NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

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

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO	I - V
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 34
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 a la 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 Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 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 las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de NF Real Estate Fund Inc. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidado 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 del Grupo 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 proporciona una base para nuestra opinión.

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.

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.

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.

Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que debemos 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 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 por B/.2,022,029 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 razonable de las propiedades de inversión reconocido en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Grupo con relación a los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos 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 de 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 el Grupo o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Grupo.

Responsabilidad 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 material 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 elusión del control interno.

- Obtuvimos 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 del Grupo.

- 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 del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada 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 de que el Grupo deje 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.

- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera del Grupo o de sus actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo con relación a, 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 en el transcurso de la auditoría.

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

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

Otros requerimientos legales de información

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

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

- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independientes es Álvaro Ayala Bósquez con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.9640.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Álvaro Ayala Bósquez, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.

20 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Álvaro Ayala Bósquez
Socio
C.P.A. 9640

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	670,578	570,596
Alquileres por cobrar		19,862	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas, neto	**13**	3,893,168	3,164,339
Gastos pagados por adelantado	**5**	324,692	289,481
Adelanto a proveedores		19,467	21,619
Total de activos corrientes		4,927,767	4,046,035
Activos no corrientes			
Efectivo restringido	**4**	546,228	248,801
Inversiones	**6**	3,153,488	3,153,488
Propiedades de inversión	**7**	103,114,962	101,092,933
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad, neto	**8**	1,958,375	1,412,386
Plusvalía	**9**	1,402,973	1,402,973
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	**13**	250,000	360,000
Depósitos en garantía		6,621	6,621
Otros activos		81,701	-
Total de activos no corrientes		110,514,348	107,677,202
Total de activos		**115,442,115**	**111,723,237**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	**10**	683,820	509,954
Préstamos bancarios por pagar	**11**	509,954	1,116,334
Bonos acumulados por pagar, neto		779,877	798,262
Cuentas por pagar compañías relacionadas	**13**	1,200	-
Gastos acumulados por pagar		30,045	1,900
Total de pasivos corrientes		2,004,896	2,426,450
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	**10**	7,792,465	8,663,721
Bonos corporativos por pagar, neto	**11**	29,187,024	29,674,925
Cuentas por pagar compañías relacionadas	**13**	70,749	72,663
Cuentas por pagar accionistas	**13**	372,324	368,819
Préstamos por pagar First Green Investment	**12**	7,546,420	6,538,699
Total de pasivos no corrientes		44,968,982	45,318,827
Total de pasivos		46,973,878	47,745,277
Patrimonio			
Acciones de capital	**14**	57,065,500	57,065,500
Ganancias acumuladas		11,428,754	6,938,477
Impuesto complementario		(26,017)	(26,017)
Total de patrimonio		68,468,237	63,977,960
Total de pasivos y patrimonio		**115,442,115**	**111,723,237**

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

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

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

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Arrendamientos	**13**	5,549,906	5,343,736
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	**7**	2,022,029	16,554,187
Otros		246,906	189,864
Total de ingresos		7,818,841	22,087,787
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**15**	(550,270)	(585,600)
Pérdidas crediticias esperadas	**13**	(38,668)	(37,939)
Depreciación y amortización	**8**	(82,625)	(53,943)
Amortización de costo por emisión de bonos	**12**	(1,575)	-
Gastos financieros	**16**	(2,655,426)	(2,500,761)
Total de gastos		(3,328,564)	(3,178,243)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		4,490,277	18,909,544
Impuesto sobre la renta	**17**	-	-
Ganancia neta		**4,490,277**	**18,909,544**

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

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

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

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
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
Ganancia neta - 2022	-	-	18,909,544	18,909,544
Impuesto complementario pagado	-	(3,279)	-	(3,279)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	57,065,500	(26,017)	6,938,477	63,977,960
Ganancia neta - 2023	-	-	4,490,277	4,490,277
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**57,065,500**	**(26,017)**	**11,428,754**	**68,468,237**

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

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		4,490,277	18,909,544
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	**8**	86,625	53,943
Pérdidas crediticias esperadas	**13**	38,668	37,939
Amortización de costo por emisión de bonos		1,575	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	**7**	(2,022,029)	(16,554,187)
Gastos financieros	**16**	2,655,426	2,500,761
		5,250,542	4,948,000
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(19,862)	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(725,262)	(414,386)
Gastos pagados por adelantado		(35,211)	(49,855)
Adelanto a proveedores		2,152	(21,619)
Otros activos		(81,701)	-
Cuentas por pagar a proveedores		(46,677)	(139,159)
Gastos acumulados por pagar		28,145	(7,352)
Efectivo generado por operaciones		(878,416)	(632,371)
Intereses pagados	**16**	(2,655,426)	(2,500,761)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		1,712,700	1,814,868
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activos fijos	**8**	(628,614)	(287,620)
Inversiones		-	6,634,298
Efectivo restringido		(297,427)	(26,576)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión		(926,041)	6,320,102
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar		(871,256)	(7,176,939)
Bonos corporativos por pagar		(825,933)	5,870,460
Cuentas por pagar compañías relacionadas		(714)	(39,890)
Préstamos por pagar First Green Investment		1,007,721	(6,523,679)
Cuentas por pagar accionistas		3,505	46,344
Emisión de acciones		-	65,500
Impuesto complementario pagado		-	(3,279)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(686,677)	(7,761,483)
Aumento neto del efectivo		99,982	373,487
Efectivo al inicio del año		570,596	197,109
Efectivo al final del año	**4**	**670,578**	**570,596**

Las notas que se 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 2023

(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. SMV38822 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 representar· 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 subfondos separados, segregados e independientes entre sí (cada uno, un "SubFondos" y conjuntamente, los "SubFondos").

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

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. 69917 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 USD70,000,000 (Dólares de los Estados Unidos de América), 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. es una sociedad 100% subsidiaria de Star Group Investments, S.A. 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. 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.

Autorización para la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 20 de marzo 2024.

2. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

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, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su 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

La subsidiaria es una empresa controlada por NF Real Estate Fund, Inc. Existe control en la subsidiaria si se encuentran presentes los tres siguientes elementos: tiene el poder sobre la subsidiaria, exposición o derecho a sus rendimientos variables y tiene la capacidad para utilizar su poder para influir sobre los rendimientos variables. El control se vuelve a evaluar cuando los hechos y circunstancias indican que puede haber un cambio en cualquiera de estos elementos.

Existe control en situaciones donde NF Real Estate Fund, Inc. tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria, sin mantener la mayoría de los derechos de voto. Para determinar si existe control NF Real Estate Fund, Inc. considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

- La cantidad de derechos de o por voto de NF Real Estate Fund, Inc., en relación con el tamaño y la dispersión de otras partes que posean derechos de voto.
- Derechos sustanciales de voto potenciales poseídos por NF Real Estate Fund, Inc. y por otras partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- Patrones históricos en la asistencia para ejercer el derecho de voto.

Los estados financieros consolidados presentan los resultados de NF Real Estate Fund, Inc. y su subsidiaria como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, los saldos y transacciones entre compañías se eliminan 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 del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado 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 pérdidas crediticias esperadas, la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, la depreciación y amortización de los activos fijos y las provisiones para prima de antigüedad e indemnización.

Medición del valor razonable

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

Cuando es aplicable, el Grupo 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 Grupo 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 Grupo 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 Grupo 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

Para efectos de la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

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 emitidas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentaciones al costo.

Provisión para pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses es la porción de la pérdida que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un período de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión de pérdida crediticia esperada de por vida para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales.

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 el Grupo 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.

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 acumuladas. 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 resultados.

La depreciación y amortización se calculan según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

	Años
Edificio y mejoras	40
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a la propiedad arrendada	10
Equipo de transporte	6

Plusvalía

El Grupo registra la plusvalía comprada, inicialmente medida a su costo, siendo éste el exceso de la combinación de negocios sobre la participación en el valor razonable neto de los activos, los pasivos y los pasivos contingentes identificables, reconocidos.

La Plusvalía se presenta a su costo menos cualquier pérdida por deterioro y se prueba por lo menos anualmente, para determinar si existe deterioro, basado en los flujos de efectivo de la unidad generadora a la cual fue asignado. Cualquier deterioro identificado se reconoce inmediatamente en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y no se revierte posteriormente.

Para propósitos de comprobar el deterioro de valor, la plusvalía comprada proveniente de una combinación de negocios es distribuida entre cada una de las unidades generadoras de efectivo que el Grupo espera se beneficiarán de las sinergias de la combinación de negocios, desde la fecha de adquisición, independientemente de que otros activos y pasivos de la entidad adquirida se asignen a esas unidades generadoras de efectivo.

Deterioro de valor de activos no financieros y unidades generadoras de efectivo

El Grupo evalúa si existe algún indicio de que un activo o unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado en su valor; y estima el valor recuperable del activo o unidad generadora de efectivo, en el momento en que detecta un indicio de deterioro, o anualmente (al 31 de diciembre).

El Grupo utiliza su juicio en la determinación de las unidades generadoras de efectivo (UGE) para efectos de las pruebas de deterioro de valor, y ha definido como UGE's las entidades legalmente constituidas dedicadas a la producción, asignando a cada una de ellas los activos netos de las entidades legalmente constituidas dedicadas a la prestación de servicios a las unidades productoras (en forma transversal o individual). La evaluación del deterioro se realiza al nivel de la UGE o grupo de UGE's que contiene el activo a evaluar.

El valor recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los gastos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos; en este caso el activo deberá agruparse a una unidad generadora de efectivo. Cuando el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su valor recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su monto recuperable.

Al calcular el valor en uso o el valor razonable, los flujos de efectivo estimados, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento que refleja las consideraciones de mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Para la aplicación del valor razonable se descontarán los gastos de disposición. Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas se reconocen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas del período en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro atribuibles a una unidad generadora de efectivo se asignan inicialmente a la plusvalía y una vez agotada esta, de forma proporcional, con base en el valor en libros de cada activo, a los demás activos no corrientes de la unidad generadora de efectivo.

Para los activos en general, al final de cada período se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existe tal indicio, el Grupo efectúa una estimación del valor recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el valor recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el valor en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el valor en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para el activo en los años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas del período.

Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las mismas.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los documentos y préstamos por pagar, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Grupo reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por el Grupo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Grupo cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Títulos de deudas emitidos

Los títulos de deudas emitidos tienen como propósito la obtención de recursos para llevar a cabo sus operaciones y mantener la liquidez. El Grupo clasifica los bonos por pagar en pasivos financieros de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, menos los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Costos diferidos por bonos

Los costos de la transacción relacionados a la emisión de bonos son integrados como parte de la tasa efectiva de interés de dicho financiamiento. Estos costos incluyen cargos pagados en concepto de la estructuración de los bonos, comisiones e inscripción de escrituras.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo de la vigencia de los bonos.

Pasivos, provisiones y pasivos contingentes, y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto financiero.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su cancelación. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando causan una pérdida.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por el Grupo 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 del Grupo 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 provenientes de los arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos como ingresos en línea recta, sobre el término de duración del arrendamiento. Los incrementos de arrendamiento contractuales son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.

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 (2023 y 2022: 25%).

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

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

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

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

  La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

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

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

  La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.

  La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

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

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

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

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 la Cooperativa no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).

- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros consolidados.

4. Efectivo

Los saldos de efectivo se detallan a continuación:

	2023	2022
Banco Davivienda, S.A.	483,857	365,707
Banco General, S.A.	138,831	89,531
MMG Bank Corporation	47,148	114,546
Banesco, S.A.	742	812
	670,578	570,596

Efectivo restringido

	2023	2022
Cuenta de reserva - Fideicomiso	546,228	248,801

El efectivo en Banco Aliado, S.A., (anteriormente Banco Panamá, S.A.) es la cuenta en la cual el fiduciario transferirá mensualmente 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

	2023	2022
Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS)	216,408	217,084
Impuesto sobre la renta estimado	72,397	72,397
Otros	35,887	-
	324,692	289,481

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 2149904412.

El movimiento de la inversión se detalla a continuación:

	2023	2022
Al inicio del año	3,153,488	9,787,786
Disminución	-	(6,634,298)
	3,153,488	3,153,488

7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa A.M.T. Avalúos, S.A. especialista en la rama, la última revisión se hizo durante el mes de diciembre 2023.

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

	2023	2022
Valor razonable:		
Saldo al inicio del año	101,092,933	85,589,804
Cambio en valor razonable	2,022,029	15,503,129
	103,114,962	101,092,933

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

	2023		
	Costo	Cambio en el valor razonable	Valor de avalúo más adiciones
Terrenos	15,370,872	19,435,195	34,806,067
Edificio	27,232,905	41,075,990	68,308,895
	42,603,777	60,511,185	103,114,962

	2022		
	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.

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizado el préstamo con Davivienda y los bonos por pagar, según notas 10 y 11 y las mismas 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); Pacora (Finca No. 30140870 y 30140871); Albrok (Finca No. 77631 y 77633).

La Compañía mantiene 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, equipos y mejoras a la propiedad, neto

	2023			
	Mejoras a la propiedad	**Mobiliario**	**Equipos**	**Total**
Costo				
Al inicio del año	1,657,862	158,556	132,054	1,948,472
Adiciones		2,823	118,745	628,614
Al final del año	2,164,908	161,379	250,799	2,577,086
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	267,240	157,519	111,327	536,086
Gasto del año	58,567	749	23,309	82,625
Al final del año	325,807	158,268	134,636	618,711
	1,839,101	3,111	116,163	1,958,375

	2022			
	Mejoras a la propiedad	**Mobiliario**	**Equipos**	**Total**
Costo				
Al inicio del año	1,396,413	158,556	105,883	1,660,852
Adiciones	261,449	-	26,171	287,620
Al final del año	1,657,862	158,556	132,054	1,948,472
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	220,059	156,202	105,883	482,144
Gasto del año	47,181	1,317	5,444	53,942
Al final del año	267,240	157,519	111,327	536,086
	1,390,622	1,037	20,727	1,412,386

9. Plusvalía

La plusvalía por valor de B/.1,402,973 (2022: B/.1,402,973) equivale al valor pagado en exceso por la adquisición de las empresas Mega Storage Holding.

10. Préstamos bancarios por pagar

	2023	2022
Domavida, S.A.		
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 6.50%	2,801,807	2,928,660
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 6.50%.	2,207,884	2,325,267
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 6.50%.	634,197	680,577
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 6.50%.	1,728,547	1,819,433
Banesco, S.A.		
Préstamo con fecha de apertura mayo 2018 y vencimiento junio 2028. Tasa de interés del 7.00%.	929,984	1,419,738
	8,302,419	9,173,675
Menos: Porción corriente	509,954	509,954
Porción no corriente	7,792,465	8,663,721

11. Bonos corporativos por pagar, neto

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

	2023	2022
Bonos corporativos por pagar	30,059,803	30,791,259
Menos: Costos por emisión de bonos	(92,902)	-
Porción corriente	779,877	1,116,334
Porción no corriente	29,187,024	29,674,925

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

Descripción	Fecha de emisión	Vencimiento	Tasas de interés	2023	2022
Serie “A”	15/10/2018	15/10/2030	9.89%	-	30,791,259
Serie “B”	30/11/2023	30/11/2033	6.50%	28,059,803	-
Serie “C”	30/11/2023	30/11/2073	12.00%	2,000,000	-
				30,059,803	30,791,259

El 30 de noviembre de 2023, Star Group Investments, S.A. realizó una redención anticipada de la Serie A mediante de la emisión de dos (2) series subsiguientes dentro de su programa de Bonos Corporativos, una Serie B de Bonos Garantizados y una Serie C de Bonos Subordinados.

El 15 de diciembre de 2023 Star Group Investments, S.A. utilizó el excedente de flujo de fondos o “Cash Sweep” equivalente a la suma de cuatrocientos ochenta y un mil novecientos cuarenta y tres balboas con setenta y seis centavos (B/.481,943.76) para amortizar el “Balloon Payment” correspondiente a la Serie B 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.

Monto

El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Setenta Millones de Dólares (USD70,000,000.00).

El saldo a capital de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados emitidas y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Veintiocho Millones Dólares (USD28,000,000.00).

El saldo a capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Siete Millones de Dólares (USD7,000,000.00).

Tasa de interés

Los intereses de los Bonos se pagarán trimestralmente los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (en adelante los "Días de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

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

- Desde la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.50%.

- Desde el segundo 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 2.375%, con una tasa fija mínima de 5.75%.

La tasa de interés anual de los Bonos Subordinados No Acumulativos de la Serie C será fija de 12.00%.

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

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos no cuenta con garantías ni reales ni personales.

Plazo

Los Bonos Garantizados Serie B serán emitidos con plazos de pago de capital de diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión. El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie B se pagará trimestralmente de acuerdo con la siguiente tabla de amortización:

Trimestre	Pago	Trimestre	Pago
I Año 1	0.01%	II Año 6	2.84%
II Año 1	1.20%	III Año 6	1.00%
III Año 1	0.42%	IV Año 6	2.39%
IV Año 1	1.01%	I Año 7	0.23%
I Año 2	0.10%	II Año 7	3.35%

(Continúa)

(Continuación)

Trimestre	Pago	Trimestre	Pago
II Año 2	2.03%	III Año 7	1.18%
III Año 2	0.40%	IV Año 7	2.81%
IV Año 2	1.01%	I Año 8	0.27%
I Año 3	0.04%	II Año 8	3.91%
II Año 3	1.59%	III Año 8	1.38%
III Año 3	0.56%	IV Año 8	3.29%
IV Año 3	1.34%	I Año 9	0.31%
I Año 4	0.13%	II Año 9	4.54%
II Año 4	1.96%	III Año 9	1.60%
III Año 4	0.69%	IV Año 9	3.82%
IV Año 4	1.65%	I Año 10	0.36%
I Año 5	0.16%	II Año 10	5.29%
II Año 5	2.38%	III Año 10	1.86%
III Año 5	0.84%	IV Año 10	4.30%
IV Año 5	2.00%	I Año 11	35.59%
I Año 6	0.19%		

12. Préstamo por pagar First Green Investment Ltd.

	2023	2022
Préstamo exterior, con interés de hasta 8.5% garantizado por los accionistas.	7,546,420	6,538,699

13. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

Saldos	**2023**	**2022**
Cuentas por cobrar		
Mega Rent CDR, S.A.	1,691,970	1,760,231
Mega Rent Trans, S.A.	892,576	742,739
Mega Rent PTY, S.A.	1,097,274	589,957
Mega Rent JD, S.A.	348,410	169,806
	4,030,230	3,262,733
Menos: Provisión para perdidas crediticias esperadas	(137,062)	(98,394)
	3,893,168	3,164,339
Cuentas por cobrar largo plazo		
The Panoramic Residences Corp.	250,000	360,000
Cuentas por pagar		
Mega Operating Properties Corp.	1,200	-
Préstamos por pagar		
Paménides, S.A.	48,672	69,719
Brightstar Management	22,077	2,944
	70,749	72,663
Cuentas por pagar accionistas	372,324	368,819
Transacciones:		
Ingresos por alquiler		
Mega Rent PTY, S.A.	2,042,430	1,479,612
Mega Rent Trans, S.A.	1,087,410	1,214,040
Mega Rent JD, S.A.	527,850	341,449
Mega Rent CDR, S.A.	192,510	758,775
	3,850,200	3,793,876

El saldo por cobrar a The Panoramic Residences Corp. corresponde al valor Finca No. 78590, que fue escindida mediante Escritura Pública 2378 del 17 de mayo de 2018.

14. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	2023	2022
Acciones Gerenciales		
Acciones Clase A		
50,000 acciones gerenciales con un valor de B/.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	500
Acciones Participativas		
Acciones Clase A		
Emitidas 24,080 acciones por un valor de B/.500 cada una.	12,040,000	12,040,000
Acciones Clase B		
Emitidas 90,050 acciones por un valor de B/.500 cada una.	45,025,000	45,025,000
	57,065,500	57,065,500

Las Acciones Gerenciales otorgan a sus tenedores derecho a voz y voto en las reuniones de la Junta General de Accionistas del Fondo mas no tendrán derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos que componen los diferentes Sub-Fondos del Fondo.

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 de Accionistas, 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. Gastos generales y administrativos

	2023	2022
Honorarios y servicios profesionales	336,864	236,687
Mantenimiento y reparación	94,559	241,570
Gasto de inmueble	91,824	86,369
Póliza de seguro	11,959	13,070
Otros gastos	10,327	4,420
Cargos bancarios	2,010	1,992
Publicidad	1,527	-
Impuestos	1,200	600
Comisión por ubicación	-	81
Transporte y fletes	-	11
Cuotas y suscripciones	-	800
	550,270	585,600

16. Gastos financieros

	2023	2022
Intereses sobre bonos	1,986,825	1,682,029
Intereses bancarios	579,108	686,409
FECI	89,493	132,323
	2,655,426	2,500,761

17. 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 2023. De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes. NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias 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. 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.

18. 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:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activo:				
Efectivo	670,578	670,578	570,596	570,596
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	751,585	751,585	798,262	798,262
Préstamos bancarios por pagar	8,302,419	8,302,419	9,173,675	9,173,675
Bonos corporativos por pagar, neto	29,966,901	29,966,901	30,791,259	30,791,259
Total	39,020,905	39,020,905	40,763,196	40,763,196

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

El valor razonable de los préstamos bancarios por pagar y los bonos corporativos 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.

19. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer el Grupo, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Gerencia evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Grupo y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

b) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Grupo se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

Los términos de los financiamientos han sido contratados a las tasas de interés generalmente obtenidos en la República de Panamá.

c) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

El Grupo monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá el Grupo de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos bancarios.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

			Eliminaciones					
ACTIVOS	**Consolidación**		**Débito**		**Crédito**	**NF Real Estate Fund, Inc.**	**Star Group Investments, S.A.y Subsidiaria**	**Domavida, S.A.**
Activos corrientes:								
Efectivo	670,578		-		-	47,148	567,077	56,353
Alquileres por cobrar	19,862		-		-	-	-	19,862
Cuentas por cobrar compañías relacionadas, neto	3,893,168		-	b)	67,766	67,766	3,893,168	-
Gastos pagados por adelantado	324,692		-		-	-	275,536	49,156
Adelanto a proveedores	19,467		-		-	-	18,732	735
Total de activos corrientes	4,927,767		-		67,766	114,914	4,754,513	126,106
Activos no corrientes:								
Efectivo restringido	546,228		-		-	-	546,228	-
Inversiones	3,153,488		-	a)	57,000,000	57,000,000	-	3,153,488
Propiedades de inversión	103,114,962		-		-	-	77,300,681	25,814,281
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad, neto	1,958,375		-		-	-	237,776	1,720,599
Plusvalía	1,402,973		-		-	-	1,402,973	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	250,000		-		-	-	250,000	-
Depósito en garantía	6,621		-		-	-	-	6,621
Otros activos	81,701		-		-	-	81,701	-
Total de activos no corrientes	110,514,348		-		57,000,000	57,000,000	79,819,359	30,694,989
Total de activos	**115,442,115**		**-**		**57,067,766**	**57,114,914**	**84,573,872**	**30,821,095**
PASIVOS Y PATRIMONIO								
Pasivos corrientes:								
Cuentas por pagar proveedores	683,820		-		-	-	554,681	129,139
Préstamos bancarios por pagar	509,954		-		-	-	-	509,954
Bonos corporativos por pagar, neto	779,877		-		-	-	779,877	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1,200	b)	67,766			-	38,362	30,604
Gastos acumulados por pagar	30,045		-		-	-	20,392	9,653
Total de pasivos corrientes	2,004,896		67,766		-	-	1,393,312	679,350
Pasivos no corrientes:								
Préstamos bancarios por pagar	7,792,465		-		-	-	-	7,792,465
Bonos corporativos por pagar, neto	29,187,024		-		-	-	29,187,024	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	70,749		-		-	-	22,077	48,672
Cuentas por pagar accionistas	372,324		-		-	49,500	-	322,824
Préstamos por pagar First Green Investment	7,546,420		-		-	-	2,833,844	4,712,576
Total de pasivos no corrientes	44,968,982		-		-	49,500	32,042,945	12,876,537
Total de pasivos	46,973,878		67,766		-	49,500	33,436,257	13,555,887
Patrimonio:								
Acciones de capital	57,065,500	a)	1,030,000		-	57,065,500	30,000	1,000,000
Ganancias acumuladas	11,428,754	a)	55,970,000		-	(86)	51,122,143	16,276,697
Impuesto complementario	(26,017)		-		-	-	(14,528)	(11,489)
Total de patrimonio	68,468,237		57,000,000		-	57,065,414	51,137,615	17,265,208
Total de pasivos y patrimonio	**115,442,115**		**57,067,766**		**-**	**57,114,914**	**84,573,872**	**30,821,095**

a) Elimina inversión en compañías subsidiarias.

b) Elimina saldos en compañías subsidiarias.

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones Débito	Eliminaciones Crédito	NF Real Estate Fund, Inc.	Star Group Investments, S.A.y Subsidiaria	Domavida, S.A.
Ingresos:						
Arrendamientos	5,549,906	-	-	-	3,850,200	1,699,706
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	2,022,029	-	-	-	2,022,029	-
Otros	246,906	-	-	89,551	10,584	146,771
Total de ingresos	7,818,841	-	-	89,551	5,882,813	1,846,477
Gastos:						
Generales y administrativos	(550,270)	-	-	(89,551)	(171,517)	(289,202)
Pérdidas crediticias esperadas	(38,668)	-	-	-	(38,668)	-
Depreciación y amortización	(82,625)	-	-	-	(25,847)	(56,778)
Amortización de costos por emisión de bonos	(1,575)	-	-	-	(1,575)	-
Financieros	(2,655,426)	-	-	-	(1,986,825)	(668,601)
Total de gastos	(3,328,564)	-	-	(89,551)	(2,224,432)	(1,014,581)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	4,490,277	-	-	-	3,658,381	831,896
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta	**4,490,277**	**-**	**-**	**-**	**3,658,381**	**831,896**

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones Dr.	Eliminaciones Cr.	NF Real Estate Fund, Inc.	Star Group Investments, S.A.y Subsidiaria	Domavida, S.A.
Acciones de capital						
Saldo al inicio y al final del año	57,065,500	1,030,000	-	57,065,500	30,000	1,000,000
Ganancias acumuladas						
Saldo al inicio del año	6,938,477	55,970,000	-	(86)	47,463,762	15,444,801
Ganancia neta - 2023	4,490,277	-	-	-	3,658,381	831,896
Saldo al final del año	11,428,754	55,970,000	-	(86)	51,122,143	16,276,697
Impuesto complementario						
Saldo al inicio y al final del año	(26,017)	-	-	-	(14,528)	(11,489)
Total de patrimonio	**68,468,237**	**57,000,000**	**-**	**57,065,414**	**51,137,615**	**17,265,208**

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA
26 3 24 08.00
POSTALIA

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

En la Ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **FABIAN ELIAS RUIZ SANCHEZ,** Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintiuno quinientos noventa y tres (8-421-593), 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 2023** 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 veintitrés (2023). ----------

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, el Notario que doy fe.----------

David Naimark Bloch

Benjamin Naimark Btesh

Jorge Enrique Morgan Vallarino

Alejandro Cifuentes

Zoraida de Vergara

Lic. Fabián E. Ruiz S.
Notario Público Segundo

Allison Brown Vega