

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(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 de 2023, 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 2023, 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 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el semestre terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Licda. Yaneth Santamaria  
CFA – 0301-2023

22 de Enero de 2024  
Panamá, República de Panamá

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
Estado de Situación Financiera  
Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
(Cifras en Balboas)

		31 de diciembre 2023 (No auditado)	31 de diciembre 2022 (Auditado)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	7	3,127,053	534,289
Total de activos corrientes		<u>3,127,053</u>	<u>534,289</u>
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	9	136,223,700	116,570,575
Cuentas por cobrar partes relacionadas	8	1,679,310	305,239
Total de activos no corrientes		<u>137,903,010</u>	<u>116,875,814</u>
Total Activo		<u><u>141,030,063</u></u>	<u><u>117,410,10</u></u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otras Cuentas por pagar		3,104,128	8,710
Total de pasivos corrientes		<u>3,104,128</u>	<u>8,710</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas	8	75,937	64,850
Total de pasivos no corrientes		<u>75,937</u>	<u>64,850</u>
Total Pasivo		<u><u>3,180,065</u></u>	<u><u>73,560</u></u>
Patrimonio del accionista			
Acciones comunes no objeto de oferta pública	5-6	50,000	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública	5-6-10	129,366,812	108,244,912
Capital adicional pagado		64,162	47,762
Utilidad acumulada		730,810	18,663
Cambio en el valor razonable de las inversiones		7,638,214	8,975,206
Total de patrimonio		<u>137,849,998</u>	<u>117,336,543</u>
Total de pasivo y patrimonio del accionista		<u><u>141,030,063</u></u>	<u><u>117,410,103</u></u>

*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 2023  
(Cifras en Balboas)

	<u>Notas</u>	31 de diciembre 2023 (No auditado)	31 de diciembre 2022 (Auditado)
<b>Ingresos</b>			
Participaciones en subsidiarias		14,452,300	2,273,760
Otros ingresos		74,637	94,168
<b>Total de ingresos</b>		<u>14,526,937</u>	<u>2,367,928</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	11	<u>(133,612)</u>	<u>(24,141)</u>
<b>Total de gastos</b>		<u>(133,612)</u>	<u>(24,141)</u>
<b>Utilidad operativa</b>		<u>14,393,324</u>	<u>2,343,787</u>
<b>Ganancia neta</b>	13	<u><u>14,393,324</u></u>	<u><u>2,343,787</u></u>

*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 2023  
 (Cifras en Balboas)

	<u>Notas</u>	31 de diciembre 2023 (No auditado)	31 de diciembre 2022 (Auditado)
Ganancia Neta	13	<u>14,393,324</u>	<u>2,343,787</u>
Otras Pérdidas (Ganancias) de partidas que pueden ser reclasificadas al resultado del período:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		<u>(1,336,992)</u>	<u>2,381,641</u>
Ganancia integral		<u>13,056,332</u>	<u>4,725,428</u>

*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 2023  
(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Acciones comunes objeto de oferta pública	Capital Adicional pagado	Utilidad acumulada	Cambio en el valor razonable de las inversiones	Total del Patrimonio
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 período	-	-	-	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
Disminución neta atribuible a cierre de sub fondo	-	-	-	3,775	(3,775)	-
Aporte de capital	-	-	16,600	-	-	16,600
Saldo al 31 de diciembre de 2022	50,000	108,244,912	47,762	18,663	8,975,206	117,336,543
Emisión de acciones de oferta pública	-	21,121,900	-	-	-	21,121,900
Ganancia neta del período	-	-	-	14,393,324	-	14,393,324
Dividendos pagados	-	-	-	(13,681,177)	-	(13,681,177)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	-	-	(1,336,992)	(1,336,992)
Aporte de capital	-	-	16,400	-	-	16,400
Saldo al 31 de diciembre de 2023	50,000	129,366,812	64,163	730,810	7,638,214	137,849,998

*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.  
Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
(Cifras en Balboas)

	<u>Notas</u>	31 de diciembre 2023 (No Auditado)	31 de diciembre 2022 (Auditado)
Flujos de efectivo provenientes de actividades operativas			
Ganancia neta	13	14,393,324	2,343,787
Cambio en el valor razonable de las inversiones		<u>(1,336,992)</u>	<u>2,381,641</u>
Resultados integrados		<u>13,056,332</u>	<u>4,725,428</u>
Cambios netos en el activo y pasivos:			
Otras cuentas por pagar		<u>3,095,418</u>	<u>(7,167)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>16,151,750</u>	<u>4,718,261</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de inversiones	9	(19,653,125)	(68,425,695)
Redención de inversiones		-	30,000
Préstamos dados a partes relacionadas		<u>(1,374,071)</u>	<u>(262,837)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(21,027,196)</u>	<u>(68,658,532)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Pagado a partes relacionadas	8	11,087	(19,844)
Recompra de acciones atribuible a cierre de Sub Fondo		-	(30,000)
Aporte de capital		16,400	16,600
Emisión, redención y/o recompra de acciones	6	21,121,900	66,555,491
Dividendos pagados	6	<u>(13,681,177)</u>	<u>(2,251,538)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>7,468,210</u>	<u>64,270,709</u>
Aumento en caja y equivalentes de caja		2,592,764	330,438
Caja y equivalentes de caja, principio del periodo		<u>534,289</u>	<u>203,851</u>
Caja y equivalentes de caja, final del periodo	7	<u>3,127,053</u>	<u>534,289</u>

*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. (el Fondo) 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 (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-fondo, (en adelante "clases" o "Sub-fondo") 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc. se dedica, en forma exclusiva, a operar como sociedad de inversión inmobiliaria, mediante la expedición y la venta de distintas clases de acciones, obtiene dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objetivo de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

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 18 de enero 2024.

## 2. Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por Panama Real Estate Development Fund, Inc. en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad junto con sus interpretaciones, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas por el consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

### 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 con el valor razonable de las inversiones.

### 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

El Fondo maneja y administra activos mantenidos en sociedades y otros vehículos de inversión cuyo objetivo es el respaldo de los inversores.

Los estados financieros individuales de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando el Fondo tiene control sobre la entidad.

Anualmente los sub fondos reconocen la participación en estas inversiones al valor razonable con cambio en el estado de otras ganancias o pérdidas integrales del periodo.

### Cuentas por pagar

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

### 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.

### Distribución de dividendos

La Junta Directiva del Fondo determinará la periodicidad de la distribución de dividendos a los tenedores de las acciones de los diferentes Sub-fondos, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada uno de los diferentes Sub-fondos, a menos que la Junta Directiva considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un período determinado para alguna clase en particular.

### 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.

#### Redención y recompra de acciones

De acuerdo al Prospecto Informativo del Fondo por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las acciones del Fondo. No obstante, lo anterior, existirán unas políticas extraordinarias de redención de las acciones de algunas Clases del Fondo, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto respectivo a esas clases del Fondo.

La Junta Directiva tendrá la potestad de autorizar la redención o recompra anticipada a los tenedores registrados de las acciones comunes que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, no perjudique a los demás tenedores registrados. La política de redención anticipada de cada clase será definida en el Suplemento al Prospecto aplicable a cada una de las clases y en el cual se podrá establecer una penalidad por salida anticipada de hasta un cinco por ciento (5%) sobre el valor de la redención solicitada, aplicables de acuerdo con los términos establecidos en el Suplemento al Prospecto de cada clase.

De aplicarse una penalidad de salida anticipada, esta comisión establecida como parte de la política de redención o recompra de las acciones, será retenida o deducida de forma automática de los dineros a entregar al inversionista.

### 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 valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fondo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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

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



### 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)

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

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

- NIIF 3 – Combinaciones de negocios.

Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el

reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, y CINIIF 21 Gravámenes. Las enmiendas también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.

- NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros del Fondo 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 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 2023:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).
- NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

#### 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

	Dic 2023	Dic 2022
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	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 2023	Dic 2022
0 Acciones comunes emitidas y en circulación	-	579,268

A solicitud del 100% de los tenedores de la Clase INV1 en enero 2023 se procedió a redimir y sacar de circulación el 100% de las acciones de la Clase INV1.

- **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 2023	Dic 2022
2,895 Acciones comunes emitidas y en circulación	3,054,687	3,579,911

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 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 2023	Dic 2022
1,530 Acciones comunes emitidas y en circulación	1,530,000	1,850,000

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.



Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

- **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 2023	Dic 2022
18,290 Acciones comunes 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 2023	Dic 2022
1,165 Acciones comunes emitidas y en circulación	1,165,000	1,165,000

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 2023	Dic 2022
3,727 Acciones comunes emitidas y en circulación	3,803,081	2,915,859

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

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

	Dic 2023	Dic 2022
4,830 Acciones comunes 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 2023	Dic 2022
3,300 Acciones comunes 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 2023	Dic 2022
2,190 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,190,500	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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

- 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 2023	Dic 2022
1,585 Acciones comunes emitidas y en circulación	1,585,000	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 2023	Dic 2022
10 Acciones comunes 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 2023	Dic 2022
2,000 Acciones comunes 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

- **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 2023	Dic 2022
2,510 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,510,000	2,510,000

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 2023	Dic 2022
5,010 Acciones comunes emitidas y en circulación	5,010,000	5,010,000

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 2023	Dic 2022
2,500 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,500,000	2,500,000

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

- **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 2023	Dic 2022
2,500 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,500,000	2,500,000

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 2023	Dic 2022
2,010 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,010,000	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 2023	Dic 2022
2,515 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,515,000	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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

- **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 2023	Dic 2022
375 Acciones comunes emitidas y en circulación	375,000	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 2023	Dic 2022
2,010 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,010,000	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 2023	Dic 2022
1,265 Acciones comunes emitidas y en circulación	1,270,354	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.



Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

- **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 2023	Dic 2022
2,010 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,010,000	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 2023	Dic 2022
2,520 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,520,000	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 2023	Dic 2022
2,010 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,010,000	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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

- **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 2023	Dic 2022
1,354 Acciones comunes emitidas y en circulación	1,335,189	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 2023	Dic 2022
10,870 Acciones comunes emitidas y en circulación	54,790,080	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.

- **Acciones Clase DEV5:** El 22 de diciembre de 2022, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase DEV5, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2023	Dic 2022
328 Acciones comunes emitidas y en circulación	311,600	-

La Clase DEV5 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo DEV5", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo DEV5 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 DEV5 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.



Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

- **Acciones Clase OPPORT2:** El 4 abril de 2023, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase OPPORT2, con hasta 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2023	Dic 2022
380 Acciones comunes emitidas y en circulación	380,000	-

La Clase OPPORT2 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo OPPORT2", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo OPPORT2 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 OPPORT2 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase OPPORT3A:** El 12 de mayo de 2023, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase OPPORT3A, con hasta 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2023	Dic 2022
570 Acciones comunes emitidas y en circulación	573,165	-

La Clase OPPORT3A opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo OPPORT3A", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo OPPORT3A 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 OPPORT3A únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

- **Acciones Clase OPPORT3:** El 12 de mayo de 2023, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase OPPORT3, con hasta 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2023	Dic 2022
1,107 Acciones comunes emitidas y en circulación	1,113,849	-

La Clase OPPORT3 opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo OPPORT3", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo OPPORT3 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 OPPORT3 únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

- **Acciones Clase LCY:** El 31 de agosto de 2023, bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase LCY, con hasta 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	Dic 2023	Dic 2022
400 Acciones comunes emitidas y en circulación	2,000,000	-

La Clase LCY opera como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo LCY", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El sub-fondo LCY 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 LCY únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

## 6. Activos netos atribuibles a tenedores de acciones

### A. Redención y recompra de acciones

El análisis de los movimientos en el número de acciones del Fondo y activos netos atribuibles a los accionistas durante el año fue el siguiente, donde las acciones "Clase A" son acciones no objeto de oferta pública y las "Otras Clases" son acciones objeto de oferta pública es el siguiente:

	Dic 23			Dic 22		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Autorizadas						
Número de acciones	50,000	1,000,000	1,050,000	50,000	1,000,000	1,050,000
Monto de las acciones	50,000	1,000,000	1,050,000	50,000	1,000,000	1,050,000
	Dic 23			Dic 22		
Emitidas y en circulación (acciones)	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Saldo al inicio del año	50,000	74,538	124,538	50,000	41,630	91,630
Emitidas	-	10,831	10,831	-	34,340	34,340
Redención/Recompra	-	(1,603)	(1,603)	-	(1,432)	(1,432)
Saldo al final del año	50,000	83,766	133,766	50,000	74,538	124,538

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

	Dic 23			Dic 22		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Emitidas y en circulación (B/)						
Saldo al inicio del año	50,000	108,244,912	108,294,912	50,000	41,719,421	41,769,421
Emitidas	-	22,791,396	22,791,396	-	67,925,106	67,925,106
Redención/Recompra	-	(1,669,496)	(1,669,496)	-	(1,399,615)	(1,399,615)
Saldo al final del año	<u>50,000</u>	<u>129,366,812</u>	<u>129,416,812</u>	<u>50,000</u>	<u>108,244,912</u>	<u>108,294,912</u>

B. Distribuciones

	Dic 23			Dic 22		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Distribuido (B/)	-	13,681,177	13,681,177	-	2,251,538	2,251,538

7. Efectivo

	Dic 23	Dic 22
Banco General	2,110	2,029
MMG Bank	3,124,943	532,260
	<u>3,127,053</u>	<u>534,289</u>

8. Saldos con partes relacionadas

	Dic 23	Dic 22
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Accionistas	47,650	49,466
Compañías relacionadas	<u>1,631,660</u>	<u>255,733</u>
	<u>1,679,310</u>	<u>305,199</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Accionistas	-	37,355
Compañías relacionadas	<u>75,937</u>	<u>27,495</u>
	<u>75,937</u>	<u>64,850</u>

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

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. Inversiones en Subsidiarias

El detalle de las inversiones de los Sub-fondos a su valor razonable, se detalla a continuación:

Clase	Dic 23	Dic 22
INV2	3,057,993	3,484,453
INVURB	1,530,000	1,850,000
CV	1,171,540	1,171,540
RENTAM	25,336,954	24,895,434
INCOME	3,919,714	2,993,143
URBANIA	4,830,000	4,830,000
PUEBLOS	3,300,000	3,300,000
ALCO	2,190,000	1,414,000
CG	1,585,000	1,010,000
RWT2	7,500	7,500
ORION	2,000,000	2,000,000
T50	2,510,000	2,510,000
QTM	5,010,000	5,010,000
CC	2,499,984	2,500,000
TDOT	2,499,984	2,500,000
WANDERS	2,006,000	2,006,000
TSPOINT	2,513,500	2,513,500
CCPRO	2,010,000	2,010,000
CINVEST	54,961,548	44,253,300
OPPORT1	375,000	10,000
OPPORT1A	1,340,977	1,281,705
BBP	2,010,000	2,010,000
T400	2,520,000	2,520,000
MSN	2,010,000	10,000
DEV4	1,410,152	480,000
DEV5	339,794	-
OPPORT3A	592,389	-
OPPORT2	380,000	-
OPPORT3	305,672	-
LCY	2,000,000	-
	<u>136,223,700</u>	<u>116,570,575</u>

10. 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
(Cifras en Balboas)

Clase	Acciones emitidas y en circulación	NAV al 31-12-2023	Valor de la Inversión 2023	Inversión inicial	Cambio en el Valor Razonable
INV2	2,895	1,052.77	3,047,769	3,054,687	(6,918)
INVURB	1,530	1,000.00	1,530,000	1,530,000	-
CV	1,165	1,000.00	1,165,000	1,165,000	-
RENTAM	18,290	1,385.29	25,336,954	18,290,000	7,046,954
INCOME	3,727	1,051.78	3,919,983	3,803,081	116,902
URBANIA	4,830	1,000.00	4,830,000	4,830,000	-
PUEBLOS	3,300	1,000.00	3,300,000	3,210,000	90,000
ALCO	2,190	1,000.00	2,190,000	2,190,500	(500)
CG	1,585	1,000.00	1,585,000	1,585,000	-
RWT2	10	750.03	7,500	10,000	(2,500)
ORION	2,000	1,000.00	2,000,000	2,000,000	-
T50	2,510	1,000.00	2,510,000	2,510,000	-
QTM	5,010	1,000.00	5,010,000	5,010,000	-
CC	2,500	1,000.00	2,500,000	2,500,000	-
TDOT	2,500	1,000.00	2,500,000	2,500,000	-
WANDERS	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
TSPOINT	2,515	1,000.00	2,515,000	2,515,000	-
CCPRO	2,010	1,388.49	2,790,870	2,010,000	780,870
CINVEST	10,870	5,056.27	54,961,655	54,790,080	171,575
OPPORT1	375	1,000.00	375,000	375,000	-
OPPORT1A	1,265	1,060.72	1,341,811	1,270,354	71,457
BBP	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
T400	2,520	1,000.00	2,520,000	2,520,000	-
MSN	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
DEV4	1,354	1,039.42	1,407,375	1,335,189	72,186
DEV5	328	1,047.18	343,475	311,600	31,875
OPPORT3A	570	1,027.23	585,521	573,165	12,357
OPPORT2	380	1,000.00	380,000	380,000	-
OPPORT3	1,107	1,009.11	1,117,085	1,113,849	3,236
LCY	400	5,000.00	2,000,000	2,000,000	-
	83,766		137,799,998	129,412,504	8,387,494
Cierre de INV1				(45,692)	45,692
				129,366,812	8,433,187
Costos					(794,973)
					<u>7,638,214</u>

El cambio en el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre de 2023 es de B/ (1,336,992); al 31 de diciembre 2022 B/ 2,381,641.

11. Gastos generales y administrativos

	Dic 23	Dic 22
Cargos bancarios	15	-
Inscripciones y anualidades	-	2,160
Honorarios profesionales	130,966	21,803
Gasto por colocación de acciones	2,632	178
	<u>133,612</u>	<u>24,141</u>

12. Otros contratos clave

El Fondo designó a la sociedad Real Estate Investment Management Corp. (anteriormente llamado Norfolk Asset Management, S.A.), una empresa administradora de fondos constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, autorizado por la Superintendencia de Mercado de Valores para ejercer tal función, mediante Resolución No. 220 19 de 10 de junio de 2019, para que prestara servicios administrativos, incluidos servicios de contabilidad financiera, al Fondo.

13. 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



Panama Real Estate Development Fund, Inc.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

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.

#### 14. Valor razonable de los instrumentos financieros

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 23		Dic 22	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo financiero:				
Efectivo en bancos	3,127,053	3,127,053	534,289	534,289
Total	<u>3,127,053</u>	<u>3,127,053</u>	<u>534,289</u>	<u>534,289</u>
Otras cuentas por pagar	3,104,128	3,104,128	8,710	8,710
Total	<u>3,104,128</u>	<u>3,104,128</u>	<u>8,710</u>	<u>8,710</u>

El valor en libros del efectivo se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

\*\*\*\*\*



INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA



	CLASE																																			
	Consolidación	Panama Real Estate Development Fund	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	DEV5	OPPORT3A	OPPORT2	OPPORT3	LCY			
Ingresos																																				
Ingresos por participaciones	14,452,300	-	-	176,897	-	1,679,022	-	-	176,400	-	-	-	-	5,518,580	-	-	745,941	2,257,416	-	-	860,868	2,797,200	-	155,045	-	-	-	65,250	19,680	-	-	-	-	-		
Otros ingresos	74,637	74,637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total de Ingresos	14,526,937	74,637	-	176,897	-	1,679,022	-	-	176,400	-	-	-	-	5,518,580	-	-	745,941	2,257,416	-	-	860,868	2,797,200	-	155,045	-	-	-	65,250	19,680	-	-	-	-	-	-	
Gastos																																				
Gastos generales y administrativos	(133,612)	(74,637)	(17,355)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total de gastos	(133,612)	(74,637)	(17,355)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad operativa	14,393,324	-	(17,355)	176,897	-	1,679,022	-	-	176,400	-	-	-	-	5,518,580	-	-	745,941	2,257,416	-	-	860,868	2,797,200	-	155,045	-	-	-	32,284	13,461	-	-	-	-	-	-	
Cambio en el valor razonable de las inversiones	7,638,214	-	0	(7)	-	7,046,954	-	-	120,714	90,000	(500)	-	-	(9)	-	-	(16)	(16)	-	-	-	171,468	-	71,311	-	-	-	66,552	21,694	22,389	-	-	5,672	-	-	
Ganancia Integral del año	7,638,214	-	0	(7)	-	7,046,954	-	-	120,714	90,000	(500)	-	-	(9)	-	-	(16)	(16)	-	-	-	171,468	-	71,311	-	-	-	66,552	21,694	22,389	-	-	5,672	-	-	