Semah Real Estate Investment Fund, S.A.

Estados Financieros Interinos por el período terminado el 31 de diciembre de 2023.

“Los Estados Financieros Interinos de Semah Real Estate Investment Fund, S.A., han sido preparados con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público en general e inversionistas”.

Semah Real Estate Investment Fund, S.A.

Estados Financieros Interinos
al 31 de diciembre 2023

Contenido **Páginas**

Estado de Situación financiera	1
Estado de Ganancias o pérdidas	2
Estado de Cambios en el patrimonio	3
Estado de Flujos de efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 11

Semah Real Estate Investment Fund, S.A.
Estado de situación financiera
Al 31 de Diciembre de 2023

	2023	2022
Activos		
Activos Corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	24,620	1,701
Cuentas por cobrar	7,646	-
Cuentas por cobrar - Otras	100,136	100,000
Total de Activos Corrientes	**132,402**	**101,701**
Activos No corrientes		
Otros Activos	42,324,787	29,733,787
Total de Activos no corrientes	**42,324,787**	**29,733,787**
Total de Activos	**42,457,189**	**29,835,488**
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos Corrientes :		
Cuentas por pagar Proveedores	-	6,843
Cuentas por pagar Otras	12,591,000	-
Total de pasivos Corrientes	**12,591,000**	**6,843**
Total de pasivos	**12,591,000**	**6,843**
Patrimonio		
Acciones comunes	29,490,000	29,490,000
Déficit acumulado	338,645	-
Superávit acumulado	37,544	338,645
Total de patrimonio	**29,866,189**	**29,828,645**
Total de Pasivo y Patrominio	**42,457,189**	**29,835,488**

Nota: Este Estado Financiero son cifras interinas.

Anabella De Leon
CPA 0914-2023

Semah Real Estate Investment Fund, S.A.
Estado de ganancias o pérdidas
Al 31 de Diciembre de 2023

	2023	2022
Ingresos		
Ingresos por Servicio de Administración	145,824	12,541,076
Total de Ingresos	**145,824**	**12,541,076**
Costos y gastos		
Honorarios profesionales	(103,499)	(51,807)
Costos financieros	(550)	(629)
Impuestos	(2,414)	-
Otros Gastos	(1,816)	(12,149,994)
Total de costos y gastos	**(108,279)**	**(12,202,431)**
Utilidad (Perdida)	**37,544**	**338,645**

Nota: Este Estado Financiero son cifras interinas.

Anabella De Leon
CPA 0914-2023

Semah Real Estate Investment Fund, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de Diciembre de 2023

	Nota	Acciones comunes	Déficit acumulado	Total
Capital en acciones		29,490,000		29,490,000
Ganancia neta Acumulada				
Ganacia neta del período			338,645	338,645
Saldo al 31 de Diciembre de 2022		**29,490,000**	**338,645**	**29,828,645**
Aumento en Acciones Comunes				
Ganacia (Pérdida) neta del período			37,544	37,544
Saldo al 31 de Diciembre de 2023		**29,490,000**	**376,189**	**29,866,189**

Nota: Este Estado Financiero son cifras interinas.

Anabella De Leon
CPA 0914-2023

Semah Real Estate Investment Fund, S.A.
Estado de flujos de efectivo
Al 31 de Diciembre de 2023

	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Ganancia neta	37,544	338,645
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento en cuentas por cobrar	(7,782)	-
Ajuste por valuacion de inversiones en valores medidas a valor razonable con cambios en resultados	-	(343,787)
Aumento en Cuentas por pagar proveedores	(6,843)	6,843
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	22,919	1,701
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	-	-
Disminución neta en efectivo	22,919	1,701
Efectivo al inicio del año	1,701	-
Efectivo al 31 de Diciembre de 2023	24,620	1,701

Nota: Este Estado Financiero son cifras interinas.

Anabella De Leon
CPA 0914-2023

1. Información general

Semah Real Estate Investment Fund, S.A. (el "Fondo") es una sociedad anónima panameña constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la escritura de constitución No. 14,398 del 7 de julio de 2021.

El Fondo fue autorizado a operar como sociedad de inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá ("SMV"), mediante la Resolución No. SMV-61-2022 del 17 de febrero de 2022.

El objetivo principal del Fondo es de ser una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, paraguas y cerrada, que ofrece Acciones Participativas, que para todos los efectos se entenderán como acciones comunes de múltiples clases. El Fondo es Autoadministrado.

La oficina principal del Fondo está localizada en Torre de las Américas, Torre C, oficina 3301, piso 33, Punta Pacífica, Ciudad de Panamá.

2. Base de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB en inglés). Asimismo, han sido preparados bajo la presunción de que la Compañía opera sobre una base de negocio en marcha.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del devengado y bajo la premisa del costo histórico.

.

Moneda funcional y de presentación

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

3. Políticas contables significativas

Nuevas Normas adoptadas al 1 de enero de 2022

El Fondo no tiene transacciones que se vean afectadas por nuevos requerimientos efectivos.

Normas emitidas pero aún no efectivas

Un número de nuevas normas y enmiendas a las normas son efectivas para períodos que inician posterior al 1 de enero de 2022 y una adopción anticipada es permitida; sin embargo, **El Fondo** ha decidido no realizar la adopción anticipada de las normas nuevas y enmendadas en la preparación de estos estados financieros.

- Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que Surgen de Una Transacción Única (Enmiendas a la NIC 12)
- Contratos Onerosos – Costo de Cumplimiento de un Contrato (Enmienda a la NIC 37)
- Reducciones del Alquiler relacionadas con el COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (a la NIIF 16)
- Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020
- Propiedad, Planta y Equipo: Ingresos antes del Uso Previsto (Enmienda a la NIC 16)
- Referencias al Marco Conceptual (Enmiendas a la NIIF 3)
- Clasificación de Pasivos como Corrientes o no Corrientes (Enmienda a la NIC 1)
- Revelaciones sobre Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF No. 2)
- Definición de Estimaciones Contables (Enmiendas a la NIC 8)

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables del **Fondo** para el primer período que inicia después de la fecha efectiva del pronunciamiento. Las nuevas Normas, enmiendas e Interpretaciones, que no han sido adoptadas o listadas previamente no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros del **Fondo**.

Uso de estimaciones

La Administración realiza estimaciones y supuestos relacionados al informe de activos, pasivos, al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Instrumentos financieros

Reconocimiento y medición inicial:

El Fondo reconoce inicialmente los activos y pasivos financieros a la fecha en que estos fueron originados. Todos los otros instrumentos financieros son reconocidos en la fecha de la transacción, cuya fecha es aquella el cual El Fondo se convierte en una parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero es medido inicialmente a su valor razonable más los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión. El valor razonable de un instrumento financiero en su reconocimiento inicial es generalmente el precio de la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Excepto por aquellos activos financieros que no contienen un componente de financiamiento significativo y son medidos al precio de la transacción en conformidad con NIIF 15, todos los activos financieros son inicialmente medidos al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando aplique).

Los activos financieros, distintos a aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, son clasificados dentro de las siguientes categorías:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI)

La clasificación es determinada por:

- El modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

En los períodos presentados la administración no tiene activos financieros reconocidos como valor razonable con cambios en resultados (VRCR) ni como valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI).

Medición subsecuente de los activos financieros

Activos financieros al costo amortizado:
Los activos financieros son medidos al costo amortizado si los activos cumplen las siguientes condiciones (y no son designados al VRCR):

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivos contractuales y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El descuento es omitido cuando los efectos del descuento es material.

Deterioro de activos financieros

Los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 utilizan más información prospectiva para reconocer las pérdidas de crédito esperada (PCE). Este reemplazo el “modelo de pérdida incurrida” de la NIC 39. Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requerimientos incluyen instrumentos financieros medidos al costo amortizado y al VRCORI, cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos bajo la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que el Fondo identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, el Compañía considera una gama más amplia de información cuando evalúa el riesgo de crédito y mide las pérdidas de crédito esperadas, incluyendo eventos pasados,

condiciones actuales, pronósticos razonables y que sustentan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Instrumentos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad de crédito desde el reconocimiento inicial o tienen un bajo riesgo crediticio ("Fase 1")
- Instrumentos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad de crédito desde el reconocimiento inicial y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Fase 2")

La "Fase 3" pueden cubrir aquellos activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha en que se informa.

Se reconocen "pérdidas de crédito esperada de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas de crédito esperada de por vida" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de la pérdida de crédito esperada se determina mediante una estimación ponderada de probabilidad de pérdida de crédito durante la vida esperada del instrumento financiero.

Acciones cedidas:
El Fondo utiliza un enfoque simplificado en la contabilización de los activos contractuales y registra la reserva de pérdida como pérdida de crédito esperada de por vida. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando la posibilidad de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular, la Fiduciaria utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información prospectiva para calcular las pérdidas de créditos esperada utilizando una matriz de provisión.

El Fondo evalúa el deterioro de los activos contractuales en una base colectiva el cual contengan características de riesgo de crédito similares agrupados en base a su antigüedad de saldos.

Reconocimiento de Ingresos

El ingreso por intereses es reconocido en el estado consolidado de ganancias o pérdidas bajo el método de tasa de interés efectiva para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta solamente cuando es permitido bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o para la ganancia o pérdida que surgen de un grupo de transacciones similares.

Gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de ganancias y pérdidas sobre una base de devengado.

4. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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, riesgo país, riesgo legal, riesgo sistémico 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.

La Administración y control de los riesgos del Fondo recae principalmente sobre la Junta Directiva, que es inicialmente responsable de establecer y conformar la dirección estratégica de la organización, el enfoque del negocio y valores corporativos.

Los principales riesgos financieros identificados por el Fondo son los riesgos de crédito y el riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a cualquier cambio o desmejora en la posición financiera de bienes inmuebles, valores o empresas en que invierta el Fondo, podrá crear un menoscabo en el valor de las Acciones Participativas.

Riesgo de rentabilidad

Aunque el Fondo estima que sus políticas de inversión son cónsonas con los objetivos establecidos para las mismas, esto no garantiza que dichos objetivos serán alcanzados. La rentabilidad y el valor de los activos del Fondo estarán sujetos a las fluctuaciones del mercado inmobiliario panameño, los mercados financieros y de dinero y a factores inherentes a los valores, emisiones y bienes en los que el Fondo invierta sus activos.

5. Efectivo y depósitos en bancos

A continuación, el detalle del efectivo y depósitos en banco:

	2023	2022
Cuenta corriente	24,620	1,701
Total de efectivo y depósitos en banco	24,620	1,701

6. Cuentas por Cobrar

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar, netas:

	2023	2022
Don Bosco Development, S.A.	2,549	-
Mañanitas Development, S.A.	2,549	-
Brisas del Norte Development, S.A.	2,549	-
Semah Vertical II, S.A.	137	-
Cuentas por cobrar - Accionistas	100,000	100,000
Total de cuentas por cobrar	107,783	100,000

7. Otros activos:

A continuación, el detalle de los otros activos:

	2023	2022
Lausana Overseas	634,739	634,739
Shelby Oaks	3,139,656	3,139,656
Lucky Aces	4,890,719	4,890,719
Novarren Enterprises	875,897	875,897
Luxor Sky Corp.	3,088,053	3,088,053
Mellow Spring	11,476,655	11,476,655
Olympia Investment Solutions	2,877,766	2,877,766
Urbanizadora Royal Park Elite	2,750,301	2,750,302
Mañanitas Development	8,500,000	-
Tee One	1,600,000	-
Verona West Investment	633,000	-
Urbanizadora Piamonte	1,108,000	-
Balmoral Gardens	750,000	-
Total de cuentas por cobrar	42,324,787	29,733,787

8. Cuentas por pagar proveedores:

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar proveedores:

	2023	2022
Vertical Residential Holding	-	6,843
Total de cuentas por pagar proveedores	-	6,843

9. Acciones comunes:

Las acciones comunes no objeto a oferta pública están conformadas por 10,000,000 acciones participativas con un valor nominal de Un Centésimo de Balboa (B/.0.01) cada una, emitidas. Las acciones comunes objeto a oferta pública están conformadas por 293,900 acciones participativas con un valor nominal de Cien Balboas (B/.100.00) cada una, emitidas.

	2023	2022
Acciones comunes no objeto a oferta pública	100,000	100,000
Acciones comunes objeto a oferta pública	29,390,000	29,390,000
Total de acciones comunes	29,490,000	29,490,000

* * * * * *