

**Panama Real Estate
Development Fund, Inc.**

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición
del público inversionista y del 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 – 32

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 2024, 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 contables materiales.

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 2024 y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base 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.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

La Administración contrata los servicios de un experto para la determinación del valor razonable de las inversiones, cuya variación por (B/.1,283,081) en el cambio en el valor razonable, fue reconocido en el estado de Otra Ganancias o Pérdidas Integrales a la fecha de los estados financieros, tal como se revela en la Nota 10.

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 con relación a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea 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 un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar El Fondo o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

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

Responsabilidad del Auditor con relación a la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la anulación del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de El Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de El Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que El Fondo deje de continuar como 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.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de El Fondo o de sus actividades empresariales dentro de El Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de El Fondo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

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, 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 su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables 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.

- La socia de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Vanessa De La Torre con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No. 0094-2002.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Vanessa De La Torre, socia; Rolando Rodríguez, gerente encargado.

Baker Tilly

Panamá, República de Panamá
28 de marzo de 2025



Vanessa De La Torre
Socia
C.P.A. No. 0094-2002

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2024	2023
Activos corrientes			
Efectivo	7	<u>204,047</u>	<u>3,127,052</u>
Total de activos corrientes		<u>204,047</u>	<u>3,127,052</u>
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	9	157,067,181	136,223,700
Cuentas por cobrar partes relacionadas	8	<u>1,653,640</u>	<u>1,679,310</u>
Total de activos no corrientes		<u>158,720,821</u>	<u>137,903,010</u>
Total de activos		<u>158,924,868</u>	<u>141,030,062</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Otras cuentas por pagar		<u>89,698</u>	<u>3,104,127</u>
Total de pasivos corrientes		<u>89,698</u>	<u>3,104,127</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar partes relacionadas	8	<u>329,861</u>	<u>75,937</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>329,861</u>	<u>75,937</u>
Total de pasivos		<u>419,559</u>	<u>3,180,064</u>
Patrimonio			
Acciones comunes no objeto de oferta pública	5, 6	50,000	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública	5, 6, 10	149,184,068	129,366,812
Capital adicional pagado		64,162	64,162
Utilidad acumulada		285,784	730,810
Cambio en el valor razonable de las inversiones	10	<u>8,921,295</u>	<u>7,638,214</u>
Total de patrimonio		<u>158,505,309</u>	<u>137,849,998</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>158,924,868</u>	<u>141,030,062</u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Nota	2024	2023
Ingresos			
Participaciones en subsidiarias		8,696,566	14,452,300
Otros ingresos		303,280	74,637
Total de ingresos		<u>8,999,846</u>	<u>14,526,937</u>
Gastos generales y administrativos	11	<u>(248,779)</u>	<u>(133,613)</u>
Ganancia neta		<u>8,751,067</u>	<u>14,393,324</u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Nota	2024	2023
Ganancia neta		<u>8,751,067</u>	<u>14,393,324</u>
Otras (pérdidas) ganancias de partidas que pueden ser reclasificadas al resultado del período:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones en subsidiarias	10	<u>1,283,081</u>	<u>(1,336,992)</u>
Ganancias integrales		<u>10,034,148</u>	<u>13,056,332</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 el año terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes no objeto de oferta pública	Acciones comunes objeto de oferta pública	Capital adicional pagado	Utilidad acumulada	Cambio en el valor razonable de las inversiones	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	50,000	108,244,912	47,762	18,663	8,975,206	117,336,543
Emisión de acciones de oferta pública	-	21,121,900	-	-	-	21,121,900
Ganancia neta - 2023	-	-	-	14,393,324	-	14,393,324
Dividendos pagados	-	-	-	(13,681,177)	-	(13,681,177)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	-	-	(1,336,992)	(1,336,992)
Aporte a capital	-	-	16,400	-	-	16,400
Saldo al 31 de diciembre de 2023	50,000	129,366,812	64,162	730,810	7,638,214	137,849,998
Emisión de acciones de oferta pública	-	21,824,756	-	-	-	21,824,756
Recompra de acciones atribuible a cierre de sub fondo	-	(2,007,500)	-	-	-	(2,007,500)
Ganancia neta - 2024	-	-	-	8,751,067	-	8,751,067
Dividendos pagados	-	-	-	(9,152,898)	-	(9,152,898)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	-	(43,195)	1,283,081	1,239,886
Saldo al 31 de diciembre de 2024	50,000	149,184,068	64,162	285,784	8,921,295	158,505,309

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Nota	2024	2023
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		8,751,067	14,393,324
Cambio en el valor razonable de las inversiones		1,239,886	(1,336,992)
		<u>9,990,953</u>	<u>13,056,332</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Otras cuentas por pagar		(3,014,429)	3,095,417
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>6,976,524</u>	<u>16,151,749</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de inversiones		(20,843,481)	(19,653,125)
Cuentas por cobrar partes relacionadas		25,670	(1,374,072)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(20,817,811)</u>	<u>(21,027,197)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Prestamos recibidos de partes relacionadas		253,924	11,087
Aporte de capital		-	16,400
Emisión de acciones		21,824,756	21,121,900
Recompra de acciones atribuible a cierre de subfondo		(2,007,500)	-
Dividendos pagados		(9,152,898)	(13,681,177)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>10,918,282</u>	<u>7,468,210</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(2,923,005)	2,592,763
Efectivo al inicio del año		3,127,052	534,289
Efectivo al final del año	7	<u><u>204,047</u></u>	<u><u>3,127,052</u></u>

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(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 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 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 le 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 la LATINEX mediante un Suplemento al Prospecto Informativo (en adelante “Suplemento al Prospecto”), por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta de cada clase y/o sub-fondo.

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

Panamá Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Panamá 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 urbanización Edificio Midtown, Piso 17, San Francisco, Panamá República de Panamá.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de El Fondo para su emisión el 28 de marzo de 2025.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por Panamá 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 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 que se presentan a su valor razonable.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 (B/.) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (B/.) de los Estados Unidos de América se utiliza 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 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 valor razonable de las inversiones en subsidiarias.

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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.

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

Otras cuentas por pagar

Las otras 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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.

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 por acción (VNA), 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 Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(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.

Redención y recompra de acciones

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

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

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

Medición del valor razonable

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- 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.

Riesgo de crédito: El Fondo revisa las cuentas por cobrar para evaluar el deterioro. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de ganancia o pérdidas y otros resultados integrales. El Fondo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados.

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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Riesgo de liquidez: El fondo debe asumir sus obligaciones periódicas con sus prestatarios 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.

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.

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2024.

El Fondo han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2024 o fechas posteriores.

- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Condiciones Pactadas – Enmienda a la NIC 1.

Las enmiendas realizadas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros en 2020 y 2022 aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes en la fecha de reporte, independientemente de los resultados esperados o de eventos posteriores a esa fecha, como exenciones o incumplimientos de convenios que requieran cumplimiento después del período de reporte. Las condiciones pactadas de préstamos no afectan la clasificación si el cumplimiento se requiere después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el cumplimiento se requiere en o antes de la fecha de reporte, debe ser considerado, aunque la prueba se realice después.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Las entidades que clasifiquen un pasivo como no corriente deben divulgar el monto del pasivo, los detalles de los convenios (incluida su naturaleza y el plazo de cumplimiento), y cualquier circunstancia que sugiera posibles dificultades para cumplir con los convenios. Las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8, con reglas transitorias para las entidades que adoptaron anticipadamente las enmiendas de 2020.

- *Acuerdos de Financiamiento con Proveedores – Enmienda a la NIC 7 y la NIIF 7*

El 25 de mayo de 2023, el IASB enmendó la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar la transparencia sobre los acuerdos de financiamiento con proveedores (SFA). Las enmiendas requieren divulgaciones sobre los términos de los SFA, los pasivos financieros involucrados, los pagos realizados por los proveedores de financiamiento, las fechas de vencimiento de los pagos, los cambios no monetarios y los riesgos de liquidez.

Las entidades deben agrupar la información, pero resaltar las diferencias en los términos, los rangos amplios de pago o los cambios no monetarios para comparabilidad. La exención transitoria exime a las entidades de divulgar comparaciones y saldos de apertura en el primer año, con los requisitos efectivos para los períodos anuales a partir de diciembre de 2024.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que 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 2025:

- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- NIIF 9 – Instrumentos Financieros y NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Divulgaciones (Enmienda – Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros).
- NIIF 18 – Presentación y Divulgación en los Estados Financieros (Nueva norma sobre presentación y divulgación en los estados financieros, que reemplaza a la NIC 1).
- NIIF 19 – Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones. (La nueva norma simplifica las divulgaciones para subsidiarias sin responsabilidad pública).

5. Administración del capital

El capital autorizado de la sociedad es de (B/.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 (B/. 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 (B/.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 (B/.0.01) un centésimo cada acción; sin embargo, por cada acción se pagó una prima adicional de (B/. 0.99) noventa y nueve centésimos, cancelando las (50,000) cincuenta mil acciones y emitiendo una prima por (B/.49,500.00) cuarenta y nueve mil quinientos dólares, totalizando (B/.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.

	2024	2023
Acciones comunes Clase A, con valor nominal de un B/. 0.01, cada una y una prima adicional de B/. 0.99, cada una, emitidas y en circulación.	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- Acciones comunes objeto de oferta pública:

Clase	Notificación suplemento	Acciones objeto oferta pública	Acciones emitidas y en circulación		Monto (USD)	
			2023	2024	2023	2024
INV2	13-sep-17	20,000	2,895	2,608	3,054,687	2,755,283
INVURB	15-mar-18	10,000	1,530	1,530	1,530,000	1,530,000
RENTAM	11-dic-18	20,000	8,290	18,290	18,290,000	18,290,000
CV	24-ago-18	5,000	1,165	1,165	1,165,000	1,165,000
INCOME	18-dic-18	100,000	3,727	4,787	3,803,081	4,925,983
URBANIA	15-dic-17	10,000	4,830	4,830	4,830,000	4,830,000
PUEBLOS	30-jun-19	5,000	3,300	3,300	3,210,000	3,210,000
ALCO	14-ago-19	5,000	2,190	2,190	2,190,500	2,190,500
CG	10-oct-19	5,000	1,585	1,797	1,585,000	1,797,000
RWT2*	27-nov-20	5,000	10	-	10,000	-
ORION	30-dic-20	5,000	2,000	2,000	2,000,000	2,000,000
T50	20-jul-21	5,000	2,510	2,510	2,510,000	2,510,000
QTM	24-ago-21	10,000	5,010	5,010	5,010,000	5,010,000
CC	24-ago-21	5,000	2,500	2,500	2,500,000	2,500,000
TDOT	24-ago-21	5,000	2,500	2,500	2,500,000	2,500,000
WANDERS	15-oct-21	5,000	2,010	2,010	2,010,000	2,010,000
TSPOINT	27-ene-22	5,000	2,515	2,515	2,515,000	2,515,000
OPPORT1	17-feb-22	5,000	375	620	375,000	620,000
CCPRO	08-mar-22	5,000	2,010	2,010	2,010,000	2,010,000

(Continúa)

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Clase	Notificación suplemento	Acciones objeto oferta pública	Acciones emitidas y en circulación		Monto (USD)	
			2023	2024	2023	2024
OPPORT1A	24-may-22	5,000	1,265	193	1,270,354	189,533
BBP	23-may-22	5,000	2,010	2,010	2,010,000	2,010,000
T400	22-jun-22	5,000	2,520	2,520	2,520,000	2,520,000
MSN	27-oct-22	5,000	2,010	2,010	2,010,000	2,010,000
DEV4	06-oct-22	10,000	1,354	1,637	1,335,189	1,634,084
CINVEST	01-feb-22	20,000	10,870	10,870	54,790,080	54,790,080
RENTAW2	16-dic-22	5,000	-	1,010	-	1,010,000
DEV5	22-dic-22	5,000	328	328	311,600	311,600
OPPORT2	04-abr-23	5,000	380	625	380,000	625,000
OPPORT3A	12-may-23	5,000	570	804	573,165	811,002
OPPORT3	12-may-23	5,000	1,107	1,047	1,113,849	1,049,381
LCY**	31-ago-23	5,000	400	-	2,000,000	-
GV	06-sep-23	10,000	-	6,030	-	6,030,000
APOINT	01-nov-23	5,000	-	2,000	-	2,000,000
DEV6	26-feb-24	10,000	-	7,799	-	7,999,622
PCA	21-jun-24	5,000	-	2,030	-	2,030,000
RTA	29-oct-24	10,000	-	359	-	1,795,000

La Clases operan como un sub-fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, donde cada una de ellas tiene un interés en cuanto a las carteras en que invierten porque representan intereses de inversión diferenciados. Cada Clase responderá exclusivamente por 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 Clase únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho sub-fondo.

*A solicitud del 100% de los tenedores de la Clase RWT2 en diciembre 2024 se procedió a redimir y sacar de circulación el 100% de las acciones de la Clase RWT2.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

**A solicitud del 100% de los tenedores de la Clase LCY en enero 2024 se procedió a redimir y sacar de circulación el 100% de las acciones de la Clase LCY.

6. Activos netos atribuibles a tenedores de acciones

A. Redención y recompra de acciones

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

Autorizadas	2024			2023		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Número de acciones	50,000	1,000,000	1,050,000	50,000	1,000,000	1,050,000
Monto de las acciones	50,000	1,000,000	1,050,000	50,000	1,000,000	1,050,000

Emitidas y en circulación (acciones)	2024			2023		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Saldo al inicio del año	50,000	83,766	133,766	50,000	74,538	124,538
Emitidas	-	20,088	20,088	-	10,831	10,831
Redención/ recompras cierre de sub-fondo	-	(410)	(410)	-	(1,603)	(1,603)
Saldo al final del año	50,000	103,444	153,444	50,000	83,766	133,766

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Emitidas y en circulación (B/)	2024			2023		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Saldo al inicio del año	50,000	129,366,812	129,416,812	50,000	108,244,912	108,294,912
Emitidas	-	21,824,756	21,824,756	-	22,791,396	22,791,396
Redención/ Recompra cierre de sub-fondo	-	(2,007,500)	(2,007,500)	-	(1,669,496)	(1,669,496)
Saldo al final del año	50,000	149,184,068	149,234,068	50,000	129,366,812	129,416,812

El movimiento de acciones comunes objeto de oferta pública al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

Clase	2023	Variaciones 2024		2024
		Emitidas (variación neta)	Redención / recompra cierre de sub-fondo	
LCY	400	-	(400)	-
RWT2	10	-	(10)	-
INV2	2,895	(287)		2,608
INVURB	1,530	-	-	1,530
CV	1,165	-	-	1,165
RENTAM	18,290	-	-	18,290
INCOME	3,727	1,060	-	4,787
URBANIA	4,830	-	-	4,830
PUEBLOS	3,300	-	-	3,300
ALCO	2,190	-	-	2,190
CG	1,585	212	-	1,797
ORION	2,000	-	-	2,000
T50	2,510	-	-	2,510
QTM	5,010	-	-	5,010
CC	2,500	-	-	2,500

(Continúa)

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Clase	2023	Variaciones 2024		2024
		Emitidas (variación neta)	Redención / recompra cierre de sub-fondo	
TDOT	2,500	-	-	2,500
WANDERS	2,010	-	-	2,010
TSPPOINT	2,515	-	-	2,515
CCPRO	2,010	-	-	2,010
CINVEST	10,870	-	-	10,870
OPPORT1	375	245	-	620
OPPORT1A	1,265	(1,072)	-	193
BBP	2,010	-	-	2,010
T400	2,520	-	-	2,520
MSN	2,010	-	-	2,010
DEV4	1,354	283	-	1,637
DEV5	328	-	-	328
RENTAW2	-	1,010	-	1,010
OPPORT2	380	245	-	625
OPPORT3	1,107	(60)	-	1,047
OPPORT3A	570	234	-	804
GV	-	6,030	-	6,030
APOINT	-	2,000	-	2,000
DEV6	-	7,799	-	7,799
PCA	-	2,030	-	2,030
RTA	-	359	-	359
	83,766	20,088	(410)	103,444

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

B. Dividendos

El Fondo reconoció y decretó dividendos de la siguiente manera:

	<u>2024</u>			<u>2023</u>		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Distribuido (B/)	-	9,152,898	9,152,898	-	13,681,177	13,681,177

7. Efectivo

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Banco General, S.A.	5,243	2,110
MMG Bank	198,804	3,124,942
	<u>204,047</u>	<u>3,127,052</u>

8. Saldos entre partes relacionadas

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cuentas por cobrar		
Accionistas	47,650	47,650
Compañías relacionadas	<u>1,605,990</u>	<u>1,631,660</u>
	<u>1,653,640</u>	<u>1,679,310</u>
Cuentas por pagar		
Compañías relacionadas	<u>329,861</u>	<u>75,937</u>
	<u>329,861</u>	<u>75,937</u>

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

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

9. Inversiones en subsidiarias

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

	2024	2023
INV2	2,757,991	3,057,993
CV	1,171,540	1,171,540
INVURB	1,529,998	1,530,000
RENTAM	25,730,006	25,336,954
INCOME	5,179,745	3,919,714
URBANIA	4,829,987	4,830,000
PUEBLOS	3,300,000	3,300,000
ALCO	2,190,000	2,190,000
CG	1,797,000	1,585,000
RWT2	-	7,500
ORION	2,000,000	2,000,000
T50	2,510,000	2,510,000
QTM	5,009,993	5,010,000
CC	2,499,977	2,499,984
TDOT	2,499,975	2,499,984
WANDERS	2,006,000	2,006,000
TSPOINT	2,513,500	2,513,500
CCPRO	2,009,995	2,010,000
CINVEST	55,230,363	54,961,548
OPPORT1	620,000	375,000
OPPORT1A	193,015	1,340,977
BBP	2,010,000	2,010,000
T400	2,519,990	2,520,000
MSN	2,010,000	2,010,000
DEV4	1,802,456	1,410,152
DEV5	362,044	339,794
RENTAW2	1,010,000	-
OPPORT2	625,000	380,000
OPPORT3	53,753	305,672
OPPORT3A	851,343	592,389
LCY	-	2,000,000

(Continúa)

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2024	2023
GV	6,030,000	-
APOINT	2,000,000	-
DEV6	8,389,410	-
PCA	2,029,100	-
RTA	1,795,000	-
	157,067,181	136,223,700

10. Valor razonable de las acciones

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

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

Clase	Cantidad de acciones	NAV al 31-12-2024	Valor actual de la Inversión	Inversión
INV2	2,608	1,053.82	2,748,363	2,755,283
CV	1,165	1,000.00	1,165,000	1,165,000
INVURB	1,530	1,000.00	1,530,000	1,530,000
RENTAM	18,290	1,406.78	25,730,006	18,290,000
INCOME	4,787	1,082.08	5,179,917	4,925,983
URBANIA	4,830	1,000.00	4,830,000	4,830,000
PUEBLOS	3,300	1,000.00	3,300,000	3,210,000
ALCO	2,190	1,000.00	2,190,000	2,190,500
CG	1,797	1,000.00	1,797,000	1,797,000
ORION	2,000	1,000.00	2,000,000	2,000,000
T50	2,510	1,000.00	2,510,000	2,510,000
QTM	5,010	1,000.00	5,010,000	5,010,000
CC	2,500	1,000.00	2,500,000	2,500,000

(Continúa)

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Clase	Cantidad de acciones	NAV al 31-12-2024	Valor actual de la Inversión	Inversión
TDOT	2,500	1,000.00	2,500,000	2,500,000
WANDERS	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000
TSPOINT	2,515	1,000.00	2,515,000	2,515,000
CCPRO	2,010	1,343.78	2,700,998	2,010,000
CINVEST	10,870	5,081.00	55,230,470	54,790,080
OPPORT1	620	1,000.00	620,000	620,000
OPPORT1A	193	1,005.32	194,027	189,533
BBP	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000
T400	2,520	1,001.17	2,522,948	2,520,000
MSN	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000
DEV4	1,637	1,047.99	1,715,560	1,634,084
DEV5	328	1,063.69	348,890	311,600
RENTAW2	1,010	1,000.00	1,010,000	1,010,000
OPPORT2	625	1,000.00	625,000	625,000
OPPORT3	1,047	1,014.43	1,062,108	1,049,381
OPPORT3A	804	1,007.32	809,885	811,002
GV	6,030	1,000.00	6,030,000	6,030,000
APOINT	2,000	1,000.00	2,000,000	2,000,000
DEV6	7,799	1,054.64	8,225,137	7,999,622
PCA	2,030	1,000.00	2,030,000	2,030,000
RTA	359	5,000.00	1,795,000	1,795,000
	103,444		158,455,309	149,184,068

El cambio en el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre de 2024 es de (B/.1,283,081) (2023: B/.1,336,992) y el valor razonable de las inversiones al 2024 B/.8,921,295 (2023: B/.7,638,214).

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

11. Gastos generales y administrativos

	2024	2023
Servicios profesionales	176,311	130,966
Inscripciones y anualidades	40,611	-
Agente de pago	30,000	-
Gastos por colocación de acciones	1,047	2,632
Gastos legales	485	-
Impuestos varios	300	-
Cargos bancarios	25	15
	<u>248,779</u>	<u>133,613</u>

12. Otros contratos clave

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

13. 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 2024, 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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.
- 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- 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 cinco millones de Balboas (B/.5,000,000).
- 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.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.

Notas a los Estado Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

14. 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:

	2024		2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Efectivo	204,047	204,047	3,127,053	3,127,053
Total	<u>204,047</u>	<u>204,047</u>	<u>3,127,053</u>	<u>3,127,053</u>
Otras cuentas por pagar	89,134	89,134	3,103,872	3,103,872
Total	<u>89,134</u>	<u>89,134</u>	<u>3,103,872</u>	<u>3,103,872</u>

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Panama Real Estate Development Fund

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Panama Real Estate	INV2	INVURB	RENTAM	CV	URBANIA	INCOME	PUEBLOS	ALCO	CG	ORION	T60	QTM	CC	TDOT	WANDERS	TSPONT	CCPRO	CINVEST	OPPORT1	OPPORT1A	BBP	T400	MSN	DEV4	DEV5	OPPORT2	OPPORT3	OPPORT3A	APOINT	DEV6	GV	PCA	RENTAW2	RTA	
ACTIVOS																																					
Activos corrientes																																					
Efectivo	204,047	23,722	596	2	-	-	13	172	-	-	-	-	-	7	23	25	4,000	1,500	5	107	-	1,012	-	-	-	464	60	-	166,681	4,135	-	622	-	900	-	-	
Activos no corrientes																																					
Inversiones en subsidiarias	157,067,181	-	2,757,991	1,529,998	25,730,006	1,171,540	4,829,987	5,179,745	3,300,000	2,190,000	1,797,000	2,000,000	2,510,000	5,009,993	2,499,977	2,499,975	2,006,000	2,513,500	2,009,995	55,230,363	620,000	193,015	2,010,000	2,519,990	2,010,000	1,802,456	362,044	625,000	53,753	851,343	2,000,000	8,389,411	6,030,000	2,029,100	1,010,000	1,795,000	
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,653,640	47,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	690,998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total de activos no corrientes	158,720,821	47,650	2,757,991	1,529,998	25,730,006	1,171,540	4,829,987	5,179,745	3,300,000	2,190,000	1,797,000	2,000,000	2,510,000	5,009,993	2,499,977	2,499,975	2,006,000	2,513,500	2,700,993	55,230,363	620,000	193,015	2,010,000	2,522,980	2,010,000	1,802,456	364,077	625,000	963,763	851,343	2,000,000	8,389,411	6,030,000	2,029,100	1,010,000	1,795,000	
Total de activos	158,924,868	71,372	2,758,587	1,530,000	25,730,006	1,171,540	4,830,000	5,179,917	3,300,000	2,190,000	1,797,000	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,515,000	2,700,998	55,230,470	620,000	194,027	2,010,000	2,522,980	2,010,000	1,802,920	364,137	625,000	1,130,434	855,479	2,000,000	8,390,033	6,030,000	2,030,000	1,010,000	1,795,000	
PASIVOS Y PATRIMONIO																																					
Pasivos corrientes																																					
Otras cuentas por pagar	89,698	21,372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos no corrientes																																					
Cuentas por pagar - partes relacionadas	329,861	-	10,225	-	-	6,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,360	15,248	-	-	-	45,593	-	164,895	-	-	-	
Total de pasivos	419,559	21,372	10,225	-	-	6,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,360	15,248	-	-	-	45,593	-	164,895	-	-	-	
Patrimonio																																					
Acciones comunes no objeto de oferta pública	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Acciones comunes objeto de oferta pública	149,164,068	-	2,755,263	1,530,000	18,290,000	1,165,000	4,830,000	4,925,983	3,210,000	2,190,500	1,797,000	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,515,000	2,010,000	54,790,080	620,000	189,533	2,010,000	2,520,000	2,010,000	1,834,084	311,600	625,000	1,049,381	811,002	2,000,000	7,999,622	6,030,000	2,030,000	1,010,000	1,795,000	
Capital adicional pagado	64,162	31,162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,600	16,400	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ganancias acumuladas (déficit)	285,784	(31,162)	(8,911)	2	-	-	13	(3,811)	-	-	-	-	-	7	23	25	-	-	691,003	107	-	148	-	-	2,969	-	(117,100)	(23,054)	-	8,975	(70,460)	-	(164,895)	-	-	-	
Cambio en el valor razonable de las inversiones	6,921,295	-	(9)	(2)	7,440,006	-	(13)	257,745	90,000	(500)	-	-	-	(7)	(23)	(25)	-	-	(5)	440,283	-	4,349	-	-	(10)	-	182,056	43,944	-	3,752	69,343	-	390,411	-	-	-	
Total de patrimonio	158,505,309	50,000	2,748,363	1,530,000	25,730,006	1,165,000	4,830,000	5,179,917	3,300,000	2,190,000	1,797,000	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,515,000	2,700,998	55,230,470	620,000	194,027	2,010,000	2,522,980	2,010,000	1,715,960	348,890	625,000	1,062,108	809,895	2,000,000	8,225,138	6,030,000	2,030,000	1,010,000	1,795,000	
Total de pasivos y patrimonio	158,924,868	71,372	2,758,587	1,530,000	25,730,006	1,171,540	4,830,000	5,179,917	3,300,000	2,190,000	1,797,000	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,515,000	2,700,998	55,230,470	620,000	194,027	2,010,000	2,522,980	2,010,000	1,802,920	364,137	625,000	1,130,434	855,479	2,000,000	8,390,033	6,030,000	2,030,000	1,010,000	1,795,000	

Panama Real Estate Development Fund

Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)	Consolidación	Panama Real Estate	INV2	INVURB	RENTAM	CV	URBANIA	INCOME	PUEBLOS	ALCO	CG	ORION	T50	QTM	CC	TDOT	WANDERS	TSPOINT	CCPRO	CINVEST	OPPORT1	OPPORT1A	BBP	T400	MSN	DEV4	DEV5	OPPORT2	OPPORT3	OPPORT3A	APOINT	DEV6	GV	PCA	RENTAW2	RTA
Ingresos																																				
Participaciones	8,696,566	-	131,317	11,201	1,766,265	-	28,896	236,210	-	-	-	-	-	55,818	292,532	476,884	-	-	690,998	4,783,887	-	169,453	-	2,959	-	39,283	9,340	-	-	1,523	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	303,280	188,350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,930	-	-	-	-	-	-	
Total de ingresos	8,999,846	188,350	131,317	11,201	1,766,265	-	28,896	236,210	-	-	-	-	-	55,818	292,532	476,884	-	-	690,998	4,783,887	-	169,453	-	2,959	-	39,283	9,340	-	114,930	1,523	-	-	-	-	-	
Gastos																																				
Generales y administrativos	(248,779)	(188,350)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,727)	(6,495)	-	(13,207)	-	-	-	-	-	-	-	
Ganancia neta	8,751,067	-	131,317	11,201	1,766,265	-	28,896	236,210	-	-	-	-	-	55,818	292,532	476,884	-	-	690,998	4,783,887	-	169,453	-	2,959	-	(1,444)	2,845	-	101,723	1,523	-	-	-	-	-	-
Otras partidas integrales que no pueden ser reclasificadas a resultado posteriormente	8,921,295	-	(9)	(2)	7,440,006	-	(13)	257,745	90,000	(500)	-	-	-	(7)	(23)	(25)	-	-	(5)	440,283	-	4,349	-	(10)	-	182,056	43,944	-	3,753	69,343	-	390,410	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	(9)	(2)	7,440,006	-	(13)	257,745	90,000	(500)	-	-	-	(7)	(23)	(25)	-	-	(5)	440,283	-	4,349	-	(10)	-	182,056	43,944	-	3,753	69,343	-	390,410	-	-	-	-
Ganancia integral del año	8,921,295	-	(9)	(2)	7,440,006	-	(13)	257,745	90,000	(500)	-	-	-	(7)	(23)	(25)	-	-	(5)	440,283	-	4,349	-	(10)	-	182,056	43,944	-	3,753	69,343	-	390,410	-	-	-	-