Panama Real Estate Development Fund, Inc.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de Diciembre de 2022

(Con el Informe de Revisión del Contador Público Autorizado)

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Estados de Situación Financiera de las clases
Anexo 2 Estados de Resultados de las clases

INFORME DE REVISION LIMITADA DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Panama Real Estate Development Fund Inc.

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de **Panama Real Estate Development Fund Inc.** (En adelante "El Fondo"), los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de Diciembre 2022, y los correspondientes estados de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo finalizado al 31 de Diciembre de 2022, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Mi responsabilidad es indicar si existe alguna circunstancia que haga creer que la información financiera intermedia no se presenta razonablemente.

Alcance de la revisión

Se efectuó la revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional para Compromisos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y de otro tipo. Una revisión limitada es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, consecuentemente, no nos permite tener una seguridad de que nos percatemos de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por consiguiente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basado en la revisión limitada, nada ha surgido a mi atención que haga creer que los estados financieros intermedios no presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Panama Real Estate Development Fund Inc.,** por el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el semestre terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Licdo. Luis Carlos Hidalgo Chérigo
CPA – 0670-2005

27 de Enero de 2023
Panamá, República de Panamá

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Situación Financiera
Por el año terminado el 31 de Diciembre 2022
(Cifras en Balboas)

	Notas	31 de diciembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (Auditado)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	7	534,289	203,851
Total de activos corrientes		534,289	203,851
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	9	116,553,220	48,174,880
Cuentas por cobrar partes relacionadas	8	305,239	42,402
Total de activos no corrientes		116,858,459	48,217,282
Total Activo		**117,392,748**	**48,421,133**
Pasivo y patrimonio del accionista			
Pasivo			
Pasivos corrientes			
Otras Cuentas por pagar		8,710	15,877
Total de pasivos corrientes		8,710	15,877
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas	8	47,494	84,694
Total de pasivos no corrientes		47,494	84,694
Total Pasivo		**56,204**	**100,571**
Patrimonio del accionista			
Acciones Comunes no objeto de oferta pública	5	50,000	50,000
Acciones Comunes objeto de oferta pública	5-9	108,244,912	41,719,421
Capital adicional pagado		47,762	31,162
Pérdidas/Ganancias acumuladas		18,663	(77,361)
Cambio en el valor razonable de las inversiones		8,975,206	6,597,340
Total de patrimonio del accionista		**117,336,543**	**48,320,562**
Total de pasivo y patrimonio del accionista		**117,392,748**	**48,421,133**

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de Diciembre 2022
(Cifras en Balboas)

	Notas	31 de diciembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (Auditado)
Ingresos			
Participaciones		2,273,760	2,151,717
Otros Ingresos		94,168	-
Total de ingresos		2,367,928	2,151,717
Gastos			
Gastos generales y administrativos	10	(24,141)	(5,610)
Total de gastos		(24,141)	(5,610)
Utilidad operativa		2,343,787	2,146,107
Gastos financieros		-	(6,164)
Ganancia neta	11	2,343,787	2,139,943

El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales
Por el año terminado el 31 de Diciembre 2022
(Cifras en Balboas)

	Nota	31 de diciembre 2022 (No auditado)	31 de diciembre 2021 (Auditado)
Ganancia Neta	11	**2,343,787**	**2,139,943**
Otras ganancias integrales:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		2,381,642	(183,872)
Ganancia integral		**4,725,429**	**1,956,071**

El Estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de Diciembre 2022
(Cifras en Balboas)

	Acciones Comunes	Acciones comunes objeto de oferta pública	Capital Adicional pagado	Pérdidas/ Ganancias acumuladas	Cambio en el valor razonable de las inversiones	Total del Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**50,000**	**36,269,105**	**31,162**	**(78,645)**	**6,784,886**	**43,056,509**
Emisión de acciones de oferta pública	-	5,900,316	-	-	-	5,900,316
Recompra de acciones atribuible a cierre de sub fondo	-	(450,000)	-	-	-	(450,000)
Ganancia neta del periodo	-	-	-	2,139,943	-	2,139,943
Dividendos Pagados	-	-	-	(2,142,333)	-	(2,142,333)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	-	-	(183,873)	(183,873)
Distribución neta atribuible a cierre de sub fondo	-	-	-	3,674	(3,674)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**50,000**	**41,719,421**	**31,162**	**(77,361)**	**6,597,339**	**48,320,562**
Emisión de acciones de oferta pública	-	66,555,491	-	-	-	66,555,491
Recompra de acciones atribuible a cierre de sub fondo	-	(30,000)	-	-	-	(30,000)
Ganancia neta del periodo	-	-	-	2,343,787	-	2,343,787
Dividendos Pagados	-	-	-	(2,251,538)	-	(2,251,538)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	-	-	2,381,642	2,381,642
Cambios Patrimoniales del periodo	-	-	16,600	3,775	(3,775)	16,600
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**50,000**	**108,244,912**	**47,762**	**18,663**	**8,975,206**	**117,336,543**

El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de Diciembre 2022
(Cifras en Balboas)

	Notas	31 de diciembre 2022 (No Auditado)	31 de diciembre 2021 (Auditado)
Flujos de efectivo provenientes de actividades operativas			
Ganancia neta	11	2,343,787	2,139,943
Cambio en el valor razonable de las inversiones		2,381,642	(183,872)
Resultados integrados		**4,725,429**	**1,956,071**
Cambios netos en el activo y el pasivo:			
(Disminución)/Aumento cuentas por pagar		-	(150,000)
(Disminución)/Aumento Cuentas por Pagar Relacionadas	8	(7,167)	14,509
Efectivo neto usado por las actividades de operación		**4,718,262**	**1,820,580**
Flujos de efectivo provenientes de activades de inversión			
Adquisición de inversiones y efectivo neto		(68,408,340)	(5,461,395)
Recompra de acciones atribuible a cierre de sub fondo	5	30,000	450,000
Préstamos dados a partes relacionadas	8	(262,837)	(112)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		**(68,641,177)**	**(5,011,507)**
Flujos de efectivo provenientes de activades de financiamiento			
Préstamos recibidos de partes relacionadas		(37,200)	38,257
Recompra de acciones atribuible a cierre de sub fondo	5	(30,000)	(450,000)
Emisión de acciones		66,555,491	5,900,316
Dividendos pagados sobre acciones comunes objeto de oferta pública		(2,251,538)	(2,142,333)
Cambios Patrimoniales del periodo		16,600	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		**64,253,353**	**3,346,240**
Aumento (disminución) en caja y equivalentes de caja		330,438	155,312
Caja y equivalentes de caja, principio del periodo		203,851	48,538
Caja y equivalentes de caja, final del periodo	7	**534,289**	**203,851**

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

1. Organización y Operaciones

Panama Real Estate Development Fund Inc. es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada (en adelante la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria" o el "Fondo") debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 17,439 y registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante, "SMV"), mediante Resolución SMV No. 340-16 el 2 de junio de 2016 y en la Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá (en adelante "LATINEX") para realizar la oferta pública de sus acciones comunes (en adelante "acciones" o "cuotas de participación") de cada una de las clases autorizadas por su Junta Directiva, las cuales operarán como sub-fondos, (en adelante "clases" o "sub-fondos") cada uno de los cuales representará un interés en una cartera diferente de inversiones, y se dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente.

Cada uno de estos sub-fondos responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores de cada sub-fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Las acciones de las múltiples clases o sub-fondos que llegue a emitir o a tener la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con excepción de las acciones de la Clase A, no tendrán derecho a voz ni voto. El derecho a voto les corresponderá exclusivamente a los tenedores de las acciones de la Clase A, a razón de un (1) voto por cada acción.

Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las clases y/o sub-fondos, tales como Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, monto de la emisión, objetivos de inversión, comisiones, políticas de redención, recompra, penalidad por salida anticipada, serán notificados a la SMV y a LATINEX mediante un Suplemento al Prospecto Informativo (en adelante "Suplemento al Prospecto"), por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta de cada clase y/o sub-fondo.

El 1 de marzo de 2020, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria notificó a la Superintendencia del Mercado de Valores, que la administración de El Fondo la llevará a cabo la sociedad Real Estate Investment Management Corp (anteriormente llamado Norfolk Asset Management, S.A.), Administrador de inversiones, autorizado por esta Superintendencia para ejercer tal función, mediante Resolución No. 220-19 de 10 de junio de 2019.

La oficina principal de la Compañía está localizada en Edificio Midtown, Piso 17, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración del Fondo el 24 de enero 2023.

2. Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por el Fondo en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el periodo anterior.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados con base al costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de activos.

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos, y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables del Fondo, las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados 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 y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con las depreciaciones acumuladas de los activos fijos.

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

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fondo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de evaluación, 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 evaluación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de evaluación incluyen tasas de referencia libre de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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

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

El valor razonable de los instrumentos financieros es determinado usando los precios provistos por administradores de valores. Para aquellos casos de inversiones en instrumentos de capital donde no es fiable estimar un valor razonable, los mismos se mantendrán al costo.

Activos y pasivos financieros

El Fondo clasifica los activos y pasivos financieros dependiendo de la naturaleza y propósito para el cual fueron adquiridos y toda clasificación se determina al momento del reconocimiento inicial en el estado de situación financiera. Su clasificación es conforme con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un activo y pasivo financiero.

Efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, "El fondo" considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización, así como los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses.

Inversiones en subsidiarias

Una subsidiaria es una entidad controlada por el fondo. Las subsidiarias son contabilizadas al valor razonable en estos estados financieros y no se presentan en forma consolidada.

Instrumentos de patrimonio

Clasificación como patrimonio - Los instrumentos de patrimonio se clasifican como patrimonio de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Instrumentos de patrimonio - Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por "El fondo" 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 "El fondo" se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Valor neto por acción

La Junta Directiva de Panama Real Estate Development Fund, Inc., con ocasión de la valoración de sus acciones comunes, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el Valor Neto por Acción (VNA) de sus Acciones Comunes. Las inversiones en patrimonio serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del Artículo 37 del Acuerdo 5-2004, las sociedades de inversión cerradas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores no están obligadas a calcular el VNA de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas, en cuyo caso el VNA se calculará de la siguiente manera:

- El VNA por acción será igual al valor expresado en dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que resulte de dividir al valor neto de los activos, entre el respectivo número de Acciones comunes emitidas y en circulación, en la fecha de valoración.
- El valor neto de los activos será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de ésta en la fecha en que dicho valor es calculado.

El cálculo del VNA de las Acciones comunes no será necesariamente igual al valor estimado de venta de las Acciones comunes en el mercado, toda vez que para calcular el Valor Neto por Acción se valorizan los activos netos según las Normas Internacionales de Información Financiera y el valor estimado de venta en el mercado por acción se

determinaría tomando en cuenta diferentes criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos.

Instrumentos Financieros - NIIF 9

El detalle de los cambios y las implicaciones resultantes de la adopción de la NIIF 9, se muestran a continuación:

I. Categorías de valoración para activos financieros

Los cambios claves en las políticas contables de Panama Real Estate Development Fund, Inc. resultantes de la adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

NIIF 9 se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales e introduce tres categorías de valoración para activos financieros:

1. Coste amortizado: Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del

principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de las variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a pérdidas y ganancias en su venta.
3. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: Para el resto de los activos que no se encuentran en las dos anteriores categorías, se valorará a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Las Inversiones en Subsidiarias de Panama Real Estate Development Fund, Inc. contenidas en el Estado de Situación Financiera constituyen un Activo Financiero que se encuentra dentro de la categoría (2) de valor razonable con cambios en otro resultado integral, ya que los cambios en el valor razonable de las inversiones se registran en el Patrimonio, por ende, cualquier ganancia o pérdida acumulada reconocida en patrimonio se reclasificará a pérdidas y ganancias en el momento de su baja.

II. Deterioro de activos financieros:

NIIF 9 introduce un modelo de deterioro basado en la pérdida esperada, es decir, reconoce los deterioros de forma anticipada a través de una "provisión por deterioro" que reducirá el valor en libros de los activos.

Este modelo de deterioro es aplicable a ciertos activos financieros, donde la categoría opcional de valor razonable con cambios en otro resultado integral para instrumentos de patrimonio no está sujeta a análisis de deterioro, puesto que las variaciones de valor registradas en patrimonio son permanentes, sin reclasificaciones posteriores a resultados ya que únicamente se llevan a resultados los dividendos. Es por ello que este modelo de deterioro no es aplicable a los activos financieros de Panama Real Estate Development Fund, Inc.

3. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

La Junta Directiva de "El fondo" tiene la responsabilidad sobre el establecimiento y el monitoreo de las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fondo, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

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

El Fondo está expuesto a una serie de riesgos debido a la naturaleza de sus actividades y se indican en su prospecto. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés y riesgo en los precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo de gestión de estos riesgos es la protección y mejora del valor para los accionistas.

El Fondo también está expuesto a riesgos operativos, tales como el riesgo de custodia. Este es el riesgo de que se incurra una pérdida en valores en custodia como resultado de insolvencia, negligencia, mal uso de los activos, fraude del depositario o custodio de administración o por el mantenimiento inadecuado de registros. A pesar de un marco legal apropiado establecido que reduce el riesgo de pérdida de valor de los títulos en poder del depositario o sub-custodio, en el caso que fracase, la capacidad del Fondo para transferir los valores podría verse afectada temporalmente:

Riesgo de crédito: Por sus operaciones de otorgamiento de crédito, "El fondo" está expuesta a posibles pérdidas como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones.

Riesgo de mercado: No es estrategia de "El fondo" invertir activamente en el mercado de capitales y derivados, razón por la cual no mantiene exposiciones significativas a este riesgo. El fondo mantiene inversiones que se registran a costo y no reviste riesgos significantes de mercado.

Riesgo de liquidez: El fondo debe asumir sus obligaciones periódicas con sus prestatarios, desembolsos de préstamos y de requerimientos de margen

liquidados en efectivo. De esta forma corre el riesgo de incumplir con algunas de sus obligaciones por causa de insuficiencia de efectivo.

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

a) Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2021.

El fondo adoptó las modificaciones a la NIIF 9 y NIC 39 con una fecha de transición del 1 de enero de 2021.

Modificaciones a la NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39

Las modificaciones realizadas a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar, NIIF 9 Instrumentos financieros y NIC 39 Instrumentos financieros: El reconocimiento y la medición brindan ciertas ventajas en relación con las reformas de las tasas de interés de referencia.

Las exenciones se relacionan con la contabilidad de coberturas y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían causar la terminación de la contabilidad de coberturas.

Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura debe continuar registrándose en el estado de Ganancias y Pérdidas. Dada la naturaleza generalizada de las coberturas que involucran contratos basados en tipos de interés de referencia en el mercado interbancario (IBOR) por sus siglas en inglés, las exenciones afectarán a empresas de todas las industrias.

b) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

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

- Enmiendas a la NIC 1 Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes.
- Modificaciones de la NIC 1 y a la Declaración de prácticas de las NIIF 2 Divulgación de las políticas contables.
- Modificaciones de la NIC 8 Definición de estimaciones contables.
- Modificaciones de la NIC 12 Impuesto diferido relacionado con los activos y pasivos derivados de una sola transacción.
- NIC 37 Provisiones y contingencias (modificaciones costo de cumplimiento de un contrato oneroso).
- NIIF 3 Combinaciones de negocios (modificaciones).
- Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y su Asociado o *Joint Venture*.

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

5. Administración del capital

El capital autorizado de la sociedad es de (US$ 1,000,500.00) un millón quinientos dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en (50,000) cincuenta mil acciones comunes clase A, con derecho a voz y voto con un valor nominal de (US$ 0.01) un centésimo de dólar cada una y (1,000,000) un millón de acciones comunes que serán emitidas en múltiples clases, sin derecho a voz, ni voto con un valor nominal de (US$ 1.00) un dólar. Todas las acciones de la sociedad serán emitidas únicamente en forma nominativa.

Acciones emitidas:

- **Acciones Clase A:** se suscribieron las 50,000 acciones Clase A, con un valor nominal de (US$ 0.01) un centésimo cada acción; sin embargo, por cada acción se pagó una prima adicional de (US$ 0.99) noventa y nueve centésimos, cancelando las (50,000) cincuenta mil acciones y emitiendo una prima por (US$ 49,500.00) cuarenta y nueve mil quinientos dólares, totalizando (US$ 50,000.00) cincuenta mil dólares, siendo este último el capital pagado de la sociedad. Las acciones Clase A, no son objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
Acciones comunes Clase A, con valor nominal de un US$ 0.01, cada una y una prima adicional de US$ 0.99, cada una, emitidas y en circulación, al valor pagado.	50,000	50,000

- **Acciones Clase INV1:** El 19 de mayo de 2017, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV1, con 10,000 acciones objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
558 Acciones Clase INV1 emitidas y en circulación.	579,268	1,032,868

La Clase INV1 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo INV1", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo INV1 responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo INV1 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase INV2:** El 13 de septiembre de 2017, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV2, con 20,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
3,430 Acciones Comunes Clase INV2 emitidas y en circulación	3,579,911	3,940,875

La Clase INV2 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo INV2", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo INV2 responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo INV2 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase RW:** El 15 de mayo de 2017, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase RW, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
0 Acciones Comunes Clase RW emitidas y en circulación	0.00	20,000

A solicitud del 100% de los tenedores de Clase RW en mayo de 2022 se procedió a redimir y sacar de circulación el 100% de las acciones de Clase RW.

- **Acciones Clase VDR:** El 13 de septiembre de 2017, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase VDR, con hasta 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
0 Acciones Comunes Clase VDR emitidas y en circulación	0.00	10,000

A solicitud del 100% de los tenedores de Clase VDR en mayo de 2022 se procedió a redimir y sacar de circulación el 100% de las acciones de Clase VDR.

- **Acciones Clase INVURB:** El 15 de marzo de 2018, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INVURB, con 10,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
1,850 Acciones Comunes Clase INVURB emitidas y en circulación.	1,850,000	1,100,000

La Clase INVURB opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo INVURB", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo INVURB responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo INVURB únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase RENTAM:** El 11 de diciembre de 2018, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase RENTAM, con 20,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
18,290 Acciones Comunes Clase RENTAM emitidas y en circulación.	18,290,000	18,290,000

La Clase RENTAM opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo RENTAM", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo RENTAM responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del Sub-fondo RENTAM únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase CV:** El 24 de agosto de 2018, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase CV, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
1,165 Acciones Comunes Clase CV emitidas y en circulación.	1,165,000	1,515,000

La Clase CV opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo CV", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo CV responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo CV únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase INCOME:** El 18 de diciembre de 2018, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase Income, con 100,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,875 Acciones Comunes Clase Income emitidas y en circulación.	2,915,859	3,096,178

La Clase INCOME opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo INCOME", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo INCOME responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo INCOME únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase URBANIA:** El 15 de diciembre de 2017, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase Urbania, con 10,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
4,830 Acciones Comunes Clase URBANIA emitidas y en circulación.	4,830,000	4,830,000

La Clase URBANIA opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo URBANIA", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo URBANIA responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo URBANIA únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase PUEBLOS:** El 06 de junio de 2019, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase Pueblos, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
3,300 Acciones Comunes Clase PUEBLOS emitidas y en circulación.	3,210,000	3,210,000

La Clase PUEBLOS opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo PUEBLOS", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo PUEBLOS responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo PUEBLOS únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase ALCO:** El 14 de agosto de 2019, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase ALCO, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
1,414 Acciones Comunes Clase ALCO emitidas y en circulación.	1,414,500	1,414,500

La Clase ALCO opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo ALCO", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo ALCO responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo ALCO únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase CG:** El 10 de octubre de 2019, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase CG, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
1,010 Acciones Comunes Clase CG emitidas y en circulación.	1,010,000	1,010,000

La Clase CG opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo CG", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo CG responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo CG únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase RWT2:** El 27 de noviembre de 2020, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase RWT2, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
10 Acciones Comunes Clase RWT2 emitidas y en circulación.	10,000	10,000

La Clase RWT2 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo RWT2", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo RWT2 responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo RWT2 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase ORION:** El 30 de diciembre de 2020, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase ORION, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,000 Acciones Comunes Clase ORION emitidas y en circulación.	2,000,000	2,000,000

La Clase ORION opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo ORION", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo ORION responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo ORION únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase T50:** El 20 de julio de 2021, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase T50, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,510 Acciones Comunes Clase T50 emitidas y en circulación.	2,510,000	10,000

La Clase T50 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo T50", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo T50 responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo T50 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase QTM:** El 24 de agosto de 2021, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase QTM, con 10,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
5,010 Acciones Comunes Clase QTM emitidas y en circulación.	5,010,000	10,000

La Clase QTM opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo QTM", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo QTM responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo QTM únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase CC:** El 24 de agosto de 2021, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase CC, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,500 Acciones Comunes Clase CC emitidas y en circulación.	2,500,000	200,000

La Clase CC opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo CC", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo CC responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo CC únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase TDOT:** El 24 de agosto de 2021, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase TDOT, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,500 Acciones Comunes Clase TDOT emitidas y en circulación.	2,500,000	20,000

La Clase TDOT opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo TDOT", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo TDOT responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo TDOT únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase WANDERS:** El 15 de octubre de 2021, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase WANDERS, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,010 Acciones Comunes Clase WANDERS emitidas y en circulación.	2,010,000	-

La Clase WANDERS opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo WANDERS", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo WANDERS responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo WANDERS únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase TSPOINT:** El 27 de enero de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase TSPOINT, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,515 Acciones Comunes Clase TSPOINT emitidas y en circulación.	2,515,000	-

La Clase TSPOINT opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo TSPOINT", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo TSPOINT responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo TSPOINT únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase OPPORT1:** El 17 de febrero de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase OPPORT1, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
10 Acciones Comunes Clase OPPORT1 emitidas y en circulación.	10,000	-

La Clase OPPORT1 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo OPPORT1", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo OPPORT1 responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo OPPORT1 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase CCPRO:** El 08 de marzo de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase CCPRO, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,010 Acciones Comunes Clase CCPRO emitidas y en circulación.	2,010,000	-

La Clase CCPRO opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo CCPRO", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo CCPRO responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo CCPRO únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase OPPORT1A:** El 24 de mayo de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase OPPORT1A, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
1,219 Acciones Comunes Clase OPPORT1A emitidas y en circulación.	1,219,973	-

La Clase OPPORT1A opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo OPPORT1A", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo OPPORT1A responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo OPPORT1A únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase BBP:** El 23 de mayo de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase BBP, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,010 Acciones Comunes Clase BBP emitidas y en circulación.	2,010,000	-

La Clase BBP opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo BBP", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo BBP responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo BBP únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase T400:** El 22 de junio de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase T400, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
2,520 Acciones Comunes Clase T400 emitidas y en circulación.	2,520,000	-

La Clase T400 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo T400", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo T400 responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo T400 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase MSN:** El 27 de octubre de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase MSN, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
10 Acciones Comunes Clase MSN emitidas y en circulación.	10,000	-

La Clase MSN opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo MSN", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo MSN responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo MSN únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase DEV4:** El 6 de octubre de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase DEV4, con 10,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
582 Acciones Comunes Clase DEV4 emitidas y en circulación.	565,400	-

La Clase DEV4 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo DEV4", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo DEV4 responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo DEV4 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase CINVEST:** El 1 de febrero de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase CINVEST, con 20,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2022	Dic 2021
8,400 Acciones Comunes Clase CINVEST emitidas y en circulación.	42,000,000	-

La Clase CINVEST opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo CINVEST", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo CINVEST responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del sub-fondo CINVEST únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

6. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración del Fondo ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera. El valor en libros y valor razonable de los principales activos y pasivos financieros que se presentan a su valor razonable en el estado de situación financiera del Fondo se resume a continuación:

	Dic-22		Dic-21	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo financiero				
Efectivo en bancos	534,289	534,289	203,851	203,851
Total	**534,289**	**534,289**	**203,851**	**203,851**
Pasivo Financiero				
Cuentas por Pagar	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

El valor en libros del efectivo, se aproximan a su valor razonable por su liquidez y naturaleza a corto plazo.

7. Efectivo

	Dic-22	Dic-21
Banco General	2,029	2,029
MMG Bank	532,260	201,822
	534,289	**203,851**

8. Saldos con partes relacionadas

	Dic-22	Dic-21
Cuentas por cobrar		
Accionistas	49,466	42,402
Compañías relacionadas	255,773	-
	305,239	**42,402**
Cuentas por pagar		
Accionistas	26,540	82,194
Compañías relacionadas	20,954	2,500
	47,494	**84,694**

Los saldos pendientes con partes relacionadas son valorizados en condiciones de independencia mutua y deben ser liquidados con efectivo dentro de dos años después de la fecha de presentación.

Ninguno de los saldos está garantizado. No se ha reconocido ningún gasto en el año corriente ni el anterior por deudas incobrables relacionadas con importes adeudados por partes relacionadas.

9. Valor razonable de las acciones

La valoración de las inversiones de Panama Real Estate Development Fund, Inc. que componen el Portafolio de Inversiones, se realiza usando el método de valoración razonable que involucra criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos, al cual adicionalmente se le podrá hacer un ajuste probabilístico para incorporar el riesgo de cada inversión.

Los valores de las inversiones que se presentan a continuación se encuentran incluidas de manera individual el Anexo 1 de estos estados financieros.

Clase	Cantidad de Acciones	NAV al 31-12-2022	Valor actual de la Inversión	Inversión
Clase INV1	558	1,120.00	624,960	579,268
Clase INV2	3,430	1,012.96	3,474,453	3,579,911
Clase INVURB	1,850	1,000.00	1,850,000	1,850,000
Clase CV	1,165	1,000.00	1,165,000	1,165,000
Clase RENTAM	18,290	1,361.15	24,895,434	18,290,000
Clase INCOME	2,875	1,041.11	2,993,191	2,915,859
Clase URBANIA	4,830	1,000.00	4,830,000	4,830,000
Clase PUEBLOS	3,300	1,000.00	3,300,000	3,210,000
Clase ALCO	1,414	1,000.00	1,414,000	1,414,500
Clase CG	1,010	1,000.00	1,010,000	1,010,000
Clase RWT2	10	750.03	7,500	10,000
Clase ORION	2,000	1,000.00	2,000,000	2,000,000
Clase T50	2,510	1,000.00	2,510,000	2,510,000
Clase QTM	5,010	1,000.00	5,010,000	5,010,000
Clase CC	2,500	1,000.00	2,500,000	2,500,000
Clase TDOT	2,500	1,000.00	2,500,000	2,500,000
Clase WANDERS	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000
Clase TSPOINT	2,515	1,000.00	2,515,000	2,515,000
Clase CCPRO	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000
Clase CINVEST	8,400	5,268.25	44,253,300	42,000,000
Clase OPPORT1	10	1,000.00	10,000	10,000
Clase OPPORT1A	1,219	1,051.44	1,281,705	1,219,973
Clase BBP	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000
Clase T400	2,520	1,000.00	2,520,000	2,520,000
Clase MSN	10	1,000.00	10,000	10,000
Clase DEV4	582	1,000.00	582,000	565,400
	74,538		**117,286,543**	**108,244,912**
Costos			**(733,323)**	**-**
			116,553,220	**108,244,912**

El cambio en el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre de 2022 es de B/ 2,381,642; al 31 de diciembre 2021 (B/ 183,873)

10. Gastos generales y administrativos

	Dic-22	Dic-21
Inscripciones y Anualidades	2,161	2,897
Honorarios Profesionales	21,803	-
Gasto por colocación de acciones	178	2,713
	24,141	**5,610**

11. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fondo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes. Mediante Gaceta Oficial No.26489–A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR). Para las entidades financieras, la tarifa actual es de 27.5% desde el 1 de enero de 2012, y se reduce a 25% desde el 1 de enero de 2014.

Tratamiento fiscal

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal.

Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las Acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la SMV; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV; capte dineros en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del periodo fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de Cinco Millones de Dólares (US$5,000,000.00) y sean 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 sociedades de inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

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 Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014. Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el diez (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y

pagado dicho impuesto; (ii) cualquier dividendo 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. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en las diferentes clases. Cada tenedor registrado de cada clase deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión antes de invertir en las mismas.

*****

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

'anama Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias
Consolidación de Estados de Situación Financiera
il de diciembre de 2022
Cifras en Balboas)

Anexo 1

			CLASE																							
ACTIVOS	Consolidacion	Panama Real Estate Development Fund, Inc.	INV1	INV2	INVURB	RENTAM	CV	URBANIA	INCOME	PUEBLOS	ALCO	CG	RWT2	ORION	T50	QTM	CC	TDOT	WANDERS	TSPOINT	CCPRO	CINVEST	OPPORT1	OPPORT1A	BBP	T400	MSN	DEV4
Activo corriente																												
Efectivo	534,259	9,693	408,864	0	-	-	-	-	48	-	-	-	0	-	-	-	-	-	4,000	1,377	-	-	-	-	-	-	-	110,307.10
Total de activo corriente	534,259	9,693	408,864	0	-	-	-	-	48	-	-	-	0	-	-	-	-	-	4,000	1,377	-	-	-	-	-	-	-	110,307.10
Activos no corrientes																												
Cuentas por cobrar partes relacionadas	305,239	49,018	254,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123	-	-	-	-	-	-	-	1,693
Inversiones en subsidiarias	116,553,220	-	(17,355)	3,484,452	1,850,000	24,895,434	1,171,540	4,830,000	2,983,143	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,006,000	2,513,500	2,010,000	44,253,300	10,000	1,281,705	2,010,000	2,520,000	10,000	480,000
Total de activos no corrientes	116,858,459	49,018	237,051	3,484,452	1,850,000	24,895,434	1,171,540	4,830,000	2,983,143	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,006,000	2,513,623	2,010,000	44,253,300	10,000	1,281,705	2,010,000	2,520,000	10,000	481,693
Total de activos	117,392,718	58,710	645,914	3,484,452	1,850,000	24,895,434	1,171,540	4,830,000	2,983,191	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,515,000	2,010,000	44,253,300	10,000	1,281,705	2,010,000	2,520,000	10,000	592,000
PASIVOS Y PATRIMONIO																												
Pasivo corriente																												
Cuentas por pagar	8,710	8,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivo corriente	8,710	8,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos no corrientes																												
Cuentas por pagar partes relacionados	47,494	-	20,954	10,000	-	-	6,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000
Total de pasivos no corrientes	47,494	-	20,954	10,000	-	-	6,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000
Total de pasivos	56,204	8,710	20,954	10,000	-	-	6,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000
Patrimonio																												
Acciones comunes no objeto de oferta pública	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones comunes objeto de oferta pública	106,244,912	-	579,266	3,579,911	1,850,000	16,293,000	1,165,000	4,830,000	2,915,659	3,210,000	1,414,500	1,010,000	10,000	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,515,000	2,010,000	42,000,000	10,000	1,219,973	2,010,000	2,520,000	10,000	565,400
Aporte de Capital	47,762	31,162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,600
Dividendos pagados	(2,251,536)	-	(30,816)	(395,389)	-	(1,065,853)	-	-	(159,489)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las inversiones	8,975,206	-	(17,355)	(98,548)	-	6,605,434	-	-	81,143	90,000	(500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,253,300	-	61,732	-	-	-	-
Pérdidas / Ganancias Acumuladas	2,270,251	(31,162)	93,663	388,469	-	1,665,853	-	-	165,678	-	-	-	(2,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de patrimonio	117,336,543	50,000	624,960	3,474,453	1,850,000	24,895,434	1,165,000	4,830,000	2,983,191	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,515,000	2,010,000	44,253,300	10,000	1,281,705	2,010,000	2,520,000	10,000	582,000
Total de pasivo y patrimonio	117,392,748	58,710	645,914	3,484,453	1,850,000	24,895,434	1,171,540	4,830,000	2,983,191	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,515,000	2,010,000	44,253,300	10,000	1,281,705	2,010,000	2,520,000	10,000	592,000

Panama Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias
Consolidación de los Estados de Resultados Integrales
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

Anexo 2

			CLASE																							
	Consolidación	Panama Real Estate Development Fund	INV1	INV2	RENTAM	CV	URBANIA	INCOME	PUEBLOS	ALCO	CG	RWT2	ORION	T50	QTM	CC	TDOT	WANDERS	TSPOINT	CCPRO	CINVEST	OPPORT1	OPPORT1A	BBP	T400	MSN	DEV4
Ingresos																										
Ingresos por participaciones	2,273,760	-	53,038	395,380	1,665,853	-	-	159,489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	94,168	-	94,168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos	**2,367,928**	-	**147,206**	**395,380**	**1,665,853**	-	-	**159,489**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos																										
Gastos generales y administrativos	(24,141)	-	(24,141)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de gastos	**(24,141)**	-	**(24,141)**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad operativa	**2,343,787**	-	**123,065**	**395,380**	**1,665,853**	-	-	**159,489**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia Neta	**2,343,787**	-	**123,065**	**395,380**	**1,665,853**	-	-	**159,489**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras partidas integrales que no pueden ser reclasificadas a resultado posteriormente																										
Cambio en el valor razonable de las inversiones	8,975,206	-	(17,355)	(98,548)	6,605,434	-	-	81,143	90,000	(500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,253,300	-	61,732	-	-	-
Ganancia integral del año	**8,975,206**	-	**(17,355)**	**(98,548)**	**6,605,434**	-	-	**81,143**	**90,000**	**(500)**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2,253,300**	-	**61,732**	-	-	-