARACIÓN JURADA -----

En la ciudad de Panamá, capital de la República, el día treinta y uno (31) del mes de marzo de dos mil tres (2024), declaran los señores **Alfredo José Monagas Alvarez de Lugo**, varón, de nacionalidad **Venezolana**, mayor de edad, con cedula de identidad personal número E-ocho - ciento nueve-doscientos ochenta y cuatro (E-8-109284), actuando en mi calidad de Presidente-Director y Representante Legal, y **Harold Enrique Garcia Rivas**, varón, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, con cedula de identidad personal número E-ocho-ciento treinta y seis-ochocientos treinta y nueve(E-8-136-839)en calidad de Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones de la sociedad **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, una Sociedad de Inversión Inmobiliaria debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público (Sección Mercantil) mediante la Escritura Pública No.4253 del Veintisiete (27) de marzo de 2014, de la Notaría Pública Octava del Circuito Notarial de Panamá e inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá a Ficha ochocientos treinta y dos mil cuatrocientos ochenta (832480), Documento Redi dos millones quinientos noventa y dos mil doscientos cincuenta (2592250), desde el Treinta de Abril (30) de abril de dos mil catorce (2014), acuerdo 8 de 2000, tal como fuera modificado por el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), ambos adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, hacen constar bajo juramento y en forma de Atestación Notarial, conforme al contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Texto Único del Código Penal, Gaceta Oficial número veintiséis mil quinientos diecinueve (26,519) de veintiséis (26) de abril de dos mil diez (2010), que tipifica el delito de falso testimonio, prometiendo decir la verdad y manifestando lo siguiente:-----

DECLARAMOS bajo la gravedad del juramento:-----

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, para el período fiscal culminado el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)-----

b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

c. Que a nuestro juicio los Estados Financieros Anuales de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, para el período fiscal 2023 y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, para el período correspondiente. -----

D. Que los firmantes:-----

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;-----

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.** Dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

E. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, lo siguiente:-----

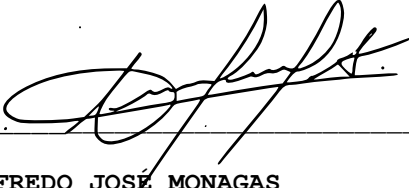
e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, lo cual no ha tenido lugar durante el período que se reporta.-

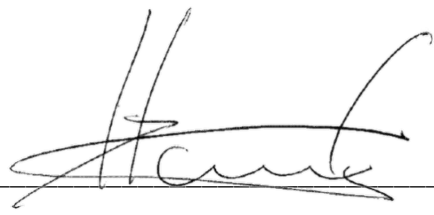
F. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **LATAM REAL ESTATE GROWTH FUND.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación,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

El presente documento ha sido preparado bajo conocimiento de que el mismo será de conocimiento público. Esta declaración jurada se efectúa dándole fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero del Acuerdo 8 de 2000, tal y como fuera modificado por el Acuerdo 7 de 2002, ambos adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.-----

Dado en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los treinta y un (31) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023) -----



ALFREDO JOSÉ MONAGAS
PRESIDENTE



HAROLD GARCIA RIVAS
EJECUTIVO PRINCIPAL ADMINISTRADOR DE
INVERSIONES