NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Informe del Contador Pública Autorizado
y Estados Financieros Consolidados

Por los seis meses terminados el 30 de junio 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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera	1 - 2
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	6 - 30

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 Patrimonio	Anexo 3

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los estados financieros consolidados interinos de NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiaria (el "Grupo"), al 30 de junio de 2023, incluyen el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por los seis meses terminados a esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

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

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 30 de junio de 2023 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Panamá, República de Panamá
17 de agosto 2023

Evelyn Girón
CPA 8284

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**Junio 2023**	**Diciembre 2022**
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	452,808	570,596
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	**13**	3,306,012	3,164,339
Gastos pagados por adelantado	**5**	281,841	289,481
Adelanto a proveedores		110,158	21,619
Total de activos corrientes		4,150,819	4,046,035
Activos no corrientes			
Efectivo restringido	**4**	561,553	248,801
Inversiones	**6**	3,153,488	3,153,488
Propiedades inversión	**7**	101,092,933	101,092,933
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad, neto	**8**	1,700,846	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		40,122	-
Total de activos no corrientes		108,208,536	107,677,202
Total de activos		**112,359,355**	**111,723,237**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	**10**	509,954	509,954
Bonos corporativos por pagar	**11**	1,358,314	1,116,334
Cuentas por pagar a proveedores		695,699	798,262
Gastos acumulados por pagar		3,979	1,900
Total de pasivos corrientes		2,567,946	2,426,450
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	**10**	8,442,165	8,663,721
Bonos corporativos por pagar	**11**	28,948,985	29,674,925
Cuentas por pagar compañías relacionadas	**13**	77,541	72,663
Préstamo por pagar	**12**	6,685,622	6,538,699

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

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

Cuenta por pagar directores		49,500	49,500
Cuentas por pagar accionistas	**13**	324,091	319,319
Total de pasivos no corrientes		44,527,904	45,318,827
Total de pasivos		47,095,850	47,745,277
Patrimonio			
Acciones de capital	**14**	57,065,500	57,065,500
Ganancias acumuladas		8,224,022	6,938,477
Impuesto complementario		(26,017)	(26,017)
Total de patrimonio		65,263,505	63,977,960
Total de pasivos y patrimonio		**112,359,355**	**111,723,237**

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	Junio Semestral	2023 Acumulado
Ingresos			
Arrendamientos		2,709,853	2,709,853
Otros ingresos		80,774	125,109
Total de ingresos		2,790,627	2,834,962
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**15**	(220,528)	(264,863)
Depreciaciones y amortizaciones	**8**	(33,374)	(33,374)
Gastos financieros	**16**	(1,251,179)	(1,251,179)
Total de gastos		(1,505,082)	(1,549,417)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		1,285,545	1,285,545
Impuesto sobre la renta		-	-
Ganancia neta		**1,285,545**	**1,285,545**

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

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	57,065,500	6,938,477	(26,017)	63,977,960
Ganancia neta a junio - 2023	-	1,285,545	-	1,285,545
Saldo al 30 de junio de 2023	**57,065,500**	**8,224,022**	**(26,017)**	**65,263,505**

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

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Ganancia neta		1,285,545
Ajustes por:		
Depreciaciones y amortizaciones	**8**	33,374
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar clientes		-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(141,673)
Gastos pagados por adelantado		7,640
Adelanto a proveedores		(88,539)
Otros activos		(40,122)
Cuentas por pagar a proveedores		(102,563)
Gastos acumulados por pagar		2,080
Efectivo neto provisto por actividades de operación		955,742
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		
Efectivo restringido		(312,752)
Adquisición de activo fijo		(321,835)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(634,587)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Préstamos bancarios por pagar		(221,556)
Bonos corporativos por pagar		(483,490)
Saldos entre compañías relacionadas		114,878
Cuentas por cobrar directores		4,772
Préstamo por pagar First Green Investment Ltd.		146,923
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(438,943)
Aumento (disminución) neto del efectivo		(117,788)
Efectivo al inicio del año		570,596
Efectivo al final del año	**4**	**452,808**

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

1. Organización y operaciones

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

El fondo podrá, mediante resolución de Junta Directiva, autoriza la emisión y colocación de cada Serie de Acciones Participativas de la sociedad y, de conformidad con lo permitido por el amparo de lo establecido en el artículo 154 del Texto único del Decreto-Ley 1 de 8 de julio de 1999 (conforme haya sido modificado hasta la fecha) para las sociedades de inversión paraguas, cada una de dichas Series 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 sub-fondos separados, segregados e independientes entre sí (cada uno, un "Sub-Fondos" y conjuntamente, los "Sub-Fondos").

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

Subsidiarias

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

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

y bonos subordinados no acumulativos. La fecha de la oferta fue el 15 de enero de 2018.

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

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

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

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 17 de agosto 2023.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros 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 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 efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para cuentas incobrables y la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Medición del valor razonable

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

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

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

Provisión para pérdidas esperadas

La NIIF 9 requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la “pérdida crediticia esperada” (PCE) lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE 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.

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 la Compañía 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 resultados en el período en que se incurre.

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

NIIF 9 – Instrumentos financieros

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

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

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, posteriormente, se reconocen a su valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de resultados, en el período en que se incurren.

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 arrendada

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

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en resultados.

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

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

Deterioro de activos tangibles

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

Acciones de capital

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

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Impuesto complementario

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

Reconocimiento de ingresos

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

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

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 resultados, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2022: 25%).

Reclasificaciones

Ciertas cifras y rubros de los estados financieros del 2022 han sido reclasificadas para hacerlas comparativas con su presentación en el 2023. Dichas reclasificaciones no causan efecto en la situación financiera y resultados de las operaciones presentadas en los estados financieros a esa fecha.

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

Cambio en las políticas 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(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023 o fechas posteriores:

- NIC 1 "Presentación de estados financieros"

  Establece los requisitos generales para los estados financieros, incluida la forma en que deben estructurarse, los requisitos mínimos para su contenido y conceptos primordiales como negocio en marcha, la base contable de acumulación (o devengo) y la relación corriente/no corriente. distinción. La norma requiere que un juego completo de estados financieros comprenda un estado de situación financiera, un estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, un estado de cambios en el patrimonio y un estado de flujos de efectivo.

- NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores"

  Se aplica al seleccionar y aplicar políticas contables, contabilizar cambios en estimaciones y reflejar correcciones de errores de períodos anteriores. La norma exige el cumplimiento de cualquier NIIF específica que se aplique a una transacción, evento o condición, y brinda orientación sobre el desarrollo de políticas contables para otros elementos que den como resultado información relevante y confiable. Los cambios en las políticas contables y las correcciones de errores generalmente se contabilizan retrospectivamente, mientras que los cambios en las estimaciones contables generalmente se contabilizan prospectivamente.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía 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 Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIIF 9 – Instrumentos Financieros (Enmienda – Costo de la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros).

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

4. Efectivo

Los saldos de efectivo se presentan así:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Davivienda, S.A.	205,703	365,707
Banco General, S.A.	138,238	89,531
MMG Bank	92,364	114,546
Banesco, S.A.	16,503	812
Total de efectivo	452,808	570,596

Efectivo restringido

	Junio 2023	Diciembre 2022
Cuenta de reserva - Fideicomiso	561,553	248,801

Efectivo en Banco Aliado, S.A., (anteriormente Banco Panamá, S.A.) el fiduciario transferirá mensualmente a esta cuenta la suma que indique el Agente de Pago y Registro para cubrir los pagos trimestrales de capital e intereses de los Bonos

según corresponda a razón de un tercio (1/3) de la cuota trimestral.

5. Gastos pagados por adelantado

	Junio 2023	Diciembre 2022
I.T.B.M.S. (Crédito a favor)	209,444	217,084
Impuesto estimado	72,397	72,397
	281,841	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 21-499044-12.

El movimiento de la inversión se detalla a continuación:

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

7. Propiedades inversión

	Junio 2023	Diciembre 2022
Valor razonable:		
Saldo al inicio del año	101,092,033	85,589,804
Cambio en valor razonable	-	15,503,129
	101,092,033	101,092,933

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

Star Group Investment, S.A.

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

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizado 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

	Junio 2023			
	Mejoras	**Mobiliario**	**Equipo**	**Total**
Costo				
Al inicio del año	1,657,862	158,556	132,053	1,948,471
Adiciones	302,220	-	19,615	321,835
Al final del año	1,960,082	158,556	151,668	2,270,306
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	267,240	157,519	111,327	536,086
Gasto del año	27,627	296	5,451	33,374
Al final del año	294,867	157,815	116,778	569,460
	1,665,215	741	34,890	1,700,846

	Diciembre 2022			
	Mejoras	**Mobiliario**	**Equipo**	**Total**
Costo				
Al inicio del año	1,396,413	158,556	105,883	1,660,852
Adiciones	261,449	-	26,170	287,619
Al final del año	1,657,862	158,556	132,053	1,948,471
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	20,726	1,412,385

9. Plusvalía

La plusvalía por valor de B/.1,402,973 equivale al valor pagado por la adquisición de las empresas Mega Storage Holding, cuando los actuales accionistas adquirieron las fincas 92088-8602 y 92565-8602, ubicadas en la Provincia de Panamá Oeste, Distrito de Chorrera. (2022: B/.1,402,973)

10. Préstamos bancarios por pagar

	Junio 2023	Diciembre 2022
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%	2,863,561	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%.	2,278,518	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%.	657,357	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%.	1,773,538	1,819,433

Banesco, S.A.		
Préstamo con fecha de apertura mayo 2018 y vencimiento junio 2028. Tasa de interés del 7% desde el año 2018.	1,379,148	1,419,738
	8,952,122	9,173,675
Menos: Porción corriente	509,954	509,954
Porción no corriente	8,442,168	8,663,721

11. Bonos corporativos por pagar

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

	Junio 2023	**Diciembre 2022**
Bonos corporativos por pagar	30,307,299	30,791,259
Menos: corriente	1,358,314	1,116,334
Porción no corriente	28,948,985	29,674,925

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

Descripción	**Fecha de emisión**	**Vencimiento**	**Tasas de interés**	**Junio 2023**	**Diciembre 2022**
Serie “A”	15/10/2018	15/10/2030	6.00%	30,307,299	30,791,259

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

Monto

El saldo a capital de los Bonos Garantizados Serie A emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Treinta y Cinco Millones de Balboas (B/.35,000,000.00).

Tasa de interés

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

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

Garantías

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

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

Plazo

Los pagos de capital programados originalmente para el 15 de diciembre del 2020 y 15 de marzo del 2021serán pagados en las fechas de vencimiento.
Los Bonos Garantizados Serie A 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 A se pagará trimestralmente de acuerdo con la siguiente tabla de amortización:

Trimestre	Pago	Trimestre	Pago
I Año 1	0.00%	I Año 7	1.95%
II Año 1	0.00%	II Año 7	1.34%
III Año 1	0.72%	III Año 7	1.93%
IV Año 1	0.64%	IV Año 7	1.98%
I Año 2	0.36%	I Año 8	2.25%
II Año 2	0.00%	II Año 8	2.29%
III Año 2	0.00%	III Año 8	2.32%
IV Año 2	0.00%	IV Año 8	2.36%
I Año 3	0.00%	I Año 9	2.40%
II Año 3	0.27%	II Año 9	2.44%
III Año 3	0.22%	III Año 9	2.48%
IV Año 3	0.20%	IV Año 9	2.52%

I Año 4	0.21%	I Año 10	2.52%
II Año 4	0.03%	II Año 10	2.56%
III Año 4	0.16%	III Año 10	2.61%
IV Año 4	0.63%	IV Año 10	2.65%
I Año 5	1.07%	I Año 11	2.69%
II Año 5	0.43%	II Año 11	2.74%
III Año 5	1.01%	III Año 11	2.78%
IV Año 5	0.95%	IV Año 11	2.83%
I Año 6	1.43%	I Año 12	2.87%
II Año 6	0.82%	II Año 12	2.92%
III Año 6	1.41%	III Año 12	25.33%
IV Año 6	1.45%	IV Año 12	8.11%

Hecho de importancia:

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

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

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

El 17 de junio de 2022 Star Group Investments, S.A. mediante la resolución no. SMV 233-22 modificó uno de los términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos, su tasa de interés, la cual a partir del quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento, ser· Secured Overnight Financing Rate (<SOFR=) a noventa (90) días más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%.
El 01 de julio de 2022 se realizó la venta de los Bonos Garantizados Serie A por la

suma de Seis Millones Quinientos Sesenta y Siete Mil Novecientos Cuarenta y Seis balboas con ocho centavos (B/. 6,567,946.08), los cuales fueron utilizados por el Emisor para cancelar el préstamo con Banco Davivienda (Panamá), S.A.

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

12. Préstamo por pagar First Green Investment Ltd.

	Junio 2023	Diciembre 2022
Préstamo exterior, con interés de hasta 8.5% garantizado por los accionistas con vencimiento a cinco años renovables.	6,685,622	6,538,699

13. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

	Junio 2023	Diciembre 2022
Cuentas por cobrar		
Mega Rent CDR, S.A.	1,702,714	1,760,231
Mega Rent Trans, S.A.	763,460	742,739
Mega Rent PTY, S.A.	754,719	589,957
Mega Rent JD, S.A.	180,013	169,806
Parmenides, S.A.	3,500	-
	3,404,406	3,262,733
Menos: Provisión para perdidas crediticias esperadas	(98,394)	(98,394)
	3,306,012	3,164,339

Cuentas por cobrar largo plazo		
The Panoramic Residences Corp.	250,000	360,000
Cuentas por pagar		
Paménides, S.A.	55,464	69,719
Brightstar Management	22,077	22,077
Total préstamos por pagar	77,541	91,796
Transacciones:		
Ingresos por alquiler		
Mega Rent PTY, S.A.	978,840	1,479,612
Mega Rent Trans, S.A.	532,200	1,214,040
Mega Rent JD, S.A.	255,960	341,449
Mega Rent CDR, S.A.	93,000	758,775
	1,860,000	3,793,876

14. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	Junio 2023	Diciembre 2022
Acciones comunes		
Acciones Clase A		
50,000 acciones gerenciales con un valor de 0.01 cada una, con derecho a voz y voto. Las acciones gerenciales no son objeto de oferta pública. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	500	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 Clase A tienen derecho a voto en las Asambleas Generales de Accionistas, a razón de un (1) voto por cada Acción Clase A., no tendrán derechos económicos ni derecho a dividendo alguno.

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

- 50,000 acciones gerenciales con un valor de 0.01 cada una, con derecho a voz y voto. Las acciones gerenciales no son objeto de oferta pública.
- 1,000,000 de las acciones participativas con un valor de 0.01 cada una, los cuales podrán ser emitidos en múltiples series conforme determine la Junta Directiva, a su discreción.

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

a) El derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiarias que forman parte de los activos de la Serie en el que las Acciones Participativas de la Serie respectiva tengan un interés incluyendo, pero sin limitarse, a:

   i. El derecho a designar el representante de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las juntas o Asambleas de accionistas de dichas(s) Subsidiarias(s).

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

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

a. 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

	Junio 2023
Honorarios y servicios profesionales	132,950
Mantenimiento y repuestos	40,407
Gasto de inmueble	30,602
Póliza de seguro	9,873
Impuestos	4,765
Cargos bancarios	1,072
Otros gastos	859
	220,528

16. Gastos financieros

	Junio 2023
Intereses sobre bonos	914,794
Intereses bancarios	290,457
FECI	45,929
	1,251,180

17. 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:

	Junio 2023		Diciembre 2022	
	Valor en libros	**Valor razonable (Nivel 3)**	**Valor en libros**	**Valor razonable (Nivel 3)**
Activos:				
Efectivo	452,808	452,808	570,596	570,596
Total	452,808	452,808	570,596	570,596
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	718,249	718,249	798,262	798,262
Préstamos bancarios por pagar	8,952,119	8,952,119	9,173,675	9,173,675
Bonos corporativos por pagar	30,307,299	30,307,299	30,791,259	30,791,259
Total	39,977,667	39,977,667	40,763,196	40,763,196

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

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

19. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

a) **Riesgo de crédito**

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.

a) **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
30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

		Eliminaciones				
ACTIVOS	**2023**	**Débito**	**Crédito**	**NF Real Estate Fund, Inc.**	**Star Group Investment, S.A. y Subsidiaria**	**Domavida, S.A.**
Activos corrientes						
Efectivo	452,808	-	-	92,364	231,003	129,441
Cuentas por cobrar clientes, neto	-	-	22,550	22,550	-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	3,306,012	-	-	-	3,306,012	-
Gastos pagados por adelantado	281,841	-	-	-	273,730	8,111
Adelanto a proveedores	110,158	-	-	-	47,103	63,055
Total de activos corrientes	4,150,819	-	22,550	114,914	3,857,848	200,607
Activos no corrientes						
Efectivo restringido	561,553	-	-	-	561,553	-
Inversiones	3,153,488	-	-	-	-	3,153,488
Inversiones en subsidiarias	-	-	57,000,000	57,000,000	-	-
Propiedades de inversión	101,092,933	-	-	-	75,278,652	25,814,281
Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada	1,700,846	-	-	-	73,734	1,627,112
Plusvalía	1,402,973	-	-	-	1,402,973	-
Otros activos	40,122	-	-	-	40,079	43
Cuenta por cobrar compañía relacionada	250,000	-	-	-	250,000	-
Depósitos en garantía	6,621	-	-	-	-	6,621
Total de activos no corrientes	108,208,536	-	57,000,000,	57,000,000	77,606,991	30,601,545
Total de activos	**112,359,355**	**-**	**57,022,550**	**57,114,914**	**81,464,839**	**30,802,152**
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos corrientes						
Cuentas por pagar proveedores	695,699	22,550	-	-	560,675	157,574
Préstamos bancarios por pagar	509,954	-	-	-	-	509,954
Bonos acumulados por pagar	1,358,314	-	-	-	1,358,314	-
Gastos acumulados por pagar	3,979	-	-	-	-	3,979
Total de pasivos corrientes	2,567,946	22,550	-	-	1,918,989	671,507
Pasivo no corriente						
Préstamos bancarios por pagar	8,442,165	-	-	-	-	8,442,165
Bonos corporativos por pagar	28,948,985	-	-	-	28,948,985	-
Cuenta por pagar compañía relacionada	77,541	-	-	-	22,077	55,464
Cuentas por pagar - accionistas	324,091	-	-	-	-	324,091
Cuentas por pagar - directores	49,500	-	-	49,500	-	-
Préstamo por pagar First Green Investment	6,685,622	-	-	-	2,233,046	4,452,576
Total de pasivos no corrientes	44,527,904	-	-	49,500	31,204,108	13,274,296
Total de pasivos	47,095,850	-	-	49,500	33,123,097	13,945,803
Patrimonio						
Acciones de capital	57,065,500	1,030,000	-	57,065,500	30,000	1,000,000
Ganancias acumuladas	8,224,022	55,970,000	-	(86)	48,326,270	15,867,838
Impuesto complementario	-26,017	-	-	-	(14,528)	(11,489)
Total de patrimonio	65,263,505	57,000,000	-	57,065,414	48,341,742	16,856,350
Total de pasivos y patrimonio	**112,359,355**	**57,022,550**	**-**	**57,114,914**	**81,464,839**	**30,802,152**

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

		Eliminaciones				
	Total	**Débito**	**Crédito**	**NF Real Estate Fund, Inc.**	**Star Group Investment, S.A. y Subsidiaria**	**Domavida, S.A.**
Ingresos						
Arrendamientos	2,709,853	-	-	-	1,860,000	849,853
Otros ingresos	80,774	44,335	-	44,335	7,388	73,386
Total de otros ingresos	2,790,627	44,335	-	44,335	1,867,388	923,239
Gastos						
Gastos generales y administrativos	(220,528)	-	44,335	(44,335)	(83,693)	(136,835)
Depreciaciones y amortizaciones	(33,374)	-	-	-	(6,394)	(26,980)
Gastos financieros	(1,251,180)	-	-	-	(914,793)	(336,387)
Total de gastos	(1,505,082)	-	44,335	(44,335)	(1,004,880)	(500,202)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	1,285,545	-	-	-	862,508	423,037
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-
Ganancia neta	**1,285,545**	**44,335**	**(44,335)**	**-**	**862,508**	**423,037**

NF Real Estate Fund, Inc. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Patrimonio
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(Cifras en Balboas)

		Eliminaciones				
	Total	**Débito**	**Crédito**	**NF Real Estate Fund, Inc.**	**Star Group Investment, 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
Impuesto complementario						
Saldo al inicio y al final del año	(26,017)	-	-	-	(14,528)	(11,489)
Ganancias acumuladas						
Saldo al inicio del año	6,938,477	55,970,000	-	(86)	47,463,762	15,444,801
Ganancia neta - 2023	1,285,545	-	-	-	862,508	423,037
Saldo al final del año	8,224,022	55,970,000	-	(86)	48,326,270	15,867,838
Saldo al 30 de junio de 2023	**65,263,505**	**57,000,000**	**-**	**57,065,414**	**48,341,742**	**16,856,350**