

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

“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 AUDITOR INDEPENDIENTE	I-V
-----------------------------------	-----

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 34

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Estados de Situación Financiera de las clases
Anexo 2 Estados de Ganancias o Pérdidas de las clases

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y a la Junta Directiva de
Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Panama Real Estate Development Fund, Inc. ("El fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado de Ganancias o Pérdidas, el estado de Otras Ganancias o Pérdidas integrales, de cambios en el Patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Panama Real Estate Development Fund, Inc. al 31 de diciembre de 2021 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del fondo de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros básicos, considerados en conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos del 1 al 2, se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros básicos. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros básicos, considerados en conjunto.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Valor razonable de las inversiones

Asunto clave de la auditoría.

La Administración contrata los servicios de un experto para la determinación del valor razonable de las inversiones, cuya variación por (B/.183,872) en el cambio en el valor razonable, fue reconocida en el estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales a la fecha de los estados financieros tal como se revela en la Nota 9.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor neto realizable de las propiedades de inversión reconocido en el estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de El fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar El fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidad del Auditor en relación en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de "El fondo".
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de El fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que El fondo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de El fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

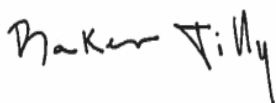
También proporcionamos a los responsables de la administración de El fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia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

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

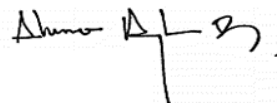
Otros requerimientos legales de información

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas actividades de negocio que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Alvaro Ayala Bósquez con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A) No.9640.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Álvaro Ayala Bósquez, socio encargado y Vanessa Melendez, gerente encargado.



Panamá, República de Panamá
8 de marzo de 2022



Álvaro Ayala Bósquez
Socio
C.P.A. 9640

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2021	2020
Activo corriente:			
Efectivo	6	203,851	48,538
Total de activo corriente		<u>203,851</u>	<u>48,538</u>
Activos no corrientes:			
Inversiones en subsidiarias	5, 8 y 9	48,174,880	43,163,485
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	42,402	42,290
Total de activos no corrientes		<u>48,217,282</u>	<u>43,205,775</u>
Total de activos		<u>48,421,133</u>	<u>43,254,313</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar		-	150,000
Otras cuentas por pagar		15,877	1,368
Total de pasivos corrientes		<u>15,877</u>	<u>151,368</u>
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar partes relacionadas	7	84,694	46,437
Total de pasivo no corriente		<u>84,694</u>	<u>46,437</u>
Total de pasivos		<u>100,571</u>	<u>197,805</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes no objeto de oferta pública	5	50,000	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública	8	41,719,421	36,269,105
Capital adicional pagado		31,162	31,162
Déficit acumulado		(77,361)	(78,645)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	6,597,340	6,784,886
Total de patrimonio		<u>48,320,562</u>	<u>43,056,508</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>48,421,133</u>	<u>43,254,313</u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos:			
Participaciones		2,151,717	1,945,252
Total de ingresos		<u>2,151,717</u>	<u>1,945,252</u>
Gastos:			
Generales y administrativos	10	<u>(5,610)</u>	<u>(19,896)</u>
Total de gastos		<u>(5,610)</u>	<u>(19,896)</u>
Utilidad operativa		<u>2,146,107</u>	<u>1,925,356</u>
Gastos financieros	10	<u>(6,164)</u>	<u>(1,800)</u>
Ganancia neta		<u><u>2,139,943</u></u>	<u><u>1,923,556</u></u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

		2021	2020
Ganancia neta		<u>2,139,943</u>	<u>1,923,556</u>
Otras ganancias integrales:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones	9	<u>(183,872)</u>	<u>303,538</u>
Ganancia integral		<u>1,956,071</u>	<u>2,227,094</u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

**Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes no objeto de oferta pública	Acciones comunes objeto de oferta pública	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Cambio en el valor razonable de las inversiones	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2019	50,000	36,109,105	31,162	(59,208)	6,481,348	42,612,407
Emisión de acciones de oferta pública	-	160,000	-	-	-	160,000
Ganancia neta - 2020	-	-	-	1,923,556	-	1,923,556
Dividendos pagados	-	-	-	(1,942,993)	-	(1,942,993)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	-	-	303,538	303,538
Saldo al 31 de diciembre de 2020	50,000	36,269,105	31,162	(78,645)	6,784,886	43,056,508
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 - 2021	-	-	-	2,139,943	-	2,139,943
Dividendos pagados	-	-	-	(2,142,333)	-	(2,142,333)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	-	-	(183,872)	(183,872)
Disminución neta atribuible a cierre de sub fondo	-	-	-	3,674	(3,674)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	50,000	41,719,421	31,162	(77,361)	6,597,340	48,320,562

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		2,139,943	1,923,556
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		<u>(183,872)</u>	<u>303,538</u>
		1,956,071	2,227,094
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Otras cuentas por cobrar		-	17,014
Cuentas por pagar		(150,000)	1,003
Otras cuentas por pagar		<u>14,509</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,820,580</u>	<u>2,245,111</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de inversiones y efectivo neto		(5,461,395)	(599,165)
Redención de inversiones		450,000	-
Préstamos dados a partes relacionadas		<u>(112)</u>	<u>30,689</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(5,011,507)</u>	<u>(568,476)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos recibidos de partes relacionadas		38,257	151,687
Recompra de acciones atribuibles a cierre de Sub-fondo		(450,000)	-
Emisión de acciones		5,900,316	160,000
Dividendos pagados sobre acciones comunes objeto de oferta pública		<u>(2,142,333)</u>	<u>(1,942,993)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>3,346,240</u>	<u>(1,631,306)</u>
Aumento neto del efectivo		155,313	45,329
Efectivo al inicio del año		48,538	3,209
Efectivo al final del año	6	<u><u>203,851</u></u>	<u><u>48,538</u></u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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 del mercado de Valores de Panamá (en adelante "SMV") 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-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 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Con fecha 13 de septiembre de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó registrar la modificación del Prospecto informativo de la Sociedad de Inversión Cerrada Autoadministrada Panama Real Estate Development Fund, Inc., registrada mediante resolución SMV N°.340-16 de 2 de junio de 2016, previa solicitud realizada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mediante sus apoderados especiales. En adelante será administrada por la sociedad Norfolk Asset Management, S.A., administrador de inversiones, autorizado por esta Superintendencia para ejercer tal función, mediante Resolución N°. 220-19 de 10 de junio de 2019.

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 Sociedad de Inversión Inmobiliaria está ubicada en Avenida Centenario, Torre Dream Plaza, piso 10, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración del fondo para su emisión el 8 de marzo de 2022.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

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 inversiones en subsidiarias que se presentan a su valor razonable.

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 con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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 Ganancias o Pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con el cálculo del valor neto por acción (VNA).

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 la Compañía tiene control sobre la entidad.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Anualmente los sub fondos reconocen la participación en estas inversiones al valor razonable con cambio en el estado de resultados 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 periodo determinado para alguna clase en particular.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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 a 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.

Medición del valor razonable

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

- 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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 con cambios en otros resultados integrales 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.

La Compañía 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 2021 o fechas posteriores.

- Definición de un negocio (enmiendas a la NIIF 3).
- Reforma de punto de referencia de la tasa de interés – IBOR “fase 2” (Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7); y

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Estas nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son mandatorias al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

La Compañía adoptó las modificaciones a la NIIF 9 y NIC 39 con una fecha de transición del 1 de enero de 2021. La Compañía ha elegido no reestructurar los comparativos en la adopción de ambas normas y, por lo tanto, los cambios no se reflejan en los estados financieros del año anterior. Por el contrario, estos cambios han sido reconocidos en la fecha de adopción inicial (es decir, 1 de enero de 2021) y reconocidos en el patrimonio. A continuación, se detallan los efectos que han tenido estos dos estándares:

- *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 IBOR, las exenciones afectarán a empresas de todas las industrias.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

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

- Enmiendas a la NIC 1 Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

- 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.

Mejoras anuales a los estándares NIIF 2018-2020

- NIIF 1 Aplicación de NIIF por primera vez (cuando una subsidiaria adopta la NIIF por primera vez).
- NIIF 9 Instrumentos financieros (aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos).

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 (USD1,000,500.00) 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 (USD0.01) 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 (USD1.00) un dólar. Todas las acciones de la sociedad serán emitidas únicamente en forma nominativa.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Acciones emitidas:

- Acciones Clase A:

Se suscribieron las 50,000 acciones Clase A, con un valor nominal de (USD0.01) un centésimo cada acción; sin embargo, por cada acción se pagó una prima adicional de (USD 0.99) noventa y nueve centésimos, cancelando las (50,000) cincuenta mil acciones y emitiendo una prima por (USD49,500.00) cuarenta y nueve mil quinientos dólares, totalizando (USD50,000.00) cincuenta mil dólares, siendo este último el capital pagado de la sociedad. Las acciones Clase A, no son objeto de oferta pública.

	2021	2020
Acciones comunes Clase A, con valor nominal de un USD0.01, cada una y una prima adicional de USD0.99, cada una, emitidas y en circulación.	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

- 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.

	2021	2020
963 acciones comunes Clase INV1 emitidas y en circulación.	<u>1,032,868</u>	<u>673,230</u>

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

- Acciones Clase INV2:

El 13 de septiembre de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase INV 2, con 20,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2021	2020
3,788 acciones comunes Clase INV2 emitidas y en circulación.	<u>3,940,875</u>	<u>3,940,875</u>

La Clase INV2 opera como un Sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo INV 2", 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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Panama Real Estate Development INV2, Inc.

- 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.

	2021	2020
20 acciones comunes Clase RW emitidas y en circulación.	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

La Clase RW opera como un Sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominado "Sub-Fondo RW", el cual tiene un interés en la cartera de inversión independiente. El Sub-fondo RW 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 RW 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 de 2021

(Cifras en Balboas)

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Riverwalk Development Corp.

- 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.

	2021	2020
100 acciones comunes Clase VDR emitidas y en circulación.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

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

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Vistas del Rocio, S.A.

- Acciones Clase URBE:

El 15 de diciembre de 2017 bajo suplemento notificado a la SMV, se creó la Clase URBE, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	2021	2020
0 acciones comunes Clase URBE emitidas y en circulación.	<u>-</u>	<u>450,000</u>

A solicitud del 100% de los tenedores de Clase Urbe en diciembre de 2021 se procedió a redimir y sacar de circulación el 100% de las acciones de Clase Urbe y cierre del sub-fondo.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

- 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

	2021	2020
1,100 acciones comunes Clase INVURB emitidas y en circulación.	<u>1,100,000</u>	<u>1,100,000</u>

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.

Dentro de su carrea de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de las subsidiarias Inversiones Galardón, S.A., Acacias Garden II, S.A., Acacias Garden III, S.A., Acacias de Versailles, S.A. y Sky 66, S.A.

- 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.

	2021	2020
18,290 acciones comunes Clase RENTAM emitidas y en circulación.	<u>18,290,000</u>	<u>18,290,000</u>

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Edificio Prosperidad Vía España #127, S.A.

- 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 con valor nominal de U\$1,000 cada una, objeto de oferta pública.

	2021	2020
1,515 acciones comunes Clase CV emitidas y en circulación.	<u>1,515,000</u>	<u>1,515,000</u>

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el sesenta y cinco puntos cuatro por ciento (65.4%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Basis Property Development, SDRL.

- 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	2021	2020
3,050 acciones comunes Clase INCOME emitidas y en circulación.	<u>3,096,178</u>	<u>1,470,000</u>

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Panred Income, Inc.

- 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 con valor nominal de U\$1,000 cada una, objeto de oferta pública.

	2021	2020
4,830 acciones comunes Clase URBANIA emitidas y en circulación.	<u>4,830,000</u>	<u>4,830,000</u>

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de las subsidiarias Sky Swiss, S.A., Alamedas de Pacora, S.A., Alamedas de las Cumbres, S.A. y Colinas de Arraijan, S.A.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

- 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.

	2021	2020
3,300 acciones comunes Clase PUELOS emitidas y en circulación.	<u>3,210,000</u>	<u>3,210,000</u>

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Inmobiliaria Los Pueblos Towers, S.A.

- Acciones Clase ALCO:

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

	2021	2020
1,414 acciones comunes Clase ALCO emitidas y en circulación.	<u>1,414,500</u>	<u>730,000</u>

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 de 2021

(Cifras en Balboas)

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Promotora Pacífica 2, S.A., Promotora Pacífica 1, S.A., Desarrollo Especializado de Inversión, S. A. y Forest Village 1, S.A.

- 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.

	2021	2020
1,010 acciones comunes Clase CG emitidas y en circulación.	<u>1,010,000</u>	<u>10,000</u>

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la sociedad Corporación Nuevo Amanecer, S.A.

- 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.

	2021	2020
10 acciones comunes Clase RWT2 emitidas y en circulación.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones emitidas y en circulación de la subsidiaria Riverwalk T2 Development Corp.

- 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.

	2021	2020
2,000 acciones comunes Clase ORION emitidas y en circulación.	<u>2,000,000</u>	<u>10,000</u>

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Promotora Orion, S.A.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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.

	2021	2020
10 acciones comunes Clase T50 emitidas y en circulación.	<u>10,000</u>	<u>-</u>

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Italtel Sport, Inc.

- 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

	2021	2020
10 acciones comunes Clase QTM emitidas y en circulación.	<u>10,000</u>	<u>-</u>

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Benson Assets, S.A.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

- 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.

	2021	2020
200 acciones comunes Clase CC emitidas y en circulación.	<u>200,000</u>	<u>-</u>

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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Country Club Development, S.A.

- 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.

	2021	2020
20 acciones comunes Clase TDOT emitidas y en circulación.	<u>20,000</u>	<u>-</u>

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de la subsidiaria Toledot Investments Corp.

6. Efectivo

	2021	2020
Banco General, S.A.	2,029	2,140
MMG Bank	201,822	46,398
Total de efectivo	203,851	48,538

7. Saldos entre partes relacionadas

	2021	2020
Cuentas por cobrar		
Accionistas	42,402	42,290
Cuentas por pagar		
Accionistas	82,194	26,437
Compañías relacionadas	2,500	20,000
	84,694	46,437

Todos los saldos pendientes con estas 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

8. Inversiones en subsidiarias

	2021	2021	2020
	Costo	Valor razonable	Costo
Clase INV1	1,032,868	1,038,056	673,230
Clase INV2	3,940,875	3,972,362	3,940,875
Clase URBE	-	-	450,000
Clase RW	20,000	20,000	20,000
Clase VDR	10,000	10,000	10,000
Clase INVURB	1,100,000	1,100,000	1,100,000
Clase RENTAM	18,290,000	24,670,649	18,290,000
Clase CV	1,515,000	1,515,000	1,515,000
Clase INCOME	3,096,178	3,142,995	1,470,000
Clase ALCO	1,414,500	1,414,000	730,000
Clase PUEBLOS	3,210,000	3,300,000	3,210,000
Clase URBANIA	4,830,000	4,830,000	4,830,000
Clase CG	1,010,000	1,010,000	10,000
Clase RWT2	10,000	7,500	10,000
Clase ORION	2,000,000	2,000,000	10,000
Clase T50	10,000	10,000	-
Clase QTM	10,000	10,000	-
Clase CC	200,000	200,000	-
Clase TDOT	20,000	20,000	-
	<u>41,719,421</u>	<u>48,270,562</u>	<u>36,269,105</u>
Costos	-	(95,682)	-
	<u>41,719,421</u>	<u>48,174,880</u>	<u>36,269,105</u>

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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

Clase	Cantidad de acciones	NAV al 31-12-2021	Valor total de la Inversión	Inversión
Clase INV1	963	1,077.94	1,038,056	1,032,868
Clase INV2	3,788	1,048.67	3,972,362	3,940,875
Clase RW	20	1,000.00	20,000	20,000
Clase VDR	100	100.00	10,000	10,000
Clase INVURB	1,100	1,000.00	1,100,000	1,100,000
Clase CV	1,515	1,000.00	1,515,000	1,515,000
Clase RENTAM	18,290	1,348.86	24,670,649	18,290,000
Clase INCOME	3,050	1,030.49	3,142,995	3,096,178
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	10	1,000.00	10,000	10,000
Clase QTM	10	1,000.00	10,000	10,000
Clase CC	200	1,000.00	200,000	200,000
Clase TDOT	20	1,000.00	20,000	20,000
			<u>48,270,562</u>	<u>41,719,421</u>
Costos			(95,682)	-
			<u>48,174,880</u>	<u>41,719,421</u>

El cambio en el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre de 2021 es de (B/.183,872) ; 2020: B/. 303,538.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

10. Generales y administrativos

	2021	2020
Intereses pagados	6,164	1,800
Inscripciones y anualidades	2,897	161
Honorarios profesionales	-	19,698
Cargos bancarios	-	37
Gastos por colocación de acciones	2,713	-
	<u>11,774</u>	<u>21,696</u>

11. Impuestos sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Panama Real Estate Development Fund. por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2021, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, El fondo es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.
- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el *literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.
- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo No. 122B del decreto ejecutivo 199 del 2014.
- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.
- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 Millones de Balboas (B/.5,000,000).

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

12. 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:

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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:

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Efectivo	203,851	203,851	48,538	48,538
Total	<u>203,851</u>	<u>203,851</u>	<u>48,538</u>	<u>48,538</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar	-	-	150,000	150,000
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>

El valor en libros del efectivo y de las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Panama Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias

Consolidación de Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Panama Real Estate Development Fund, Inc.																					
	Consolidación	Eliminación	Total	Clase INV1	Clase INV 2	Clase RW	Clase VDR	Clase INVURB	Clase RENTAM	Clase CV	Clase URBANIA	Clase INCOME	Clase PUEBLOS	Clase ALCO	Clase CG	Clase RWT2	Clase ORION	Clase T50	Clase QTM	Clase CC	Clase TDOT	
Activo corriente:																						
Efectivo	203,851	-	203,851	18,227	170,094	13,964	300	-	-	-	-	-	-	1,266	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos corrientes	203,851	-	203,851	18,227	170,094	13,964	300	-	-	-	-	-	-	1,266	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos no corrientes:																						
Inversiones en subsidiarias	48,174,880	-	48,174,880	-	933,390	3,968,398	22,200	11,575	1,100,000	24,670,649	1,521,540	4,830,000	3,145,628	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	10,000	10,000	200,000	20,000
Cuentas por cobrar partes relacionadas	42,402	-	42,402	47,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos no corrientes	48,217,282	-	48,217,282	47,650	933,390	3,968,398	22,200	11,575	1,100,000	24,670,649	1,521,540	4,830,000	3,145,628	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	10,000	10,000	200,000	20,000
Total de activos	48,421,133	-	48,421,133	65,877	1,103,484	3,982,362	22,500	11,575	1,100,000	24,670,649	1,521,540	4,830,000	3,146,894	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	10,000	10,000	200,000	20,000
PASIVOS Y PATRIMONIO																						
Pasivos corrientes:																						
Cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	15,877	-	15,877	15,877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos corrientes	15,877	-	15,877	15,877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo no corriente:																						
Cuentas por pagar partes relacionadas	84,694	5,248	89,942	-	65,428	10,000	2,500	1,575	-	-	6,540	-	3,899	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivo no corriente	84,694	5,248	89,942	-	65,428	10,000	2,500	1,575	-	-	6,540	-	3,899	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos	100,571	5,248	105,819	15,877	65,428	10,000	2,500	1,575	-	-	6,540	-	3,899	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio																						
Acciones Comunes no objeto de oferta pública	50,000	-	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones comunes objeto de oferta pública	41,719,421	-	41,719,421	-	1,032,868	3,940,875	20,000	10,000	1,100,000	18,290,000	1,515,000	4,830,000	3,096,178	3,210,000	1,414,500	1,010,000	10,000	2,000,000	10,000	10,000	200,000	20,000
Capital adicional pagado	31,162	-	31,162	31,162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulado	(77,361)	-	(77,361)	(31,162)	(29,202)	(6,911)	(2,200)	(1,575)	-	-	-	-	(3,811)	-	-	(2,500)	-	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las inversiones	6,597,340	-	6,597,340	-	34,390	38,398	2,200	1,575	-	6,380,649	-	-	50,628	90,000	(500)	-	-	-	-	-	-	-
Total de patrimonio	48,320,562	-	48,320,562	50,000	1,038,056	3,972,362	20,000	10,000	1,100,000	24,670,649	1,515,000	4,830,000	3,142,995	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	10,000	10,000	200,000	20,000
Total de pasivos y patrimonio	48,421,133	5,248	48,426,381	65,877	1,103,484	3,982,362	22,500	11,575	1,100,000	24,670,649	1,521,540	4,830,000	3,146,894	3,300,000	1,414,000	1,010,000	7,500	2,000,000	10,000	10,000	200,000	20,000

