

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

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2021**

(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 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 2021, 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 2021, 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 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el semestre terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.



**Licdo. Luis Carlos Hidalgo Chérigo**  
**CPA – 0670-2005**

17 de enero de 2022

Panamá, República de Panamá

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

	<u>Notas</u>	<b>31 de diciembre 2021</b> (No auditado)	<b>31 de diciembre 2020</b> (Auditado)
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	7	203,851	48,538
Cuentas por cobrar accionistas	9	47,650	42,290
Total de activos corrientes		<b>251,501</b>	<b>90,828</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones en subsidiarias		48,174,880	43,163,485
Total de activos no corrientes		48,174,880	43,163,485
<b>Total Activo</b>		<b>48,426,381</b>	<b>43,254,313</b>
<b>Pasivo y patrimonio del accionista</b>			
<b>Pasivo</b>			
Préstamos por pagar	8	-	150,000
Cuentas por pagar relacionadas	9	89,942	46,437
Cuentas por pagar	10	15,877	1,368
<b>Total Pasivo</b>		<b>105,819</b>	<b>197,805</b>
<b>Patrimonio del accionista</b>			
Acciones Comunes no objeto de oferta pública	5	50,000	50,000
Acciones Comunes objeto de oferta pública	5-11	41,719,421	36,269,105
Capital adicional pagado		31,162	31,162
Dividendos Pagados	-	2,142,333	-
Pérdidas/Ganancias Acumuladas		2,064,971	78,645
Cambio en el valor razonable de las inversiones		6,597,340	6,784,886
<b>Total de patrimonio del accionista</b>		<b>48,320,562</b>	<b>43,056,509</b>
Total de pasivo y patrimonio del accionista		<b>48,426,381</b>	<b>43,254,313</b>

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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Estado de Resultado**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

	<u>Notas</u>	31 de diciembre 2021	31 de diciembre 2020
<b>Ingresos</b>			
Participaciones		2,151,717	1,945,252
Total de ingresos		<u>2,151,717</u>	<u>1,945,252</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	12	11,774	21,696
Total de gasto		<u>11,774</u>	<u>21,696</u>
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta</b>			
		2,139,943	1,923,556
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	13	<u>2,139,943</u>	<u>1,923,556</u>
<b>Otras partidas integrales que no pueden ser reclasificadas a resultado posteriormente</b>			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		6,597,340	6,784,886
<b>Resultado integral</b>		<u>6,597,340</u>	<u>6,784,886</u>

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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Estado de cambios en el patrimonio**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

	<b>Acciones Comunes</b>	<b>Acciones comunes objeto de oferta pública</b>	<b>Capital Adicional pagado</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>valor razonable de las inversiones</b>	<b>Total del Patrimonio</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>50,000</b>	<b>36,109,105</b>	<b>31,162</b>	<b>- 59,208</b>	<b>6,481,348</b>	<b>42,612,408</b>
Emisión de acciones de oferta pública	-	160,000	-	-	-	160,000
Ganancia neta - diciembre 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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>50,000</b>	<b>36,269,105</b>	<b>31,162</b>	<b>- 78,645</b>	<b>6,784,886</b>	<b>43,056,509</b>
Emisión de acciones de oferta pública	-	5,450,316	-	-	-	5,450,316
Ganancia neta - 31 diciembre 2021	-	-	-	2,139,943	-	2,139,943
Cambios Patrimoniales de Años Anteriores	-	-	-	3,673.00	-	3,673
Dividendos Pagados	-	-	-	- 2,142,333	-	- 2,142,333
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	-	-	187,546	187,546
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>50,000</b>	<b>41,719,421</b>	<b>31,162</b>	<b>- 77,361</b>	<b>6,597,340</b>	<b>48,320,562</b>

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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

	<u>Notas</u>	<b>31 de diciembre 2021</b>	<b>31 de diciembre 2020</b>
		(No Auditado)	(Auditado)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>			
Utilidad neta del periodo		2,139,943	1,923,556
Resultados integrados		2,139,943	1,923,556
Cambios en el activo y el pasivo:			
(Aumento)/Disminución Cuentas por Cobrar Relacionadas	9	(5,360)	-
(Aumento)/Disminución Otras cuentas por cobrar		-	17,014
(Disminución)/Aumento préstamos por pagar	8	(150,000)	-
(Disminución)/Aumento Cuentas por Pagar Relacionadas	9	47,178	1,003
<b>Efectivo neto usado por las actividades de operación</b>		<b>2,031,762</b>	<b>1,941,573</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adquisición de inversiones y efectivo neto		(5,011,395)	(599,165)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>(5,011,395)</b>	<b>(599,165)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Cuentas con partes relacionadas	10	14,509	182,376
Acciones Comunes objeto de oferta pública		5,450,316	160,000
Dividendos pagados		(2,142,333)	(1,942,993)
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(187,546)	303,538
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>		<b>3,134,946</b>	<b>(1,297,080)</b>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA		155,313	45,329
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, PRINCIPIO DEL AÑO		48,538	3,209
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA, FINAL DEL AÑO</b>	<b>7</b>	<b>203,851</b>	<b>48,538</b>

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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

**1. Organización y Operaciones**

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

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

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

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

El 1 de marzo de 2020, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria notificó a la Superintendencia del Mercado de Valores, que la administración de El Fondo la llevará a cabo la sociedad Real Estate Investment Management (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.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

La oficina principal de la Compañía está localizada en Av. Centenario, Torre Dreams Plaza, piso 10, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración del Fondo el 17 de enero de 2022.

## **2. Políticas de contabilidad significativas**

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

### **Declaración de cumplimiento**

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

### **Base de preparación**

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

### **Moneda funcional**

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

### **Uso de estimaciones**

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos, y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables del Fondo, las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con las depreciaciones acumuladas de los activos fijos.

**Medición del valor razonable**

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

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

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

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

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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

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

### **Activos y pasivos financieros**

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

### **Efectivo**

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

### **Inversiones en subsidiarias**

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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

**Instrumentos de patrimonio**

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

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

**Acciones de capital**

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

Las acciones comunes de "El fondo" se clasifican como instrumentos de patrimonio.

**Valor neto por acción**

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

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

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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

El cálculo del VNA de las Acciones comunes no será necesariamente igual al valor estimado de venta de las Acciones comunes en el mercado, toda vez que para calcular el Valor Neto por Acción se valorizan los activos netos según las Normas Internacionales de Información Financiera y el valor estimado de venta en el mercado por acción se determinaría tomando en cuenta diferentes criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos.

**Instrumentos Financieros - NIIF 9**

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

**I. Categorías de valoración para activos financieros**

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

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

1. **Coste amortizado:** Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
2. **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de las variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a pérdidas y ganancias en su venta.

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

3. **Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:** Para el resto de los activos que no se encuentran en las dos anteriores categorías, se valorará a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

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

## **II. Deterioro de activos financieros:**

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

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

## **3. Administración de riesgos de instrumentos financieros**

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

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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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)**

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 2020:

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

- *NIC 1* - Presentación de estados financieros.
- *NIC 8* - Políticas contables, cambios en Estimaciones contables y errores (Enmienda - Definición de material).
- *NIF 3* - Combinaciones de negocios (Enmienda - Definición de negocio).
- Marco conceptual revisado para la información financiera.

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

## **5. Administración del capital**

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

### **Acciones emitidas:**

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

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
Acciones comunes Clase A, con valor nominal de un US\$ 0.01, cada una y una prima adicional de US\$ 0.99, cada una, emitidas y en circulación, al valor pagado.	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>



**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

- 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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
963 Acciones 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.

- 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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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 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.

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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
20 Acciones Comunes Clase RW emitidas y en circulación	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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.

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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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 Rocío, S.A.

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

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
0 Acciones Comunes Clase URBE emitidas y en circulación	<u>0.00</u>	<u>450,000</u>

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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.

- 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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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 cartera 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., Sky 66, S.A. y Acacias de Versailles, 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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
18,290 Acciones Comunes Clase RENTAM emitidas y en circulación.	<u>18,290,000</u>	<u>18,290,000</u>

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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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 objeto de oferta pública.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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 los sesenta y cinco punto 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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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 objeto de oferta pública.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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 Arraiján, S.A.

- 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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
3,300 Acciones Comunes Clase PUEBLOS 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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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 ALCO, con 5,000 acciones comunes objeto de oferta pública.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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.

Dentro de su cartera de inversión cuenta con el cien por ciento (100%) de las acciones comunes emitidas y en circulación de las sociedades Park Village Fase D, 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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
10 Acciones Comunes Clase RWT2 emitidas y en circulación.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

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.

- 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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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 Ital 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.

	<b>Oct 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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.



**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados 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 Benson Assets, S.A.

- 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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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.

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
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.

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.

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

**6. Valor razonable de los instrumentos financieros**

La Administración del Fondo ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

El valor en libros y valor razonable de los principales activos y pasivos financieros que se presentan a su valor razonable en el estado de situación financiera del Fondo se resume a continuación:

	<b>Dic 21</b>		<b>Dic 20</b>	
	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
<b>Activo financiero:</b>				
Efectivo en bancos	203,851	203,851	48,538	48,538
<b>Total</b>	<b>203,851</b>	<b>203,851</b>	<b>48,538</b>	<b>48,538</b>
<b>Pasivo Financiero:</b>				
Cuentas por Pagar	-	-	150,000	150,000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>150,000</b>	<b>150,000</b>

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

**7. Efectivo**

	<b>Dic 2021</b>	<b>Dic 2020</b>
<b>Depósitos a la vista:</b>		
Banco General	2,029	2,140
MMG Bank	201,822	46,398
	<u>203,851</u>	<u>48,538</u>

**8. Préstamos por pagar**

Al 31 de diciembre de 2021, presenta un saldo de B/. 0,00 (2020 B/.150,000, interés anual de 7%).

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

**9. Saldos con partes relacionadas**

	Dic 21	Dic 20
<b>Cuentas por cobrar accionistas</b>	-	-
Accionistas	<u>47,650</u>	<u>42,290</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Relacionadas	<u>2,500</u>	<u>20,000</u>
<b>Cuentas por pagar accionistas</b>		
Accionistas	<u>87,442</u>	<u>46,437</u>

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.

**10. Cuentas por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por pagar presentan un saldo de B/. 15,877 (2020 B/.1,368).

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

**11. 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.

<b>Clase</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>	<b>NAV al 31-12-2021</b>	<b>Valor actual de la Inversión</b>	<b>Inversión</b>
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
	<b>41,630</b>		<b>48,270,562</b>	<b>41,719,421</b>

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

**12. Gastos generales y administrativos**

	<b>Dic 21</b>	<b>Dic 20</b>
Inscripciones y Anualidades	2,897	161
Honorarios Profesionales	-	19,698
Cargos Bancarios	-	37
Gasto por colocación de acciones	2,713	-
Intereses pagados	6,164	1,800
	<b>11,774</b>	<b>21,696</b>

**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, párrafo 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 párrafo 2 del Artículo No. 706, párrafo 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

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de Cinco Millones de Dólares (US\$5,000,000.00) y sean administradas por su junta directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de sociedades de inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014. Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el diez (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquier dividendo de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en las diferentes clases. Cada tenedor registrado de cada clase deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión antes de invertir en las mismas.

#### **14. Eventos subsecuentes**

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial de COVID-19. Los gobiernos de los distintos países del mundo han tomado medidas para evitar la propagación del virus, lo cual ha impactado económicamente a diversas compañías y personas.

**Panama Real Estate Development Fund, Inc.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras en Balboas)**

---

La sociedad no tiene una estimación del impacto potencial relacionado con el COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión con vistas a reconocer contingencia alguna, en sus resultados del año 2021. A medida que la situación de COVID-19 se desarrolle, La sociedad continuará siguiendo los planes e instrucciones del Gobierno Nacional y las principales autoridades de salud para proteger a sus colaboradores y clientes al tiempo que garantiza la continuación de los negocios.

Con las jornadas de vacunación se han contrarrestado los efectos del COVID-19 y se espera se normalicen las actividades de los diferentes sectores de la economía.

\*\*\*\*\*

***INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA***



Panama Real Estate Development Fund, Inc. y Subsidiarias  
 Consolidación de Estados de Situación Financiera  
 31 de diciembre de 2021

Anexo 1

(Cifras en Balboas)	Consolidación	Eliminaciones		Panama Real Estate Development Fund, Inc.	CLASE																
		Dr.	Cr.		INV1	INV2	RW	VDR	INVURB	RENTAM	CV	URBANIA	INCOME	PUEBLOS	ALCO	CG	RWT2	ORION	T50	QTM	CC
<b>ACTIVOS</b>																					
Activos																					
Efectivo	203,851			18,227	170,094	13,964	300	-	-	-	-	1,265	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, partes relacionadas	47,650			47,650	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en subsidiarias	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
<b>Total de activos</b>	<b>48,426,381</b>	-	-	<b>65,877</b>	<b>1,103,484</b>	<b>3,982,362</b>	<b>22,500</b>	<b>11,575</b>	<b>1,100,000</b>	<b>24,670,649</b>	<b>1,521,540</b>	<b>4,830,000</b>	<b>3,146,893</b>	<b>3,300,000</b>	<b>1,414,000</b>	<b>1,010,000</b>	<b>7,500</b>	<b>2,000,000</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>	<b>200,000</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>																					
Pasivos																					
Cuentas por pagar partes relacionadas	89,942	-	-	-	65,428	10,000	2,500	1,575	-	6,540	-	3,899	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	15,877			15,877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de pasivos</b>	<b>105,819</b>	-	-	<b>15,877</b>	<b>65,428</b>	<b>10,000</b>	<b>2,500</b>	<b>1,575</b>	-	<b>6,540</b>	-	<b>3,899</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio																					
Acciones comunes no objeto de oferta pública	50,000			50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones comunes objeto de oferta pública	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
Aporte de Capital	31,162			31,162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	(2,142,333)			-	(75,480)	(230,235)	-	-	-	(1,722,918)	-	-	(113,700)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las inversiones	6,597,340			-	34,390	38,398	2,200	1,575	-	6,380,649	38,398	-	50,628	90,000	(500)	-	-	-	-	-	-
Perdidas / Ganancias Acumuladas	2,064,971			(31,162)	46,278	223,324	(2,200)	(1,575)	-	1,722,918	-	-	109,889	-	-	(2,500)	-	-	-	-	-
<b>Total de patrimonio</b>	<b>48,320,562</b>	-	-	<b>50,000</b>	<b>1,038,056</b>	<b>3,972,362</b>	<b>20,000</b>	<b>10,000</b>	<b>1,100,000</b>	<b>24,670,649</b>	<b>1,515,000</b>	<b>4,830,000</b>	<b>3,142,995</b>	<b>3,300,000</b>	<b>1,414,000</b>	<b>1,010,000</b>	<b>7,500</b>	<b>2,000,000</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>	<b>200,000</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>48,426,381</b>	-	-	<b>65,877</b>	<b>1,103,484</b>	<b>3,982,362</b>	<b>22,500</b>	<b>11,575</b>	<b>1,100,000</b>	<b>24,670,649</b>	<b>1,521,540</b>	<b>4,830,000</b>	<b>3,146,893</b>	<b>3,300,000</b>	<b>1,414,000</b>	<b>1,010,000</b>	<b>7,500</b>	<b>2,000,000</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>	<b>200,000</b>

Consolidación de los Estados de Resultados Integrales  
31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)	Eliminaciones		Panama Real Estate Development Fund	CLASE																		
	Consolidación	Dr.		Cr.	INV1	INV2	RW	VDR	INVURB	RENTAM	CV	URBANIA	INCOME	PUEBLOS	ALCO	CG	RWT2	ORION	T50	QTM	CC	TDOT
<b>Ingresos</b>																						
Ingresos por participaciones	2,151,717			-	88,778	230,235	-	-	-	1,722,918	-	-	109,786	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gastos</b>																						
Gastos generales y administrativos	11,774			-	9,311	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,463	-	-	-	-	-
<b>Ganancia neta</b>	<b>2,139,943</b>	-	-	-	<b>79,467</b>	<b>230,235</b>	-	-	-	<b>1,722,918</b>	-	-	<b>109,786</b>	-	-	-	<b>2,463</b>	-	-	-	-	-
<b>Otras partidas integrales que no pueden ser reclasificadas a resultado posteriormente</b>																						
Cambio en el valor razonable de las inversiones	6,597,340			-	34,390	38,398	2,200	1,575	-	6,380,649	-	-	50,628	90,000	(500)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado integral del año</b>	<b>6,597,340</b>	-	-	-	<b>34,390</b>	<b>38,398</b>	<b>2,200</b>	<b>1,575</b>	-	<b>6,380,649</b>	-	-	<b>50,628</b>	<b>90,000</b>	<b>(500)</b>	-	-	-	-	-	-	-