Informe del Contador Público Autorizado

Estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2022 (No Auditado)

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

Informe de estados financieros al 31 de diciembre de 2022

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	2
Estado de Ganancias o Pérdidas	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 13

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Opinión

Hemos revisado los estados financieros de NF Real Estate Fund, Inc. (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de ganancias o pérdidas, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período pre-operativo del 21 de septiembre de 2022 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2022, y la notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

En mi revisión, los estados financieros interinos antes mencionados al 31 de diciembre de 2022 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de el Fondo, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período pre-operativo del 1 de septiembre de 2022 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2022, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Evelyn Giron

Conelyn Alvin

Contador Público Autorizado

No.8284

25 de febrero de 2023

Panamá, República de Panamá

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

		Diciembre
ACTIVOS	Notas	2022
Activos		
Efectivo	4	114,546
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		367
Total de activos		114,913
PATRIMONIO		
Patrimonio		
Acciones gerenciales	5	500
Capital adicional pagado	5	49,500
Acciones Participativas Serie A	5	40,000
Acciones Participativas Serie B	5	25,000
Pérdida acumulada		(87)
Total de patrimonio		114,913
Total de pasivos y patrimonio	_	114,913

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

(Una entidad en etapa Pre-operativa)

Estado de Ganancias o Pérdidas 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)		2022
	Notas	Acumulado
Ingresos		-
Total de ingresos		
Gastos		
Comisión Colocación en Venta e impuestos		87
Total de gastos		87
Pérdida neta		(87)

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

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Acciones Gerenciales	Acciones Participativas	Capital adicional pagado	Ganancias Acumuladas	Total de patrimonio
Emisión de acciones gerenciales	500	-	-		500
Acciones participativas Serie A y B		65,000			65,000
Capital adicional pagado	-		49,500		49,500
Pérdida neta 2022				(87)	(87)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	500	65,000	49,500	(87)	114,913

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado de Flujos de Efectivo 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)	Diciembre	
	Notas	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Pérdida Neta Ajustes por: Cambios en el activo y pasivo:	_	(87)
Cuentas por cobrar	_	(367)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	_	(367)
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento		
Emisión de acciones gerenciales	5	500
Capital adicional pagado	5	49,500
Acciones participativas Serie A y B	5 _	65,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-	115,000
Aumento neto del efectivo		114,546
Efectivo al inicio del año	_	
Efectivo al final del año	4 _	114,546

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

<u>Organizac</u>ión

Mediante Escritura Pública No. 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 de 2022. El Fondo comenzó a negociar sus Acciones Participativas en la Bolsa Latinoamericana de Valores el 28 de diciembre de 2022

El Fondo podrá, mediante resolución de Junta Directiva, autorizar la emisión y colocación de cada Serie de Acciones Participativas de la sociedad y, de conformidad con lo permitido por el amparo de lo establecido en el artículo 154 del Texto Único del Decreto-Ley 1 de 8 de julio de 1999 (conforme haya sido 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 cartera de inversión constituirán, cada una de ellas, como un componente del patrimonio de la sociedad y operarán, cada una de ellas, como sub-fondos separados, segregados e independientes entre sí (cada uno, un "Sub-Fondo" y, conjuntamente, los "Sub-Fondos").

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

Las oficinas principales del Fondo están ubicadas en Dream Plaza, Oficina 711, Costa del Este, Panamá, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fondo el 25 de febrero de 2023.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, exceptuando los activos y pasivos financieros a valor razonable, valores disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados, los cuales se miden a su valor razonable; y los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden al menor del valor en libros o el valor de venta menos costos.

Moneda funcional

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

Efectivo

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

Medición del valor razonable

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

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

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

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fondo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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

 Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

- 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.

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

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

El Fondo ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

Modificaciones a la NIIF 16 – Concesiones de renta relativas a Covid-19

El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 para para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que el Fondo no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2022:

- NIIF 1 Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIIF3 Combinaciones de negocios.
- NIC 16 Propiedad, planta y equipo (Enmienda Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
- NIC 37 Provisiones y contingencias (Enmienda Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).

4. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022, las disponibilidades del Fondo eran:

	Diciembre
	2022
MMG Bank Corporation – cuenta corriente	114,546

5. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	Diciembre 2022
Acciones Gerenciales:	
Autorizadas 50,000 Acciones gerenciales con valor	
nominal de 0.01 cada una emitidas, pagadas y en	
circulación.	500

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

El capital autorizado del Fondo es de B/.10,500 dividido 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 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.

Durante el período, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por parte del accionista por B/.49,500.

Acciones Participativas

En diciembre de 2022, el Fondo emitió las siguientes acciones participativas:

- 80 Acciones participativas a un precio de B/.500.00 cada una de la Serie A.
- 50 Acciones participativas a un precio de B/.500.00 cada una de la Serie B.

Las acciones participativas tanto de la Serie A como Serie B, no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionista, 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.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

6. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fondo estarán sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres próximos años, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes. El Fondo no ha iniciado operaciones.

7. Administración de riesgo de instrumentos financieros

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

El Fondo tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fondo, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

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

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

El principal riesgo identificado por el Fondo es el riesgo de liquidez, y se describe a continuación:

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad del Fondo de cumplir con todas sus obligaciones financieras a medida que vencen. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo obtenido de operaciones y contribuciones de los accionistas. Debido a la naturaleza del negocio, sus obligaciones son con comitentes o contrapartes por liquidación de operaciones, las cuales tienen su contrapartida en un activo financiero (depósito bancario o instrumento financiero) que responde a la transacción.

8. Litigios o contingencias

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene procesos legales en su contra que probablemente puedan originar un efecto adverso en su situación financiera.

9. Eventos subsecuentes

No existen hechos económicos posteriores al cierre que por su relevancia afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.