

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(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 Ganancias o Pérdidas
Estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Estados de Situación Financiera de las Clases
Anexo 2 Estados de Resultados de las Clases

INFORME DE REVISION LIMITADA DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

**Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Panama Real Estate Development Fund Inc.**

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de **Panama Real Estate Development Fund Inc.** (En adelante "El Fondo"), los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de ganancias o pérdidas, el estado de otras ganancias o pérdidas integrales, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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. Xavier Muñoz
CPA - 0445-2023

13 de febrero de 2026
Panamá, República de Panamá

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Situación Financiera
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

	Notas	30 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Activos	-	(No auditado)	(Auditado)
Activos corrientes			
Efectivo	7	3,013,852	204,047
Total de activos corrientes		<u>3,013,852</u>	<u>204,047</u>
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	9	273,428,464	157,067,181
Cuentas por cobrar		500,000	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	8	921,207	1,653,640
Total de activos no corrientes		<u>274,849,671</u>	<u>158,720,821</u>
Total activo		<u>277,863,523</u>	<u>158,924,868</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Otras cuentas por pagar		3,002,442	89,698
Impuestos por pagar		379	-
Total de pasivos corrientes		<u>3,002,821</u>	<u>89,698</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar partes relacionadas	8	256,930	329,861
Total de pasivos no corrientes		<u>256,930</u>	<u>329,861</u>
Total pasivo		<u>3,259,751</u>	<u>419,559</u>
Patrimonio del accionista			
Acciones comunes no objeto de oferta pública	5-6	50,000	50,000
Acciones comunes objeto de oferta pública	5-6-10	245,813,084	149,184,068
Capital adicional pagado		64,162	64,162
Resultado acumulado		100,023	285,784
Cambio en el valor razonable de las inversiones	10	28,576,502	8,921,295
Total de patrimonio		<u>274,603,771</u>	<u>158,505,309</u>
Total de pasivo y patrimonio del accionista		<u>277,863,523</u>	<u>158,924,868</u>

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Ganancias o Pérdidas
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

	<u>Notas</u>	31 de diciembre 2025 (No auditado)	31 de diciembre 2024 (Auditado)
Ingresos			
Participaciones en subsidiarias		11,367,176	8,696,566
Otros ingresos		<u>380,510</u>	<u>303,280</u>
Total de ingresos		<u>11,747,686</u>	<u>8,999,846</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	11	<u>(283,968)</u>	<u>(248,779)</u>
Total de gastos		<u>(283,968)</u>	<u>(248,779)</u>
Ganancia neta	13	<u>11,463,718</u>	<u>8,751,067</u>

El estado de ganancias o pérdidas debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Otras Ganancias o Pérdidas Integrales
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

	<u>Notas</u>	31 de diciembre 2025 (No auditado)	31 de diciembre 2024 (Auditado)
Ganancia Neta	13	<u>11,463,718</u>	<u>8,751,067</u>
Otras ganancias de partidas que pueden ser reclasificadas al resultado del período:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones	10	<u>19,655,207</u>	<u>1,283,081</u>
Ganancia integral		<u>31,118,926</u>	<u>10,034,148</u>

El estado de otras ganancias o pérdidas integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(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 del patrimonio
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 del período	-	-	-	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
Emisión de acciones de oferta pública	-	96,629,016	-	-	-	96,629,016
Ganancia neta del período	-	-	-	11,463,718	-	11,463,718
Dividendos pagados	-	-	-	(11,649,480)	-	(11,649,480)
Cambio en el valor razonable de las inversiones	-	-	-	-	19,655,207	19,655,207
Saldo al 31 de diciembre de 2025	50,000	245,813,084	64,162	100,023	28,576,502	274,603,771

El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Flujos de Efectivo
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

	<u>Notas</u>	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
		(No Auditado)	(Auditado)
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Ganancia neta	13	11,463,718	8,751,067
Cambio en el valor razonable de las inversiones	10	19,655,207	1,239,886
		<u>31,118,926</u>	<u>9,990,953</u>
 Cambios netos en el activo y pasivos de operación:			
Impuestos por pagar		379	-
Otras cuentas por pagar		2,912,744	(3,014,429)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>34,032,049</u>	<u>6,976,524</u>
 Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Adquisición de inversiones	9	(116,361,283)	(20,843,481)
Cuentas por cobrar		(500,000)	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas		732,433	25,670
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(116,128,850)</u>	<u>(20,817,811)</u>
 Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Préstamos recibidos de partes relacionadas	8	(72,931)	253,924
Recompra de acciones atribuible a cierre de Sub Fondo		-	(2,007,500)
Emisión, redención y/o recompra de acciones	6	96,629,016	21,824,756
Dividendos pagados	6	(11,649,480)	(9,152,898)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>84,906,605</u>	<u>10,918,282</u>
 Aumento (disminución) neto del efectivo		2,809,804	(2,923,005)
Efectivo al inicio del año		204,047	3,127,052
Efectivo al final del año	7	<u><u>3,013,852</u></u>	<u><u>204,047</u></u>

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

1. Organización y Operaciones

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

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

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

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

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

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

La oficina principal de la Compañía está localizada en Edificio Midtown, Piso 17, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración del Fondo el 20 de febrero de 2026.

2. Políticas de contabilidad significativas

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Moneda funcional

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

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos, y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables del Fondo, las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con las depreciaciones con el valor razonable de las inversiones.

Activos y pasivos financieros

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

Efectivo

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

Inversiones en subsidiarias

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

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

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

Otras cuentas por pagar

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

Acciones de capital

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

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

Distribución de dividendos

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

Valor neto por acción

La Junta Directiva de Panama Real Estate Development Fund, Inc., con ocasión de la valoración de sus acciones comunes, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den

adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el Valor Neto por Acción (VNA) de sus Acciones Comunes. Las inversiones en patrimonio serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004.

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

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

El cálculo del VNA de las Acciones comunes no será necesariamente igual al valor estimado de venta de las Acciones comunes en el mercado, toda vez que para calcular el Valor Neto por Acción se valorizan los activos netos según las Normas Internacionales de Información Financiera y el valor estimado de venta en el mercado por acción se

determinaría tomando en cuenta diferentes criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos.

Redención y recompra de acciones

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

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

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

Medición del valor razonable

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

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo,

independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

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

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

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

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

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

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

3. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

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

Adicionalmente el Fondo está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otros.

El Fondo está expuesto a una serie de riesgos debido a la naturaleza de sus actividades y se indican en su prospecto. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés y riesgo en los precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo de gestión de estos riesgos es la protección y mejora del valor para los accionistas.

El Fondo también está expuesto a riesgos operativos, tales como el riesgo de custodia. Este es el riesgo de que se incurra una pérdida en valores en custodia como resultado de insolvencia, negligencia, mal uso de los activos, fraude del depositario o custodio de administración o por el mantenimiento inadecuado de registros. A pesar de un marco legal apropiado establecido que reduce el riesgo de pérdida de valor de los títulos en poder del depositario o sub-custodio, en el caso que fracase, la capacidad del Fondo para transferir los valores podría verse afectada temporalmente:

Riesgo de crédito: Por sus operaciones de otorgamiento de crédito, "El fondo" está expuesta a posibles pérdidas como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones.

Riesgo de mercado: No es estrategia de "El fondo" invertir activamente en el mercado de capitales y derivados, razón por la cual no mantiene exposiciones significativas a este riesgo. El fondo mantiene inversiones que se registran a costo y no reviste riesgos significantes de mercado.

Riesgo de liquidez: El fondo debe asumir sus obligaciones periódicas con sus prestatarios, desembolsos de préstamos y de requerimientos de margen

liquidados en efectivo. De esta forma corre el riesgo de incumplir con algunas de sus obligaciones por causa de insuficiencia de efectivo.

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

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

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

- 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.

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 exige 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 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 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).
- 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 (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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

(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.

	Dic 2025	Dic 2024
Acciones comunes Clase A, con valor nominal de un US\$ 0.01, cada una y una prima adicional de US\$ 0.99, cada una, emitidas y en circulación	50,000	50,000

- Acciones comunes objeto de oferta pública:

Clase	Notificación suplemento	Acciones objeto oferta pública	No. acciones emitidas y en circulación		Monto (USD)	
			Dic 24	Dic 25	Dic 24	Dic 25
INV2	06-sep-17	20,000	2,608	345	2,755,283	2,484,414
URBANIA	07-nov-17	10,000	4,830	4,830	4,830,000	4,830,000
INVURB	14-mar-18	10,000	1,530	1,530	1,530,000	1,530,000
CV	24-ago-18	5,000	1,165	1,165	1,165,000	1,165,000
RENTAM	10-dic-18	20,000	18,290	18,290	18,290,000	18,290,000
INCOME	12-dic-18	100,000	4,787	4,858	4,925,983	5,003,169
PUEBLOS	30-may-19	5,000	3,300	3,300	3,210,000	3,210,000
ALCO	13-ago-19	5,000	2,190	1,914	2,190,500	1,914,500
CG	30-sep-19	5,000	1,797	1,812	1,797,000	1,812,000
ORION	21-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
CINVEST	01-feb-22	20,000	10,870	10,870	54,790,080	54,790,080
OPPORT1	17-feb-22	5,000	620	620	620,000	620,000
CCPRO	08-mar-22	5,000	2,010	2,010	2,010,000	2,010,000
BBP	23-may-22	5,000	2,010	2,010	2,010,000	2,010,000
OPPORT1A	24-may-22	5,000	193	193	189,533	189,533
T400	22-jun-22	5,000	2,520	2,520	2,520,000	2,520,000
DEV4	06-oct-22	10,000	1,637	1,850	1,634,084	1,861,574

(Continúa)

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

MSN	27-oct-22	5,000	2,010	2,010	2,010,000	2,010,000
RENTAW1	07-dic-22	5,000	-	1,760	-	1,760,000
RENTAW2	07-dic-22	5,000	1,010	1,010	1,010,000	1,010,000
DEV5	22-dic-22	5,000	328	328	311,600	311,600
OPPORT2	24-abr-23	5,000	625	625	625,000	625,000
OPPORT3	12-may-23	5,000	1,047	939	1,049,381	939,099
OPPORT3A	12-may-23	5,000	804	818	811,002	825,313
GV	31-ago-23	10,000	6,030	6,030	6,030,000	6,030,000
APOINT	01-nov-23	5,000	2,000	2,000	2,000,000	2,000,000
DEV6	19-feb-24	10,000	7,799	9,200	7,999,622	9,499,953
PHXBA1	31-may-24	25,000	-	2,131	-	10,655,000
PCA	14-jun-24	5,000	2,030	2,030	2,030,000	2,030,000
MLG	13-sep-24	5,000	-	2,010	-	2,010,000
RTA	22-oct-24	10,000	359	359	1,795,000	1,795,000
ALX	12-mar-25	5,000	-	2,010	-	2,010,000
DEV7	27-may-25	10,000	-	2,264	-	2,302,027
ALL	27-may-25	5,000	-	2,010	-	2,010,000
GDC	27-may-25	5,000	-	2,010	-	2,010,000
EEII	27-may-25	5,000	-	510	-	510,000
MULTIFAM1	09-jul-25	20,000	-	1,766	-	1,787,823
MLC	10-sep-25	5,000	-	1,407	-	1,407,000
SLV	01-oct-25	5,000	-	1,010	-	1,010,000
EFC	23-oct-25	5,000	-	2,010	-	2,010,000
HLT	24-nov-25	30,000	-	21,990	-	65,970,000

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.

6. Activos netos atribuibles a tenedores de acciones

A. Emisión 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:

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

Autorizadas	Dic 25			Dic 24		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Numero de acciones	50,000	1,000,000	1,050,000	50,000	1,000,000	1,050,000
Monto de las acciones (B/)	50,000	1,000,000	1,050,000	50,000	1,000,000	1,050,000

Emitidas y en circulación (No. acciones)	Dic 25			Dic 24		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Saldo al inicio del año	50,000	103,444	153,444	50,000	83,766	133,766
Emitidas (variación neta)	-	43,955	43,955	-	20,088	20,088
Redención/recompras cierre de sub-fondo	-	-	-	-	(410)	(410)
Saldo al final del año	50,000	147,399	197,399	50,000	103,444	153,444

Emitidas y en circulación (B/)	Dic 25			Dic 24		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Saldo al inicio del año	50,000	149,184,068	149,234,068	50,000	129,366,812	129,416,812
Emitidas (variación neta)	-	96,629,016	96,629,016	-	21,824,756	21,824,756
Redención/recompras cierre de sub-fondo	-	-	-	-	(2,007,500)	(2,007,500)
Saldo al final del año	50,000	245,813,084	285,863,084	50,000	149,184,068	149,234,068

Movimiento de acciones comunes objeto de oferta pública al 31 de diciembre de 2025:

Clase	Variaciones 2025		
	Dic 24	Emitidas (variación neta)	Dic 25
INV2	2,608	(263)	2,345
URBANIA	4,830	-	4,830
INVURB	1,530	-	1,530
CV	1,165	-	1,165
RENTAM	18,290	-	18,290
INCOME	4,787	71	4,858
PUEBLOS	3,300	-	3,300
ALCO	2,190	(276)	1,914
CG	1,797	15	1,812
ORION	2,000	-	2,000

(Continúa)

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

T50	2,510	-	2,510
QTM	5,010	-	5,010
CC	2,500	-	2,500
TDOT	2,500	-	2,500
WANDERS	2,010	-	2,010
TSPOINT	2,515	-	2,515
CINVEST	10,870	-	10,870
OPPORT1	620	-	620
CCPRO	2,010	-	2,010
BBP	2,010	-	2,010
OPPORT1A	193	-	193
T400	2,520	-	2,520
DEV4	1,637	213	1,850
MSN	2,010	-	2,010
RENTAW1	-	1,760	1,760
RENTAW2	1,010	-	1,010
DEV5	328	-	328
OPPORT2	625	-	625
OPPORT3	1,047	(108)	939
OPPORT3A	804	14	818
GV	6,030	-	6,030
APOINT	2,000	-	2,000
DEV6	7,799	1,401	9,200
PHXBA1	-	2,131	2,131
PCA	2,030	-	2,030
MLG	-	2,010	2,010
RTA	359	-	359
ALX	-	2,010	2,010
DEV7	-	2,264	2,264
ALL	-	2,010	2,010
GDC	-	2,010	2,010
EEII	-	510	510
MULTIFAM1	-	1,766	1,766
MLC	-	1,407	1,407
SLV	-	1,010	1,010
EFC	-	2,010	2,010
HLT	-	21,990	21,990
TOTAL	103,444	43,955	147,399

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

B. Distribuciones

El Fondo reconoció y decretó dividendos de la siguiente manera:

	Dic 25			Dic 24		
	Clase A	Otras Clases	Total	Clase A	Otras Clases	Total
Distribuido (B/)	-	11,649,480	11,649,480	-	9,152,898	9,152,898

7. Efectivo

	Dic 25	Dic 24
Banco General	4,032	5,243
MMG Bank	3,009,820	198,804
	3,013,852	204,047

8. Saldos con partes relacionadas

	Dic 25	Dic 24
Cuentas por cobrar		
Accionistas	40,000	47,650
Compañías relacionadas	881,207	1,605,990
	921,207	1,653,640
Cuentas por pagar		
Compañías relacionadas	256,930	329,861
	256,930	329,861

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.

9. Inversiones en Subsidiarias

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

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

Clase	Dic 25	Dic 24
INV2	2,485,999	2,757,991
INVURB	1,529,998	1,529,998
CV	1,171,540	1,171,540
RENTAM	25,870,108	25,730,006
INCOME	5,418,573	5,179,745
URBANIA	4,829,987	4,829,987
PUEBLOS	3,300,000	3,300,000
ALCO	1,914,000	2,190,000
CG	1,812,000	1,797,000
ORION	2,000,000	2,000,000
T50	2,510,000	2,510,000
QTM	5,009,993	5,009,993
CC	2,499,977	2,499,977
TDOT	2,499,990	2,499,975
WANDERS	2,006,000	2,006,000
TSPOINT	2,513,500	2,513,500
CCPRO	2,009,995	2,009,995
CINVEST	55,638,640	55,230,363
OPPORT1	620,000	620,000
OPPORT1A	214,065	193,015
BBP	2,010,000	2,010,000
T400	2,519,990	2,519,990
MSN	2,010,000	2,010,000
DEV4	2,107,402	1,802,456
DEV5	372,767	362,044
RENTAW1	1,760,000	-
RENTAW2	1,010,000	1,010,000
OPPORT2	625,000	625,000
OPPORT3	(51,068)	53,753
OPPORT3A	941,090	851,343
GV	6,030,000	6,030,000
APOINT	2,000,000	2,000,000
DEV6	10,188,783	8,389,411
PHXBA1	10,675,000	-
PCA	2,029,100	2,029,100
MLG	2,010,000	-
RTA	1,794,999	1,795,000
ALX	2,010,000	-
DEV7	2,391,713	-

(Continúa)

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

ALL	2,010,000	-
GDC	2,010,000	-
EEII	510,000	-
MULTIFAM1	1,811,093	-
MLC	1,407,000	-
SLV	1,010,000	-
EFC	2,010,000	-
HLT	84,371,232	-
	<u>273,428,464</u>	<u>157,067,181</u>

10. Valor razonable de las acciones

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

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

Clase	Acciones emitidas y en circulación	NAV al 31-12-2025	Valor de la inversión Dic 25	Inversión inicial	Cambio en el valor razonable
INV2	2,345	1,052.76	2,468,722	2,484,414	(15,692)
INVURB	1,530	1,000.00	1,530,000	1,530,000	-
CV	1,165	1,000.00	1,165,000	1,165,000	-
RENTAM	18,290	1,414.44	25,870,108	18,290,000	7,580,108
INCOME	4,858	1,115.47	5,418,931	5,003,169	415,762
URBANIA	4,830	1,000.00	4,830,000	4,830,000	-
PUEBLOS	3,300	1,000.00	3,300,000	3,210,000	90,000
ALCO	1,914	1,000.00	1,914,000	1,914,500	(500)
CG	1,812	1,000.00	1,812,000	1,812,000	-
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	-
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	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-

(Continúa)

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

CINVEST	10,870	5,153.33	56,016,697	54,790,080	1,226,617
OPPORT1	620	1,000.00	620,000	620,000	-
OPPORT1A	193	1,114.39	215,077	189,533	25,545
BBP	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
T400	2,520	1,001.17	2,522,948	2,520,000	2,948
MSN	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
DEV4	1,850	1,092.43	2,020,996	1,861,574	159,421
DEV5	328	1,096.38	359,613	311,600	48,013
RENTAW1	1,760	1,000.00	1,760,000	1,760,000	-
RENTAW2	1,010	1,000.00	1,010,000	1,010,000	-
OPPORT2	625	1,000.00	625,000	625,000	-
OPPORT3	939	1,019.94	957,724	939,099	18,625
OPPORT3A	818	1,008.62	825,051	825,313	(262)
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	9,200	1,107.58	10,189,736	9,499,953	689,783
PHXBA1	2,131	5,000.00	10,655,000	10,655,000	-
PCA	2,030	1,000.00	2,030,000	2,030,000	-
MLG	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
RTA	359	5,000.00	1,795,000	1,795,000	-
ALX	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
DEV7	2,264	1,050.42	2,378,151	2,302,027	76,124
ALL	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
GDC	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
EEII	510	1,000.00	510,000	510,000	-
MULTIFAM	1,766	1,025.36	1,810,786	1,787,823	22,963
MLC	1,407	1,000.00	1,407,000	1,407,000	-
SLV	1,010	1,000.00	1,010,000	1,010,000	-
EFC	2,010	1,000.00	2,010,000	2,010,000	-
HLT	21,990	3,836.80	84,371,232	65,970,000	18,401,232
	147,399		274,553,771	245,813,084	28,740,687

El cambio en el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre de 2025 es de B/ 19,655,207 (31 de diciembre 2024 (B/ 1,283,081)) y el valor razonable de las inversiones al 31 de diciembre 2025 B/ 28,576,502 (31 de diciembre 2024 B/ 8,921,295)

11. Gastos generales y administrativos

	Dic 25	Dic 24
Servicios profesionales	205,828	176,311
Inscripciones y anualidades	46,584	40,611

(Continúa)

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

Agente de pago	30,000	30,000
Gasto por colocación de acciones	556	1,047
Gastos legales	650	485
Impuestos varios	300	300
Cargos bancarios	50	25
	283,968	248,779

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, que presta servicios administrativos, incluidos servicios de contabilidad financiera, al Fondo.

13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fondo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes. Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR). Para las entidades financieras, la tarifa actual es de 27.5% desde el 1 de enero de 2012, y se reduce a 25% desde el 1 de enero de 2014.

Tratamiento fiscal

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal.

Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las Acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la SMV; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV; capte dineros en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del periodo fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas 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,

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

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

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

14. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	Dic 25		Dic 24	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo financiero:				
Efectivo en bancos	3,013,852	3,013,852	204,047	204,047
Total	3,013,852	3,013,852	204,047	204,047
Otras cuentas por pagar	3,002,442	3,002,442	89,698	89,698
Total	3,002,442	3,002,442	89,698	89,698

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1: Estados de Situación Financiera de las Clases

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
 Estado de Situación Financiera
 31 de Diciembre 2025
 (Cifras en Balboas)

CLASE	Panama Real Estate Development Fund, Inc.																
	Consolidación	INV2	INVURB	CV	RENTAM	INCOME	URBANA	PUEBLOS	ALCO	CG	ORION	T50	QTM	CC	TDOT	WANDERS	
ACTIVOS																	
Activo corriente	3,013,852	26,522	28	0	(0)	358	13	0	0	0	0	0	0	7	23	10	4,000
Total de activo corriente	3,013,852	26,522	28	0	(0)	358	13	0	0	0	0	0	0	7	23	10	4,000
Activos no corrientes																	
Cuentas por cobrar	500,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar partes relacionadas	921,207	43,207	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	0
Inversiones en subsidiarias	273,428,464	0	2,485,999	1,529,998	1,171,540	5,418,573	4,829,987	3,300,000	1,914,000	1,812,000	2,000,000	2,510,000	5,009,993	2,499,977	2,499,990	2,006,000	0
Total de activos no corrientes	274,849,671	43,207	2,485,999	1,529,998	1,171,540	5,418,573	4,829,987	3,300,000	1,914,000	1,812,000	2,000,000	2,510,000	5,009,993	2,499,977	2,499,990	2,006,000	0
Total de activos	277,863,523	69,729	2,486,027	1,530,000	1,171,540	5,418,931	4,830,000	3,300,000	1,914,000	1,812,000	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,010,000
PASIVOS Y PATRIMONIO																	
Pasivo corriente																	
Otras cuentas por pagar	3,002,442	19,350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos por pagar	379	379	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de pasivo corriente	3,002,821	19,729	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos no corrientes																	
Cuentas por pagar partes relacionadas	256,930	(0)	17,304	6,540	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de pasivos no corrientes	256,930	(0)	17,304	6,540	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de pasivos	3,259,751	19,729	17,304	6,540	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio																	
Acciones comunes no objeto de oferta pública	50,000	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones comunes objeto de oferta pública	245,813,084	0	2,484,414	1,530,000	1,165,000	18,290,000	4,830,000	3,210,000	1,914,500	1,812,000	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	0
Aporte de Capital	64,162	31,162	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados	(11,649,480)	0	(237,525)	0	(1,766,265)	(261,509)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(253,700)	0
Cambio en el valor razonable de las inversiones	28,576,502	0	(1)	(2)	7,580,108	419,573	(13)	90,000	(500)	0	(0)	0	(7)	(23)	(10)	0	0
Perdidas / Ganancias Acumuladas	11,749,503	(31,162)	221,835	2	1,766,265	257,697	13	0	0	0	0	0	7	23	253,710	0	0
Total de patrimonio	274,603,771	50,000	2,486,722	1,530,000	1,165,000	25,870,108	4,830,000	3,300,000	1,914,000	1,812,000	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	0
Total de pasivo y patrimonio	277,863,523	69,729	2,486,027	1,530,000	1,171,540	25,870,108	4,830,000	3,300,000	1,914,000	1,812,000	2,000,000	2,510,000	5,010,000	2,500,000	2,500,000	2,010,000	2,010,000

(Continúa)

Anexo 1: Estados de Situación Financiera de las Clases

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Situación Financiera
31 de Diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

	CLASE																
	Consolidación	Panama Real Estate Development Fund, Inc.	TSPOINT	CCPRO	CINVEST	OPPORT1	OPPORT1A	BBP	T400	MSN	DEV4	DEV5	RENTAW2	OPPORT2	OPPORT3	OPPORT3A	GV
ACTIVOS																	
Activo corriente																	
Efectivo	3,013,852	26,522	1,500	5	57	0	1,012	0	2,959	0	954	2,093	0	0	44,871	107	0
Total de activo corriente	3,013,852	26,522	1,500	5	57	0	1,012	0	2,959	0	954	2,093	0	0	44,871	107	0
Activos no corrientes																	
Cuentas por cobrar	500,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500,000	0	0
Cuentas por cobrar partes relacionadas	921,207	43,207	0	0	378,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500,000	0	0
Inversiones en subsidiarias	273,428,484	0	2,513,500	2,009,995	55,638,640	620,000	214,065	2,010,000	2,519,990	2,010,000	2,107,402	372,767	1,010,000	625,000	(51,068)	941,090	6,030,000
Total de activos no corrientes	274,849,671	43,207	2,513,500	2,009,995	56,016,640	620,000	214,065	2,010,000	2,519,990	2,010,000	2,107,402	372,767	1,010,000	625,000	948,932	941,090	6,030,000
Total de activos	277,863,523	69,729	2,515,000	2,010,000	56,016,697	620,000	215,077	2,010,000	2,522,948	2,010,000	2,108,356	374,860	1,010,000	625,000	993,803	941,197	6,030,000
PASIVOS Y PATRIMONIO																	
Pasivo corriente																	
Otras cuentas por pagar	3,002,442	19,350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos por pagar	379	379	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de pasivo corriente	3,002,821	19,729	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos no corrientes																	
Cuentas por pagar partes relacionadas	256,930	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	87,360	15,248	0	0	0	116,145	0
Total de pasivos no corrientes	256,930	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	87,360	15,248	0	0	0	116,145	0
Total de pasivos	3,259,751	19,729	0	0	0	0	0	0	0	0	87,360	15,248	0	0	36,079	116,145	0
Patrimonio																	
Acciones comunes no objeto de oferta pública	50,000	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones comunes objeto de oferta pública	245,813,084	0	2,515,000	0	2,010,000	620,000	189,533	2,010,000	2,520,000	2,010,000	1,861,574	311,600	1,010,000	625,000	999,099	825,313	6,030,000
Aporte de Capital	64,162	31,162	0	0	0	0	0	0	0	0	16,600	16,400	0	0	0	0	0
Dividendos pagados	(11,649,480)	0	0	0	(690,998)	0	(3,970,050)	0	0	0	(101,250)	(19,680)	0	0	(88,401)	(73,891)	0
Cambio en el valor razonable de las inversiones	28,576,502	0	0	0	(5)	0	848,560	0	(10)	0	260,002	54,667	0	0	(51,068)	144,090	0
Perdidas / Ganancias Acumuladas	11,749,503	(31,162)	0	0	691,003	0	4,348,107	0	2,959	0	(15,930)	(3,374)	0	0	158,094	(70,460)	0
Total de patrimonio	274,603,771	50,000	2,515,000	2,010,000	56,016,697	620,000	215,077	2,010,000	2,522,948	2,010,000	2,020,996	359,613	1,010,000	625,000	957,724	825,051	6,030,000
Total de pasivo y patrimonio	277,863,523	69,729	2,515,000	2,010,000	56,016,697	620,000	215,077	2,010,000	2,522,948	2,010,000	2,108,356	374,860	1,010,000	625,000	993,803	941,197	6,030,000

(Continúa)

Anexo 1: Estados de Situación Financiera de las Clases

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Situación Financiera
31 de Diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

	CLASE																			
	Consolidación	Panama Real Estate Development Fund, Inc.	APONT	DEV6	PCA	RTA	ALX	DEV7	ALL	PHXB1	MLG	MULTFAM1	RENTAV1	GDC	MLC	SLV	ERC	HLT	EEL	
ACTIVOS																				
Activo corriente	3,013,852	26,522	0	953	900	302,333	(0)	771	0	0	747	0	0	0	0	0	0	0	2,623,827	0
Total de activo corriente	3,013,852	26,522	0	953	900	302,333	(0)	771	0	0	747	0	0	0	0	0	0	0	2,623,827	0
Activos no corrientes																				
Cuentas por cobrar	500,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	921,207	43,207	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones en subsidiarias	273,423,464	0	2,000,000	(0,188,783)	2,029,100	1,794,999	2,010,000	2,391,713	2,010,000	10,675,000	2,010,000	0	1,760,000	2,010,000	1,407,000	1,010,000	2,010,000	0	84,371,132	510,000
Total de activos no corrientes	274,849,671	43,207	2,000,000	(0,188,783)	2,029,100	1,794,999	2,010,000	2,391,713	2,010,000	10,675,000	2,010,000	1,811,093	1,760,000	2,010,000	1,407,000	1,010,000	2,010,000	0	84,371,132	510,000
Total de activos	277,863,523	69,729	2,000,000	10,189,736	2,030,000	2,097,332	2,010,000	2,392,483	2,010,000	10,675,000	2,010,000	1,811,840	1,760,000	2,010,000	1,407,000	1,010,000	2,010,000	0	86,994,859	510,000
PASIVOS Y PATRIMONIO																				
Pasivo corriente	3,002,442	19,350	0	0	0	302,332	(0)	0	0	20,000	1,054	0	0	0	0	0	0	0	2,623,827	0
Otras cuentas por pagar	379	379	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos por pagar	3,002,821	19,729	0	0	0	302,332	(0)	0	0	20,000	1,054	0	0	0	0	0	0	0	2,623,827	0
Total de pasivo corriente	3,002,821	19,729	0	0	0	302,332	(0)	0	0	20,000	1,054	0	0	0	0	0	0	0	2,623,827	0
Pasivos no corrientes																				
Cuentas por pagar partes relacionadas	256,930	(0)	0	0	0	0	0	14,333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de pasivos no corrientes	256,930	(0)	0	0	0	0	0	14,333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de pasivos	3,259,751	19,729	0	0	0	302,332	(0)	14,333	0	20,000	1,054	0	0	0	0	0	0	0	2,623,827	0
Patrimonio																				
Acciones comunes no objeto de oferta pública	50,000	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones comunes objeto de oferta pública	245,613,064	0	2,000,000	9,499,953	0	1,795,000	2,010,000	2,302,027	2,010,000	10,655,000	2,010,000	1,787,823	1,760,000	2,010,000	1,407,000	1,010,000	2,010,000	0	65,970,000	510,000
Aporte de Capital	64,162	31,162	0	0	2,030,000	1,795,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados	(11,649,480)	0	0	(630,627)	0	(895,228)	0	(26,256)	0	0	(10,474)	0	0	0	0	0	0	0	(2,623,627)	0
Cambio en el valor razonable de las inversiones	28,576,502	0	0	689,783	0	(1)	0	90,713	0	0	24,017	0	0	0	0	0	0	0	18,407,132	0
Perdidas / Ganancias Acumuladas	11,749,503	(31,162)	0	630,627	0	895,229	0	11,667	0	0	9,419	0	0	0	0	0	0	0	2,623,627	0
Total de patrimonio	274,603,771	50,000	2,000,000	10,189,736	2,030,000	1,795,000	2,010,000	2,378,151	2,010,000	10,655,000	2,010,000	1,810,786	1,760,000	2,010,000	1,407,000	1,010,000	2,010,000	0	84,371,132	510,000
Total de pasivo y patrimonio	277,863,523	69,729	2,000,000	10,189,736	2,030,000	2,097,332	2,010,000	2,392,483	2,010,000	10,675,000	2,010,000	1,811,840	1,760,000	2,010,000	1,407,000	1,010,000	2,010,000	0	86,994,859	510,000

Anexo 2: Estados de Resultados de las Clases

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Ganancias o Pérdidas
31 de Diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

	CLASE																		
	Consolidación	Panama Real Estate Development Fund	INV2	INVURB	CV	RENTAM	INCOME	URBANIA	PUEBLOS	ALCO	CG	ORION	T50	QTM	CC	TDOT	WANDERS		
Ingresos																			
Ingresos por participaciones	11,367,176	0	228,746	0	0	1,766,265	261,509	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253,685	0	
Otros Ingresos	380,510	268,178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Ingresos	11,747,686	268,178	228,746	0	0	1,766,265	261,509	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253,685	0	0
Gastos																			
Gastos generales y administrativos	(283,968)	(268,178)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de gastos	(283,968)	(268,178)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad operativa	11,463,718	0	228,746	0	0	1,766,265	261,509	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253,685	0	0
Ganancia neta	11,463,718	0	228,746	0	0	1,766,265	261,509	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253,685	0	0
Otras partidas integrales que no pueden ser Cambio en el valor razonable de las inversiones	28,576,502	0	(1)	(2)	0	7,580,108	419,573	(13)	90,000	(500)	0	(0)	0	(7)	(23)	(10)	0	0	0
Ganancia Integral del año	28,576,502	0	(1)	(2)	0	7,580,108	419,573	(13)	90,000	(500)	0	(0)	0	(7)	(23)	(10)	0	0	0

(Continúa)

Anexo 2: Estados de Resultados de las Clases

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Ganancias o Pérdidas
31 de Diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

	CLASE																
	Consolidación	Parama Real Estate Development Fund	TSPPOINT	CCPRO	CINVEST	OPPORT1	OPPORT1A	BBP	T400	MSN	DEV4	DEV5	RENTAW2	OPPORT2	OPPORT3	OPPORT3A	GV
Ingresos																	
Ingresos por participaciones	11,367,176	0	0	0	4,348,000	0	0	0	0	0	101,250	19,680	0	0	52,577	0	0
Otros ingresos	380,510	268,178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112,332	0	0	0
Total de ingresos	11,747,686	268,178	0	0	4,348,000	0	0	0	0	0	101,250	19,680	0	0	164,909	0	0
Gastos																	
Gastos generales y administrativos	(283,968)	(268,178)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(15,790)	0	0
Total de gastos	(283,968)	(268,178)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(15,790)	0	0
Utilidad operativa	11,463,718	0	0	0	4,348,000	0	0	0	0	0	101,250	19,680	0	0	149,119	0	0
Ganancia neta	11,463,718	0	0	0	4,348,000	0	0	0	0	0	101,250	19,680	0	0	149,119	0	0
Otras partidas integrales que no pueden ser																	
Cambio en el valor razonable de las inversiones	28,576,502	0	0	(5)	848,560	0	25,399	0	(10)	0	260,002	54,667	0	0	(51,068)	144,090	0
Ganancia Integral del año	28,576,502	0	0	(5)	848,560	0	25,399	0	(10)	0	260,002	54,667	0	0	(51,068)	144,090	0

(Continúa)

Anexo 2: Estados de Resultados de las Clases

Panama Real Estate Development Fund, Inc.
Estado de Ganancias o Pérdidas
31 de Diciembre 2025
(Cifras en Balboas)

	CLASE																		
	Consolidación	APOINT	DEV6	PCA	RTA	ALX	DEV7	ALL	PHXBA1	MILG	MULTIFAM1	RENTAW1	GDC	MILC	SLV	EFC	HLT	EEII	
Ingresos																			
Ingresos por participaciones	11,367,176	0	795,522	0	895,229	0	11,667	0	0	0	9,419	0	0	0	0	0	0	2,623,627	0
Otros Ingresos	380,510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Ingresos	11,747,686	0	795,522	0	895,229	0	11,667	0	0	0	9,419	0	0	0	0	0	0	2,623,627	0
Gastos																			
Gastos generales y administrativos	(283,968)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de gastos	(283,968)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad operativa	11,463,718	0	795,522	0	895,229	0	11,667	0	0	0	9,419	0	0	0	0	0	0	2,623,627	0
Ganancia neta	11,463,718	0	795,522	0	895,229	0	11,667	0	0	0	9,419	0	0	0	0	0	0	2,623,627	0
Otras partidas integrales que no pueden ser																			
Cambio en el valor razonable de las inversiones	28,576,502	0	689,783	0	(1)	0	90,713	0	0	0	24,017	0	0	0	0	0	0	18,401,232	0
Ganancia Integral del año	28,576,502	0	689,783	0	(1)	0	90,713	0	0	0	24,017	0	0	0	0	0	0	18,401,232	0