NF Real Estate Fund Inc.
y Subsidiarias

Informe del Auditor Independiente y
Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

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

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - V
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 32
INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA	
Consolidación de los Estados de Situación Financiera	Anexo 1
Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas	Anexo 2
Consolidación de los Estados de Cambios en el Patrimonio	Anexo 3

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T+310-0950
www.bakertilly.com.pa

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Junta Directiva de
NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de NF Real Estate Fund Inc. y Subsidiaria (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados consolidados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y la notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de NF Real Estate Fund Inc. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de NF Real Estate Fund Inc. y Subsidiarias de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

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 consolidados del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Baker Tilly Panamá Audit, S.A. trading as Baker Tilly is a member of the global network Baker tilly international Ltd., the members of which are separate and independents legal entities.

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

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.
La Administración contrata los servicios de un experto independiente para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable fueron reconocidos como una ganancia en el período (2022: por B/.16,554,187) en el estado consolidado de ganancias o pérdidas a la fecha de los estados financieros consolidados, tal como se revela en la Nota 7.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor neto razonable de las propiedades de inversión reconocido en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos del 1 al 3, se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros consolidados básicos. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno, que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados que estén libres errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de las Compañías.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Compañías.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas, efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de las Compañías para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debamos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que las Compañías dejen de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de las Compañías una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la administración de las Compañías, 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.

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:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- 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.

Baker Tilly Panamá

Panamá, República de Panamá
29 de marzo de 2023

NF Real Estate Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidación de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**2022**	**2021**
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	570,596	197,109
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	**13**	3,164,339	2,687,892
Gastos pagados por adelantado	**5**	289,481	239,626
Adelanto a proveedores		21,619	-
Total de activos corrientes		4,046,035	3,124,627
Activos no corrientes			
Efectivo restringido	**4**	248,801	222,225
Inversiones	**6**	3,153,488	9,787,786
Propiedades inversión	**7**	101,092,933	84,538,746
Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto	**8**	1,412,386	1,178,708
Plusvalía	**9**	1,402,973	1,402,973
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	**13**	360,000	460,000
Depósitos en garantía		6,621	6,621
Total de activos no corrientes		107,677,202	97,597,059
Total de activos		**111,723,237**	**100,721,686**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		798,262	937,421
Préstamos bancarios por pagar	**10**	509,954	907,870
Bonos Corporativos por pagar	**11**	1,116,334	482,612
Gastos acumulados por pagar		1,900	9,251
Total de pasivos corrientes		2,426,450	2,337,154
Pasivo no corriente			
Préstamos bancarios por pagar	**10**	8,663,721	15,442,744
Bonos corporativos por pagar	**11**	29,674,925	24,438,187
Cuentas por pagar compañías relacionadas		72,663	112,553
Cuentas por pagar - accionistas		49,500	322,475
Cuentas por pagar directores		319,319	-
Préstamo por pagar First Green Investment Ltd.	**12**	6,538,699	13,062,378
Total de pasivos no corrientes		45,318,827	53,378,337
Total de pasivos		47,745,277	55,715,491
Patrimonio			
Acciones de capital	**14**	57,065,500	1,030,000
Ganancias acumuladas		6,938,477	43,998,933
Impuesto complementario		(26,017)	(22,738)
Total de patrimonio		63,977,960	45,006,195
Total de pasivos y patrimonio		**111,723,237**	**100,721,686**

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

NF Real Estate Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Arrendamientos		5,343,736	4,475,337
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		16,554,187	-
Ganancia en adquisición de acciones		-	-
Otros ingresos		189,864	142,091
Total de ingresos		22,087,787	4,617,428
Costos y gastos			
Gastos generales y administrativos	**16**	(623,539)	(546,518)
Depreciaciones y amortizaciones		(53,943)	(257,561)
Costo de emisión de Bonos		-	(57,133)
Gastos financieros	**17**	(2,500,761)	(2,856,295)
Total de otros ingresos		(3,178,243)	(3,717,507)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		18,909,544	899,921
Impuesto sobre la renta	**18**	-	-
Ganancia neta		**18,909,544**	**899,921**

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

NF Real Estate Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Capital social autorizado	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,030,000		(22,738)	43,128,845	44,136,107
Ganancia neta - 2021	-		-	870,088	870,088
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,030,000	-	(22,738)	43,998,933	45,006,195
Participación patrimonial en subsidiarias	(1,030,000)	-	-	(55,970,000)	(57,000,000)
Emisión de acciones	57,065,500	-	-	-	57,065,500
Impuesto complementario pagado	-	-	-	-	-
Ganancia neta - 2022	-	-	-	18,909,544	18,909,544
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**57,065,500**	**-**	**(22,738)**	**6,938,477**	**63,981,239**

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros consolidados.

NF Real Estate Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		18,909,544	870,088
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	**8**	53,943	257,561
Amortización de costo de emisión de bonos		-	57,133
Pérdida en inversiones		-	2,513
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		-	-
Ganancia en adquisición de acciones		-	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Adelanto a proveedores		-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		-	948,259
Gastos pagados por adelantado		-	27,858
Cuentas por pagar proveedores		-	(618,847)
Gastos acumulados por pagar		-	9,251
Efectivo neto provisto por actividades de operación		18,963,487	1,553,816
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Depósito a plazo fijo		-	601,110
Efectivo restringidos		-	(94,106)
Inversiones		-	(537,052)
Adquisición de mejoras, mobiliario y equipo		(53,943)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		- 53,943	(30,048)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar		-	(773,417)
Bonos corporativos por pagar		-	(176,191)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		-	(905,033)
Cuentas por pagar, accionistas		-	25,175
Cuentas por pagar, directores		-	-
Préstamo-First Green Investment		-	288,450
Impuesto complementario		-	-
Emisión de acciones		65,500	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		65,500	(1,541,016)
Aumento (disminución) neta del efectivo		18,975,044	(17,248)
Efectivo al inicio del año		197,109	214,357
Efectivo al final del año	**4**	**19,172,153**	**197,109**

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros consolidados.

NF Real Estate Fund Inc. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Mediante Escritura Pública Nro. 19,176 de 21 de septiembre de 2022 fue constituida la sociedad anónima NF Real Estate Fund, Inc. (El Fondo), La cual obtuvo su registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores para el ofrecimiento de Acciones Participativas en múltiples series mediante la resolución No. SMV-388-22 del 24 de noviembre del 2022. El Fondo comenzó a negociar a sus Acciones Participativas en la Bolsa Latinoamericana de Valores el 26 de diciembre de 2022.

El fondo podrá, mediante resolución de Junta Directiva, autoriza 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 modificado 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-Fondos" y conjuntamente, los "Sub-Fondos").

Las oficinas administrativas están ubicadas en Costa del Este, Avenida Centenario, P.H. Dream Plaza, Piso 7, oficina 711-B.

Subsidiarias

Star Group Investments, S.A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 25 de abril de 2006. Su actividad principal es el alquiler de sus instalaciones a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A. y Mega Rent CDR, S.A.

Mediante Resolución SMV No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, resolvió autorizar a la Compañía para que ofrezca públicamente Bonos Corporativos por un valor nominal en conjunto no mayor a B/.70,000,000 (Balboas), mediante un programa rotativo de bonos corporativos emitidos en múltiples series de bonos garantizados y bonos subordinados no acumulativos. La fecha de la oferta fue el 15 de enero de 2018.

El 8 de noviembre de 2017, Star Group Investments, S.A. cedió la titularidad de las acciones de las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans, S.A., Mega Operating Properties Corp. a Fundación Mega Rentals y Rent Foundation.

Durante el año 2016, mediante Escritura Pública No.3,614 se protocolizó el convenio de fusión por absorción entre las sociedades Mega Storage Holding, Inc., con Lawdale Business, S.A. y Star Group Investments, S.A., sobreviviendo la sociedad Star Group Investments, S.A.

Tu Depósito, S.A. (100% subsidiaria de Star Group Investments, S.A.) es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 14 de enero de 2015.

Domavida, S.A. (la Compañía), es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 31 de agosto de 2005. Su actividad principal es el alquiler de sus instalaciones a las cadenas de tiendas Muebles Jamar.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 29 de marzo de 2023.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión que son medidas a valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el 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.

Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de las Compañías subsidiaria, Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias y Domavida, S.A. de la cual NF Real Estate Fund Inc. es dueña 100% de las acciones. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de las Compañías 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 efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para perdidas crediticias esperadas, medición del valor razonable de las propiedades de inversión, la depreciación de los activos fijos y provisión para pérdidas crediticias.

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, las Compañías miden 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, las Compañías utilizan 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, las Compañías determinan 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.

Las Compañías 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.

Efectivo restringido

Efectivo en Banco Aliado, S.A., el fiduciario transferirá mensualmente a esta cuenta la suma que indique el Agente de Pago y Registro para cubrir los pagos trimestrales de capital e intereses de los Bonos según corresponda a razón de un tercio (1/3) de la cuota trimestral.

Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar son reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

Financiamientos

Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Propiedades de inversión

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o para ambos fines y que no son ocupadas por las Compañías se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Subsecuentemente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se registran en el estado consolidado de ganancias o pérdidas en el período en que se incurre.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

NIIF 9 – Instrumentos financieros

La adopción de esta norma no implico impactos significativos en los estados financieros.

En términos generales las Compañías ha seguido valorando los créditos y partidas por cobrar, así como los pasivos financieros inicialmente a su valor razonable y posteriormente a costo amortizado. Con respecto al deterioro, las compañías, no dispone de activos financieros de importe significativo sobre los que el nuevo modelo de pérdida esperada haya tenido impacto, ni existe una base histórica de impagos significativos de cuentas por cobrar. Para la evaluación del deterioro de las cuentas por cobrar compañías relacionadas las compañías utilizan un enfoque simplificado para medir las Pérdidas Crediticias Esperadas (PCE).

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumulada. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas

Depreciaciones y amortizaciones – La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, cómo se detalla a continuación:

	Años
Edificio y mejoras	40
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a la propiedad	10
Equipo rodante	4 - 6

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado consolidado de situación financiera, las Compañías revisan los importes en libros de sus activos tangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

Acciones de capital

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

Las acciones comunes de las Compañías se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Impuesto complementario

El impuesto complementario constituye un anticipo del impuesto de dividendos sobre las utilidades disponibles para la distribución al accionista sobre la tasa del 4% para operaciones. Este adelanto se presenta como una disminución del patrimonio del accionista.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de locales y bodegas comerciales se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo con los contratos de alquiler.

Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2022 y 2021: 25%).

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

Cambio en las políticas contables

Nuevas normas, 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 2022 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 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.

  Eliminación del requisito para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda pretende alinearse con el requisito de la norma para descontar los flujos de efectivo después de impuestos.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo 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 Las Compañías 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:

- 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 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

Reclasificaciones

Ciertas cifras y rubros de los estados financieros del 2021 han sido reclasificadas para hacerlas comparativas con su presentación en el 2022. Dichas reclasificaciones no causan efecto en la situación financiera y resultados de las operaciones presentadas en los estados financieros consolidados a esa fecha.

4. Efectivo

	2022	2021
Davivienda, S.A.	365,707	1,000
MMG Bank	114,546	-
Banco General, S.A.	89,531	179,437
Banesco	812	16,672
	570,596	197,109

Efectivo restringido

	2022	2021
Cuenta de reserva - Fideicomiso	248,801	222,225

Efectivo en Banco Aliado, S.A., (anteriormente Banco Panamá, S.A.) el fiduciario transferirá mensualmente a esta cuenta la suma que indique el Agente de Pago y Registro para cubrir los pagos trimestrales de capital e intereses de los Bonos según corresponda a razón de un tercio (1/3) de la cuota trimestral.

5. Gastos pagados por adelantado

	2022	2021
I.T.B.M.S (crédito a favor)	217,084	217,895
Impuesto estimado	72,397	21,731
	289,481	239,626

6. Inversiones

Domavida, S.A. es dueña del 100% del capital pagado y en circulación de la empresa Terrenorte, S.A.S. inscrita en la cámara de comercio de Medellín de la República de Colombia mediante registro 21-499044-12.

El movimiento de la inversión se detalla a continuación:

	2022	2021
Al inicio del año	9,787,786	9,253,247
Adiciones	-	537,052
Disminución	(6,634,298)	(2,513)
	3,153,488	9,787,786

7. Propiedades inversión

	2022	2021
Valor razonable:		
Saldo al inicio del año	85,589,804	72,845,023
Cambio en valor razonable	15,503,129	11,269,595
	101,092,933	84,114,618

	Costo	Cambio en el valor razonable	Valor de avalúo más adiciones
Terrenos	15,370,872	19,031,429	34,402,301
Edificio	27,232,905	39,457,727	66,690,632
	42,603,777	58,489,156	101,092,933

Star Group Investment, S.A.

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa AMT Avalúos, S.A., especialista en la rama, durante el período 2022.

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están ubicadas en: Calle 75 Este con Calle José Matilde Pérez, San Francisco (fincas No.27,309, No.7,938 y No.768) alquiladas a Mega Rent PTY, S.A.

Avenida Simón Bolívar y Avenida La Paz, Corregimiento de Betania (fincas No.15,022, No.16,556, No.19,404, y No.39,105) alquiladas a Mega Rent Trans, S.A.

Avenida José Agustín Arango, Calle 141 Este, Corregimiento de Juan Díaz (finca No.43,868) alquiladas Mega Rent JD, S.A.

Condado del Rey, Calle Principal (finca No.477263) alquilada a Mega Rent CDR, S.A.

Domavida, S.A.

La compañía mantiene propiedades ubicadas en: Bethania (Finca No 31533); Curundú (Finca No.45786); Bella Vista (Finca No. 16316 y 8700); La Chorrera (Finca No. 92088 y 92565); Pacora (Finca No. 30140870 y 30140871); Albrook (Finca No. 77631 y 77633).

Las Compañías mantienen contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. Los gastos operativos directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

8. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto

2022

	Mejoras	Mobiliario	Equipo	Total
Costo				
Al inicio del año	1,396,413	158,556	105,883	1,660,852
Adiciones	261,449	26,170	-	287,621
Al final del año	1,657,862	158,556	132,053	1,948,473
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	220,059	156,202	105,883	482,144
Gasto del año	47,181	1,317	5,444	53,943
Al final del año	267,240	157,519	111,327	536,087
	1,390,622	1,037	20,726	1,412,386

2021

	Mejoras	Mobiliario	Equipo	Total
Costo				
Al inicio del año	1,396,413	158,556	105,883	1,660,852
Al final del año	1,396,413	158,556	105,883	1,660,852
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	176,334	154,226	105,883	436,443
Gasto del año	43,725	1,976	-	45,701
Al final del año	220,059	156,202	105,883	482,144
	1,176,354	2,354	-	1,178,708

9. Plusvalía

La plusvalía por valor de B/. 1,402,973 equivale al valor pagado por la adquisición de las empresas Mega Storage Holding, cuando los actuales accionistas adquirieron las fincas 92088-8602 y 92565-8602, ubicadas en la Provincia de Panamá Oeste, Distrito de Chorrera. (2021: B/.1,827,101).

10. Préstamos bancarios por pagar

	2022	2021
Banco Davivienda (Panamá), S.A.		
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 477263 a nombre de Tu Depósito, S.A., hasta por la suma de B/.7,300,000, con tasa de interés Libor de un (1) mes, más un margen del 4.10% anual, más FECI, con una tasa mínima de 5.50% anual más FECI, con fecha de vencimiento en septiembre del año 2029.	-	6,700,000
Banco General, S.A.		
Préstamos con fecha de apertura de agosto 2013, con fecha de vencimiento en agosto 2023, Con garantía de bienes muebles comerciales y otras garantías crediticias de los dueños. Tasas de interés entre 6.00%	2,928,660	3,086,874
Préstamos con fecha de apertura de diciembre 2015, con fecha de vencimiento en diciembre 2025, Con garantía de bienes muebles comerciales y otras garantías crediticias de los dueños. Tasas de interés entre 6.00%.	2,325,267	2,395,896
Préstamos con fecha de apertura de marzo 2016, con fechas de vencimiento en abril 2026, Con garantía de bienes muebles comerciales y otras garantías crediticias de los dueños. Tasas de interés entre 6.00%.	680,577	732,764
Préstamos con fecha de apertura de julio 2019, con fecha de vencimiento en agosto 2029, Con garantía de bienes muebles comerciales y otras garantías crediticias de los dueños. Tasas de interés entre 6.00%.	1,819,433	1,928,108

(Continúa)

(Continuación)

	2022	2021
Banesco, S.A.		
Préstamo con fecha de apertura mayo 2018 y vencimiento junio 2028. Tasa de interés del 5.75% desde el año 2018.	1,419,738	1,506,972
	9,173,675	16,350,614
Menos: Porción corriente	509,954	907,870
Porción no corriente	8,663,721	15,442,744

11. Bonos corporativos por pagar

De acuerdo con su fecha de vencimiento, la porción corriente y no corriente de los bonos se desglosa así:

	2022	2021
Bonos corporativos por pagar	30,791,259	24,920,799
Menos: corriente	1,116,334	482,612
Porción no corriente	29,674,925	24,438,187

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

Descripción	Fecha de emisión	Vencimiento	Tasas de interés	2022	2021
Serie “A”	15/10/2018	15/10/2030	6.00%	30,791,259	24,920,799

Los fondos recaudados de la venta de los Bonos Garantizados Serie A fueron utilizados por el Emisor para cancelar préstamos con Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A.

Monto

El saldo a capital de los Bonos Garantizados Serie A emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Treinta y Cinco Millones de Balboas (B/.35,000,000).

Tasa de interés

La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será:

- Desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%.
- Desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%.
- Desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La tasa de financiación garantizada utilizada por los bancos para fijar el precio de los derivados y préstamos denominados en dólares o Secured Overnight Financing Rate (“SOFR”) administrada por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York cotizada para el período de noventa (90) días. Publicada, cada día hábil, en el sitio web de la Reserva Federal de Nueva York https://www.newyorkfed.org/ aproximadamente a las 8:00 a.m. ET. más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%.

Garantías

El emisor garantizará las obligaciones derivadas de los Bonos Garantizados mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del fideicomiso son ocho (8) fincas propiedad del Fideicomitente Emisor, las cuales están debidamente inscritas en el Registro Público de Panamá en la sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, y que mediante el Contrato de Fideicomiso son transferidos al Fiduciario a título de fiduciario:

Número de Finca/Folio Real	Código de Ubicación	Sección Registro Público	Identificación Unidad
43868	8712	Propiedad Horizontal	Juan Díaz
39105	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica
16556	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica
19404	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica
15022	8700	Propiedad Horizontal	Transístmica
27309	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco
7938	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco
7868	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco

Plazo

Los Bonos Garantizados Serie A serán emitidos con plazos de pago de capital de doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión. El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie A se pagará trimestralmente de acuerdo con la siguiente tabla de amortización:

Trimestre	Pago	Trimestre	Pago
I Año 1	0.00%	I Año 7	1.95%
II Año 1	0.00%	II Año 7	1.34%
III Año 1	0.72%	III Año 7	1.93%
IV Año 1	0.64%	IV Año 7	1.98%
I Año 2	0.36%	I Año 8	2.25%
II Año 2	0.00%	II Año 8	2.29%
III Año 2	0.00%	III Año 8	2.32%
IV Año 2	0.00%	IV Año 8	2.36%
I Año 3	0.00%	I Año 9	2.40%
II Año 3	0.27%	II Año 9	2.44%
III Año 3	0.22%	III Año 9	2.48%
IV Año 3	0.20%	IV Año 9	2.52%
I Año 4	0.21%	I Año 10	2.52%
II Año 4	0.03%	II Año 10	2.56%
III Año 4	0.16%	III Año 10	2.61%
IV Año 4	0.63%	IV Año 10	2.65%
I Año 5	1.07%	I Año 11	2.69%
II Año 5	0.43%	II Año 11	2.74%
III Año 5	1.01%	III Año 11	2.78%
IV Año 5	0.95%	IV Año 11	2.83%
I Año 6	1.43%	I Año 12	2.87%
II Año 6	0.82%	II Año 12	2.92%
III Año 6	1.41%	III Año 12	25.33%
IV Año 6	1.45%	IV Año 12	8.11%

Hecho de importancia:

El 04 de junio de 2020 Star Group Investments, S.A. mediante la resolución no. SMV 250-20 modificó ciertos términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos, los cuales estaban relacionados con cambios en la fecha de pago de intereses, capital, obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados y Redención Anticipada de los Bonos Garantizados.

El 15 de marzo de 2021 Star Group Investments, S.A. mediante la resolución no. SMV 91-21 modificó ciertos términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos, los cuales estaban relacionados con cambios en la fecha de pago de intereses, capital, obligaciones de

Hacer de los Bonos Garantizados y Redención Anticipada de los Bonos Garantizados. Los cuales se encuentran vigentes a la fecha.

El 17 de junio de 2022 Star Group Investments, S.A. mediante la resolución no. SMV 233-22 modificó uno de los términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos, su tasa de interés, la cual a partir del quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento, será Secured Overnight Financing Rate (“SOFR”) a noventa (90) días más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%.

El 01 de julio de 2022 se realizó la venta de los Bonos Garantizados Serie A por la suma de Seis Millones Quinientos Sesenta y Siete Mil Novecientos Cuarenta y Seis balboas con ocho centavos (B/. 6,567,946.08), los cuales fueron utilizados por el Emisor para cancelar el préstamo con Banco Davivienda (Panamá), S.A.

El 15 de diciembre de 2022 Star Group Investments, S.A. utilizó el excedente de flujo de fondos o Cash Sweep equivalente a la suma de trescientos sesenta y cuatro mil cincuenta y dos balboas con nueve centavos (B/. 364,052.09) para amortizar el “Balloon Payment” de acuerdo con la modificación aprobada mediante resolución no. SMV 91-21 del 15 de marzo de 2021. La amortización del “Balloon Payment” no constituye una Redención Anticipada para los efectos de los establecido en la Sección III (Descripción de Oferta) del Prospecto Informativo.

12. Préstamo por pagar First Green Investment Ltd.

	2022	2021
Préstamo exterior, con interés de hasta 8.5%, garantizado por los accionistas con vencimiento a cinco años renovables.	6,538,699	13,062,378

13. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

Saldos con partes relacionadas	2022	2021
Cuentas por cobrar		
Mega Rent CDR, S.A.	1,760,231	1,162,717
Mega Rent Trans, S.A.	742,739	769,248
Mega Rent PTY, S.A.	589,957	608,530
Mega Rent JD, S.A.	169,806	207,853
	3,262,733	2,840,541
Menos: Provisión para perdidas crediticias esperadas	(98,394)	(60,456)
	3,164,339	2,687,892
Cuentas por cobrar largo plazo		
The Panoramic Residences Corp.	360,000	460,000
Cuentas por pagar		
Parménides, S.A.	69,719	109,608
Brightstar Management	2,944	25,023
	72,663	112,554
Transacciones:		
Ingresos por alquiler		
Mega Rent PTY, S.A.	1,479,612	1,276,212
Mega Rent Trans, S.A.	1,214,040	916,152
Mega Rent JD, S.A..	341,449	324,625
Mega Rent CDR, S.A.	758,775	618,446
	3,793,876	3,135,435

14. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

Acciones comunes	2022
Acciones Clase A	
50,000 acciones gerenciales con un valor de 0.01 cada una, con derecho a voz y voto. Las acciones gerenciales no son objeto de oferta pública. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	500
Acciones Participativas	
Acciones Clase A	
Emitidas 24,080 acciones por un valor de B/.500 cada una.	12,040,000
Acciones - Clase B	
Emitidas 90,050 acciones por un valor de B/.500 cada una.	45,025,000
	57,065,500

Las Acciones Clase A tienen derecho a voto en las Asambleas Generales de Accionistas, a razón de un (1) voto por cada Acción Clase A., no tendrán derechos económicos ni derecho a dividendo alguno.

El capital autorizado del Fondo es de B/.10,500 divido de la siguiente manera:

- 50,000 acciones gerenciales con un valor de 0.01 cada una, con derecho a voz y voto. Las acciones gerenciales no son objeto de oferta pública.

- 1,000,000 de las acciones participativas con un valor de 0.01 cada una, los cuales podrán ser emitidos en múltiples series conforme determine la Junta Directiva, a su discreción.

Las acciones participativas tanto de la Serie A como Serie B, no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta Directiva, salvo por:

a) El derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiarias que forman parte de los activos de la Serie 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 dichas(s) Subsidiarias(s).

   ii) el derecho de representar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las juntas o asambleas de accionistas de dichas(s) Subsidiarias(s), y

   iii) el derecho de ejercer el derecho de voto de dichas juntas o asambleas; y

b) Los demás derechos a voz y/o a voto en los asuntos indicados en el pacto social y descritos en la sección 111.5(b) del prospecto informativo del fondo.

15 Ingreso por contrato con clientes

Arrendamientos de locales comerciales	1,549,860	1,339,902

Las compañías. obtienen sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los arrendamientos no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato.

Domavida, S.A. espera reconocer los siguientes importes futuros proveniente de los contratos de arrendamiento:

	2022	2021
Dentro de un año	1,699,706	1,549,860
En el segundo año	1,829,994	1,549,860
Tercer año	1,884,893	1,549,860
Cuarto año y más	-	3,099,720
	5,414,593	7,749,300

16. Gastos generales y administrativos

	2022	2021
Reparación y mantenimiento	241,570	199,989
Honorarios por administración y gestión	236,687	164,548
Gasto de inmuebles	86,369	90,239
Provisión para cuentas malas	37,939	60,456
Seguros	13,070	12,337
Gastos no deducibles	3,168	4,590
Otros gastos	1,252	66
Cargos bancarios	1,992	2,525
Cuotas y subscripciones	800	880
Tasas de evaluación y cargos municipales	600	600
Comisión por ubicación	81	-
Transporte y fletes	11	15
Oficina	-	233
Colocación de bonos	-	10,040
	623,539	546,518

17. Gastos financieros

	2022	2021
Intereses sobre bonos	1,682,029	1,741,459
Intereses bancarios	686,409	955,634
FECI	132,323	159,202
	2,500,761	2,856,295

18. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las Compañías están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022. De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes. Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Mediante Resolución No. 203-0544 del 29 de diciembre de 2022, la Dirección General de ingresos aprueba inscripción de la sociedad Star Group Investments, S.A. y Domavida, S.A. como subsidiaria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria NF Real Estate Fund, Inc.

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 reformatorias 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).
- 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 anteriores 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 parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

19. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	570,596	570,596	197,109	197,109
Total	570,596	570,596	197,109	197,109
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	798,262	798,262	937,421	937,349
Préstamos bancarios por pagar	9,173,675	9,173,675	15,810,621	15,328,090
Bonos corporativos por pagar	30,791,259	30,791,259	24,920,799	24,920,799
Total	40,763,196	40,763,196	41,668,841	41,186,238

El valor en libros del efectivo, depósito a plazo fijo, cuentas por cobrar y pagar, adelantos bancarios e hipoteca por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable de los préstamos bancarios y arrendamientos financieros por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

20. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

La Compañía no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

b) Riesgo de mercado

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero de la Compañía 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 de valores a eventos políticos y económicos.

c) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

NF Real Estate Inc. y Subsidiarias

Consolidación de Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

			Eliminaciones				
ACTIVOS	**Notas**	**2021**	**Débito**	**Crédito**	**NF Real Estate Fund Inc.**	**Star Group Investment, S.A. y Subsidiaria**	**Domavida, S.A.**
Activos corrientes							
Efectivo		570,596	-	-	114,546	370,480	85,570
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		3,164,339	-	368	368	3,164,339	-
Cuentas por cobrar clientes, neto		-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar varias		-	-	-	-	-	-
Gastos pagados por adelantado		289,481	-	-	-	281,370	8,111
Adelanto a proveedores		21,619	-	-	-	7,501	14,118
Total de activos corrientes		4,046,035	-	368	114,914	3,823,690	107,799
Activos no corrientes							
Efectivo restringido		248,801	-	-	-	248,801	-
Inversiones		3,153,488	-	-	-	-	3,153,488
Inversión en subsidiarias		-	-	57,000,000	57,000,000	-	-
Propiedades inversión		101,092,933	-	-	-	75,278,652	25,814,281
Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada		1,412,386	-	-	-	52,697	1,359,689
Plusvalía		1,402,973	-	-	-	1,402,973	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		360,000	-	-	-	360,000	-
Depósitos en garantía		6,621	-	-	-	-	6,621
Total de activos no corrientes		107,677,202	-	57,000,000	57,000,000	77,343,123	30,334,079
Total de activos		**111,723,237**	**-**	**57,000,368**	**57,114,914**	**81,166,813**	**30,441,878**
PASIVOS Y PATRIMONIO							
Pasivos corrientes							
Cuentas por pagar proveedores		798,262	-	-	-	641,197	157,065
Préstamos bancarios por pagar		509,954	-	-	-	-	509,954
Bonos corporativos por pagar		1,116,334	-	-	-	1,116,334	-
Gastos acumulados por pagar		1,900	-	-	-	-	1,900
Total de pasivos corrientes		2,426,450	-	-	-	1,757,531	668,919
Pasivo no corriente							
Préstamos bancarios por pagar		8,663,721	-	-	-	-	8,663,721
Bonos corporativos por pagar		29,674,925	-	-	-	29,674,925	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas		72,663	368	-	-	-	73,031
Cuentas por pagar - accionistas		49,500	-	-	49,500	-	-
Cuentas por pagar directores		319,319	-	-	-	-	319,319
Préstamo por pagar First Green Investment		6,538,699	-	-	-	2,255,123	4,283,576
Total de pasivos no corrientes		45,318,827	368	-	49,500	31,930,048	13,339,647
Total de pasivos		47,745,277	368	-	49,500	33,687,579	14,008,566
Patrimonio							
Acciones de capital		57,065,500	1,030,000	-	57,065,500	30,000	1,000,000
Ganancias acumuladas		6,938,477	55,970,000	-	- 86	47,463,762	15,444,801
Impuesto complementario		(26,017)		-	-	(14,528)	(11,489)
Total de patrimonio		63,977,960	57,000,000	-	57,065,414	47,479,234	16,433,312
Total de pasivos y patrimonio		**111,723,237**	**57,000,368**	**368**	**57,114,914**	**81,166,813**	**30,441,878**

NF Real Estate Inc. y Subsidiarias

Consolidación de Estado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

			Eliminaciones				
	Notas	**2021**	**Débito**	**Crédito**	**NF Real Estate Fund Inc.**	**Star Group Investment, S.A. y Subsidiaria**	**Domavida, S.A.**
Ingresos							
Arrendamientos		5,343,736	-	-		3,793,876	1,549,860
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		16,554,187	-	-	-	1,842,572	14,711,615
Ganancia en adquisición de acciones		-	-	-	-	-	-
Otros ingresos		189,864	-	-		43,589	146,275
Total de ingresos		22,087,787	-	-	-	5,680,037	16,407,750
Costos y gastos							
Gastos generales y administrativos		(623,539)	-	-	(86)	(333,357)	(290,096)
Depreciaciones y amortizaciones		(53,943)	-	-	-	(10,349)	(43,594)
Costo de emisión de Bonos		-	-	-	-	-	-
Gastos financieros		(2,500,761)	-	-		(1,909,746)	(591,015)
Total de otros ingresos		(3,178,243)	-	-	(86)	(2,253,452)	(924,705)
(Pérdida) o ganancia en inversiones		-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta		18,909,544	-	-	(86)	3,426,585	15,483,045
Impuesto sobre la renta corriente		-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta		**18,909,544**	**-**	**-**	**(86)**	**3,426,585**	**15,483,045**

NF Real Estate Inc. y Subsidiarias

Consolidación de Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

			Eliminaciones				
	Notas	**2022**	**Débito**	**Crédito**	**NF Real Estate Fund Inc.**	**Star Group Investment, S.A. y Subsidiaria**	**Domavida, S.A.**
Acciones de capital							
Saldo al inicio		1,030,000	-	-	-	30,000	1,000,000
Emisión de acciones comunes		500	-	-	500	-	-
Emisión de acciones participativas-Serie A		12,040,000	-	-	12,040,000	-	-
Emisión de acciones participativas-Serie B		45,025,000	-	-	45,025,000	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022		57,065,500	1,030,000	-	57,065,500	30,000	1,000,000
Impuesto complementario							
Saldo al inicio del año		(22,738)	-	-	-	(11,249)	(11,489)
Impuesto complementario		(3,279)	-	-	-	(3,279)	-
Saldo al final del año		(26,017)	-	-	-	(14,528)	(11,489)
Ganancias retenidas							
Saldo al inicio del año		43,998,933	-	-	-	44,037,177	(38,244)
(Pérdida) Ganancia neta - 2022		18,909,544	-	-	(86)	3,426,585	15,483,045
Saldo al final del año en utilidades retenidas		6,938,477	55,970,000	-	(86)	47,463,762	15,444,801
Saldos al 31 de diciembre de 2022		**63,977,960**	**-**	**-**	**57,065,414**	**47,479,234**	**16,433,312**

DECLARACION NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los quince (15) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023), ante mí, Licenciada **PAOLA CALENKERIS HUERTAS**, Notaria Pública Segunda, Primera Suplente del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos sesenta y dos-trescientos noventa y cinco (8-462-395), comparecieron personalmente **DAVID NAIMARK BLOCH,** varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número N – dieciocho – setecientos sesenta y seis (N-18-766); y, **BENJAMIN NAIMARK BTESH** varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho – ochocientos sesenta y nueve – seiscientos noventa (8-869-690), Presidente y Tesorero, respectivamente, de la sociedad **NF REAL ESTATE FUND, INC.**, sociedad anónima inscrita a Folio Real No. ciento cincuenta y cinco – setecientos veintisiete – setecientos cincuenta y cuatro (155727754) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, y, **JORGE ENRIQUE MORGAN VALLARINO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cincuenta y nueve- cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489); y, **ALEJANDRO CIFUENTES,** varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos cincuenta y cinco – cuatrocientos cuarenta y dos (8-855-442), actuando en sus condiciones de Presidente y Ejecutivo Principal de Administrador, respectivamente, de **MMG ASSET MANAGEMENT CORP**., sociedad anónima inscrita a ficha 382995 y documento 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. CNV- ciento treinta y cinco- cero seis (CNV-135-06) del siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el cargo de Administrador de Inversiones de **NF REAL ESTATE FUND, INC.**, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-dos cero cero dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente

a. Que cada uno de los firmantes han revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al **AÑO FISCAL DE 2022** de **NF REAL ESTATE FUND, INC.**----------

---

b. Que a sus juicios, 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 uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos 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 sus juicios los Estados Financieros Anuales 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 **NF REAL ESTATE FUND, INC.**, para el período correspondiente del primero (1ro.) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). ----------

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 **NF REAL ESTATE FUND, INC.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.----------

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **NF REAL ESTATE FUND, INC.**, 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 **NF REAL ESTATE FUND, INC.**, 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 de **NF REAL ESTATE**

FUND, INC., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando 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 **NF REAL ESTATE FUND, INC.**----------

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 **NF REAL ESTATE FUND, INC.,** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----------

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.----------

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, ZORAIDA DE VERGARA, con cedula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y ALLISON BROWN VEGA, con cédula número ocho-mil diez – dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, la Notaria que doy fe.----------

David Naimark Bloch

Benjamin Naimark Btesh

Jorge Enrique Morgan Vallarino

Alejandro Cifuentes

Zoraida de Vergara

Allison Brown Vega

Licda. Paola Calenkeris Huertas
Notaria Segunda Primera Suplente