REIM
REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.

Memoria Anual

31 de diciembre de 2020

Contenido

I. Memoria Anual año 2020

II. Informe del Administrador de Inversiones Real Estate Investment Management, Inc.

III. Estados Financieros auditados al cierre fiscal del 31 de diciembre de 2020

IV. Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.
MEMORIA ANUAL 2020

Para la presentación del reporte anual de las sociedades de inversión registradas.
Periodo que se reporta: Enero a Diciembre de 2020

1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:

DATOS GENERALES	
RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO	Phoenix Real Estate Fund, Inc.
RUC	155688028-2-2019
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	16 DE MARZO DE 2020, RES 112-20
NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES	REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, INC.
No. De ACCIONES/CUOTAS	1,000,000 ACCIONES PARTICIPATIVAS

2. Objetivo de la Sociedad

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., tiene como objetivo principal la compra, Desarrollo, administración, renta y venta de activos inmobiliarios y va dirigido tanto a personas naturales como a inversionistas institucionales dispuestos a invertir en el negocio inmobiliario con criterio de democratización, y que estén en la capacidad de realizar inversiones a largo plazo.

3. Directores y Dignatarios

Los actuales Directores y Dignatarios de PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., son los siguientes:

Marielena García Maritano – Presidente y Director
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 16 de febrero de 1960
Domicilio comercial: Avenida Paseo del Mar Urbanización Costa del Este
MMG Tower Piso 22, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

Cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria bancaria. Es la actual Vicepresidente Senior de Banca de Inversión en MMG Bank, donde ha trabajado los últimos 15 años. Además, es socia del Grupo Morgan & Morgan, directora de la Cámara Panameña de Administradores de Sociedades de Inversión y Fondos de Pensión (CASIP) y fue directora principal de la Bolsa de Valores de Panamá por más de 20 años.

Eduardo Caballero – Secretario y Director

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 30 de septiembre de 1977
Domicilio comercial: Avenida Centenario, Torre Dream Plaza Costa del Este
Piso 10, Oficina 17, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: eduardo.caballero@norfolkg.com
Teléfono: (507) 396-1844

Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes de Colombia, cuenta con estudios de MBA en el "IAE Business School" de la Universidad Austral, Argentina. Con más de 15 años de experiencia en el área de banca de inversión, asesoría estratégica, consultoría administrativa, financiera y gestión de inversiones.
Posee licencias de Corredor de Valores, Licencia de Ejecutivo Principal y Licencia de Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones autorizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.
Ha liderado exitosamente transacciones financieras en Centro América, El Caribe, Sur América y Europa. Anteriormente realizó labores en Panamá de Vicepresidente de Planeación y Proyectos de Grupo Mundial. Laboró en la reconocida firma "MBA Lazard" en el área de banca de inversión en Centro América y para la consultora financiera "Hermes Management Consulting", una prestigiosa firma de consultoría estratégica en Argentina.

Jaime De Gamboa- Tesorero y Director

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 22 de mayo de 1958
Domicilio comercial: Calle 50, Torre Global Bank, Piso 11, Oficina 1101, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: jaimedegamboa@degamboavelez.com
Teléfono: (507) 394-4086

Cuenta con más de 35 años de experiencia en servicios de consultoría integral y de banca de inversión, miembro de comités de crédito y de inversiones de instituciones bancarias y fondos de inversión. Énfasis en los últimos 15 años en temas de resolución de crisis financieras y sistémicas o de instituciones en particular con siete casos de éxito.
Experiencia específica como consultor en Gobierno Corporativo, Gestión Integral de Riesgo, Administración de Crédito, a través de De Gamboa Vélez & Asociados. Miembro activo de varias juntas directivas de bancos en Panamá y Colombia. Dentro de la estrategia de contención de crisis financiera de 1999 en Colombia, desarrolló el colector de activos improductivos de la banca pública y en cuanto a saneamiento, administración, valorización y realización de inmuebles se gestionó más de 13,000 inmuebles de todo tipo en un lapso de solo 4 años.

Real Estate Investment Management, Inc., ha sido designada por la Sociedad, para actuar como su Administrador de Inversiones, para lo cual han celebrado un contrato de administración de inversiones suscrito el día 16 de marzo de 2020 (en adelante el "Contrato de Administración") con el fin de ejercer tareas administrativas, de manejo y de inversión de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo.

Real Estate Investment Management, Inc., antes Norfolk Asset Management, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.7,309 del 23 de mayo de 2018. Como Administrador de Inversiones, tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la sociedad de inversión.

Real Estate Investment Management, Inc., es una sociedad 51% poseída por MMG Bank Corporation, entidad constituida en la República de Panamá y 49% por Norfolk Capital Advisors Ltd., sociedad extranjera consituida en Islas Vírgenes Británicas. Real Estate Investment Management, Inc. utiliza el apoyo administrativo de ambas entidades dueñas, a fin de cumplir con sus responsabilidades.

4.1 Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales

Los Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales del Administrador de Inversiones son las siguientes personas:

Marielena García Maritano – Presidente y Director
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 16 de febrero de 1960
Domicilio comercial: Avenida Paseo del Mar Urbanización Costa del Este
MMG Tower Piso 22, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

Cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria bancaria. Es la actual Vicepresidente Senior de Banca de Inversión en MMG Bank, donde ha trabajado los últimos 15 años. Además, es socia del Grupo Morgan & Morgan, directora de la Cámara Panameña de Administradores de Sociedades de Inversión y Fondos de Pensión (CASIP) y fue directora principal de la Bolsa de Valores de Panamá por más de 20 años.

Eduardo Caballero – Secretario y Director
Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 30 de septiembre de 1977
Domicilio comercial: Avenida Centenario, Torre Dream Plaza Costa del Este
Piso 10, Oficina 17, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: eduardo.caballero@norfolkg.com
Teléfono: (507) 396-1844

Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes de Colombia, cuenta con estudios de MBA en el "IAE Business School" de la Universidad Austral, Argentina. Con más de 15 años de experiencia en el área de banca de inversión, asesoría estratégica, consultoría administrativa, financiera y gestión de inversiones.
Posee licencias de Corredor de Valores, Licencia de Ejecutivo Principal y Licencia de Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones autorizadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.
Ha liderado exitosamente transacciones financieras en Centro América, El Caribe, Sur América y Europa. Anteriormente realizó labores en Panamá de Vicepresidente de Planeación y Proyectos de Grupo Mundial. Laboró en la reconocida firma "MBA Lazard" en el área de banca de inversión en Centro América y para la consultora financiera "Hermes Management Consulting", una prestigiosa firma de consultoría estratégica en Argentina.

Miguel Vasquez – Tesorero y Director Independiente
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 30 de julio de 1971
Domicilio comercial: Capital Plaza, Costa del Este
Piso 19, Oficina 1902, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: mevo@vassaradvisors.com
Teléfono: (507) 302-0220

Cuenta con licenciatura en finanzas y economía de Boston College, EEUU y maestría en administración de empresas de Vanderbilt University, EEUU. También con la designación de Chartered Financial Analyst "CFA" otorgada por el CFA Institute y de Financial Risk Manager "FRM" otorgada por Global Association of Risk Professionals. Tiene una amplia experiencia en negocios y finanzas. Inicia su carrera como banquero de crédito corporativo en Panamá y en fondos de inversión e inversiones directas en la industria de energía en EEUU. Posteriormente lidera el equipo financiero que inició Telecarrier que luego se fusiona con Cable Onda. También ha laborado como director ejecutivo en oficina familiar en desarrollo de negocios y gestión de inversiones. En 2016 funda Vassar Advisors, empresa dedicada a asesorías financieras

Ejecutivos Principales

Diego Molina – Ejecutivo Principal
Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 01 de junio de 1983
Domicilio comercial: Avenida Centenario, Dream Plaza, Costa del Este
Piso 10, Oficina 17, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: diego.molina@norfolkg.com
Teléfono: (507) 396-1844

Es Licenciado en Finanzas, Gobierno y Relaciones Internacionales de la Universidad del Externado de Colombia con MBA en la Universidad de Monterrey. Es Socio y Director de las empresas que componen el grupo financiero Norfolk con una trayectoria de más de 10 años en el sector financiero, enfocado en el análisis y gestión de inversiones, así como en la estructuración de transacciones.
Se ha desempeñado en comités de inversiones de fondos de inversión vigilados, analizando riesgos de crédito y liquidez. Ha dirigido fondos de inversión en la toma de decisiones sobre activos de renta fija, variable y activos inmobiliarios. Posee experiencia en análisis, administración y valoración de carteras crediticias. Ha liderado la gerencia de proyectos inmobiliarios en Panamá y en la consecución y estructuración de deuda en el sector financiero y de valores panameño.

Funciones

Como Ejecutivo Principal de Real Estate Investment Management, Inc, su función es estratégica para asegurar que en todo momento el plan de negocios de Real Estate Investment Mangement, Inc., esté alineado con los objetivos y estrategias macro de ambas empresas accionistas.

Eduardo Caballero – Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones
(Ver Hoja de Vida en la sección anterior)

Funciones
Como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y Gerente General de Real Estate Investment Management, Inc.,. es responsable de todos los aspectos relacionados con la administración y operación de la empresa según los lineamientos y políticas de dictadas por la Junta Directiva. Supervisa entre otros, las transacciones, clientes, relaciones con los reguladores, auditorias, gestiones de mercadeo, alianzas y líneas de negocio.

Daniela Dominguez – Oficial de Cumplimiento
Nacionalidad: Venezolana
Fecha de Nacimiento: 25 de mayo de 1987
Domicilio comercial: Avenida Centenario, Dream Plaza, Costa del Este
Piso 10, Oficina 17, Ciudad de Panamá
Correo Electrónico: cumplimiento@norfolkfg.com
Teléfono: (507) 396-1844

Ingeniera Industrial especialista en Gerencia de Proyectos de la Universidad Católica Andrés Bello, con experiencia en áreas administrativas-financieras y amplio conocimiento en el mercado de valores. Posee Licencia de Ejecutivo Principal emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, Resolución No. SMV-235-18.
Ha trabajado en banca de inversión y fondo de *real estate* donde se ha vinculado a servicios para clientes como: modelación financiera, consecución de deuda y *equity*, realización de presentaciones ejecutivas, acompañamiento en negociación y cierre de transacciones, planeación estratégica, entre otros.

Funciones
Como Oficial de Cumplimiento de Real Estate Investment Management, es la encargada de realizar la debida diligencia de los clientes y de elaborar políticas y procedimientos para la prevención de delitos de lavado de activos y financiamiento de terrorismo, así como la elaboración de informes y reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiera (UAF) y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV).

4. Custodio

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., ha celebrado un contrato de custodia independiente con MMG BANK CORPORATION, una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 421669, Documento 380693, de la sección de Mercantil del Registro Público de Panamá y debidamente autorizada para prestar servicios de custodia, compensación y liquidación de valores mediante Resolución No. 292/05 de 13 de diciembre de 2005, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores.

5. Comportamiento del NAV durante el año 2020

Phoenix Real Estate Investment Fund, Inc. recibió su licencia para operar como Sociedad de Inversión Inmobiliaria en marzo de 2020. Por ello y por la coyuntura actual, el fondo aún se encuentra en fase pre-operativa por lo que al 31 de diciembre de 2020 no mantiene Activos incorporados a su portafolio.

6. Inversión

Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad solo está compuesta por 50,000 Acciones Gerenciales, con derecho a voz y voto, pero sin derecho a recibir dividendos, con un valor nominal de $1.00 cada una y no se han emitido aún Acciones Participativas.

7. Gastos Incurridos durante el Periodo

Al 31 de diciembre de 2020 PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., refleja gastos por $48,101 dólares,compuestos por Honorarios Profesionales, Membresías, Honorarios Legales e Impuestos.

8. Pasivos

Al 31 de diciembre de 2020 PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC. no refleja pasivos.

9. Hechos de Importancia

Al 31 de diciembre de 2020 PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., no tuvo Hechos de importancia.

INFORME DE ADMINISTRACIÓN

I. Administración

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, INC., en su calidad de administrador de inversiones durante el periodo reportado continúa enfocando con sus esfuerzos en la gestión del portafolio de inversiones y en general la asesoría de inversiones en favor de Phoenix Real Estate Fund, Inc. (en adelante la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria o Sociedad"), con sujeción a las normas y Acuerdos reglamentarios emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores y al Contrato de Administración de inversiones.

Igualmente continúa participando activamente de las reuniones de Junta Directiva que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria celebre, con el fin de conocer las decisiones tomadas por los directores, así como de informar sobre las gestiones del administrador de inversiones, logrando así unificar criterios para el mejor desempeño de la Sociedad en el mercado de valores.

II. Características generales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.	
Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria	PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.
Categoría	Sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y paraguas
Tipo de Valor ofrecido en Venta	Acciones Participativas. Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las Clases de Acciones Participativas tales como Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, cantidad de acciones, objetivos de inversión, comisiones, políticas de inversión, política de distribución de dividendos, política de endeudamiento, política de recompra, penalidad por salida anticipada, entre otros, serán notificados a la SMV y la BVP mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Clase

Cantidad de Valores	Hasta Un Millón (1,000,000) Acciones Participativas
Moneda de Denominación de las Acciones	Dólares de los Estados Unidos de América "US$".
Valor Neto por Acción (VNA)	El VNA de las Acciones Participativas de cada Clase será el cociente que resulte de dividir (i) el valor neto de los activos de cada Sub-Fondo, como resultado de restar el valor de los pasivos que correspondan a dicho Sub-Fondo del valor bruto de los activos que componen la cartera del mismo entre (ii) el número de Acciones Participativas emitidas y en circulación de la Clase que representa cada Sub-Fondo en la fecha de valoración. El Fondo en su calidad de Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está obligado a calcular el VNA de forma periódica. Sin embargo, el VNA de cada Clase será calculado con una periodicidad mínima anual y será reportado por el Fondo dentro de los noventa (90) días calendario posteriores al final del mes que se reportará.
Titularidad	Las Acciones Participativas estarán emitidas de forma nominativa y registrada
Política de Dividendos	No menos del 90% de su utilidad neta fiscal
*** Este reporte tiene propósitos informativos únicamente. Para conocer mayores detalles sobre el tipo de inversión consulte el Prospecto Informativo del Fondo**	

III. Desarrollo de la industria inmobiliaria en Panamá

La industria inmobiliaria en Panamá en los últimos años no ha sido ajena a los efectos de la ralentización general de la economía panameña, situación que se ha agudizado a raíz de los efectos sanitarios y económicos de la pandemia. La paralización de las actividades de construcción, las medidas económicas impuestas por el Gobierno nacional, la suspensión de contratos laborales en el sector público y privado, entre otras medidas, han sido los principales causantes del decrecimiento en dinamicidad de este sector.

Cómo resultado directo de los efectos de la pandemia en la industria, los permisos de construcción en Panamá han disminuido en 34%, la producción de cemento se ha reducido en 53% y la producción de concreto disminuyó un 63%, de acuerdo con cifras del Comité Organizador de Expo Hábitat 2020.

A modo de referencia, el Producto Interno Bruto Trimestral del primer semestre del 2020, en medidas de volumen encadenadas, se ubicó en US$6,484.5 millones, presentando una disminución de 38.4% en comparación al mismo periodo en 2019. La actividad económica presentó una reducción de 18.9% al 30 de junio de 2020.

En cifras más generales de la Contraloría General de la República, el Valor Agregado Bruto del sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler presentó un descenso del 27.9%, con cada una de las subcategorías del sector, a excepción de la subcategoría de actividades inmobiliarias de uso final propio, presentando decrecimientos en

comparación al periodo anterior. Las actividades inmobiliarias de uso final propio crecieron 3% al periodo terminado el 30 de junio de 2020.

Será crucial para la recuperación del sector que las empresas inmobiliarias logren ser capaces de evaluar escenarios post-COVID, dimensionar adecuadamente sus necesidades de capital a corto y mediano plazo, y gestionar efectivamente sus cuentas por cobrar y flujo de caja para poder garantizar una operación que permita evitar morosidades incobrables y descalces con sus pasivos.

IV. Objetivo de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria creada bajo la legislación aplicable para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo principal la compra, desarrollo, administración, renta y venta de activos inmobiliarios y va dirigido tanto a personas naturales como a inversionistas institucionales dispuestos a invertir en el negocio inmobiliario con criterio de democratización, y que estén en la capacidad de realizar inversiones a largo plazo.

V. Política de inversión

El Fondo plantea como objetivo principal la compra, desarrollo, administración, renta y venta de activos inmobiliarios y va dirigido tanto personas naturales como a Inversionistas institucionales dispuestos a invertir en el negocio inmobiliario con criterio de democratización, y que estén en la capacidad de realizar inversiones de largo plazo.

La inversión en el Fondo ofrece la posibilidad de participar simultáneamente en uno o varios proyectos inmobiliarios, con una inversión relativamente menor en comparación con el valor total de los proyectos en que está participando de forma indirecta. Esto en adición a la intención de proveer un rendimiento superior al ofrecido por otras alternativas de inversión inmobiliaria existentes en la plaza.

Los términos y condiciones generales de inversión del Fondo aplicables a cada una de las Clases de sus Acciones Participativas serán los siguientes:

- La estrategia sectorial: En la política general de inversión del Fondo está considerado la posibilidad de realizar cualquier tipo de inversión de las consideradas en el artículo 9 del acuerdo 2-2014 de la SMV. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no especificar la estrategia sectorial en el cual una determinada Clase pueda invertir.

- Distribución geográfica: Las inversiones podrán realizarse en cualquiera de las Provincias de la República de Panamá. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no limitar la distribución geografía de las inversiones.

- Tipo de inmuebles: En la política general de inversión del Fondo está considerado la posibilidad de realizar cualquier tipo de inmueble dentro de la República de Panamá. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto de una determinada Clase, se podrán o no aplicar limitar el tipo de inmueble en el cual una determinada Clase pueda invertir entre las diversas alternativas que ofrece el sector a saber: casas, torres de apartamentos, centros comerciales, hospitales, bodegas, etc.

- Límites de concentración y criterios de diversificación: En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no aplicar algunos criterios o límites en las inversiones en esa Clase, en aspectos como cantidad mínima de inmuebles en esa determinada Clase, segmentos en los cuales se invierta, etc.

- Políticas de endeudamiento: En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de endeudamiento. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrá o no establecer algunas políticas o límites de endeudamiento que apliquen para una determinada Clase y el Sub-Fondo respectivo de dicha Clase en el cual la Clase tendrá un interés.

- Políticas de conservación y aseguramiento de los bienes inmuebles: El Administrador de Inversiones definirá y contratará los seguros que se considere necesario con el fin de obtener la conservación y aseguramiento de las inversiones en bienes inmuebles. Mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, se indicará las pólizas que el Administrador de Inversiones estima son necesarias para la Clase determinada.

- Política de inversión en valores: El Administrador de Inversiones definirá y realizará las inversiones incidentales en valores que consideren necesarios, siempre respetando las limitaciones a que hace mención el artículo 9 del acuerdo 2-2014 de la SMV.

- Programa y calendario de inversiones de los recursos captados: El Administrador de Inversiones definirá y realizará las inversiones de cada una de las Clases del Fondo, de acuerdo a las necesidades de liquidez y proyecciones de crecimiento de una determinada Clase.

- En el Capítulo IV Principales Características de las Acciones Participativas del Fondo, se detallan otros aspectos importantes de la oferta como, forma de calcular del valor neto de las acciones, rango de comisiones aplicables e información de entidades avaluadoras de Inmuebles. Sin embargo, por medio de un Suplemento al Prospecto Informativo, notificado a la SMV y la BVP por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta Respectiva de una determinada Clase, se podrán especificar algunos de los términos y condiciones generales de inversión del Fondo detallados anteriormente, convirtiéndose de esta forma en los términos finales y específicos de inversión aplicable a esa determinada Clase.

Adicional a los aspectos mencionados anteriormente, en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada una de las Clases se detallarán la Fecha de Oferta Respectiva, fecha de la emisión Respectiva, monto de emisión, número de acciones objeto de oferta pública de la Clase, precio inicial de las oferta de las acciones de la Clase, inversión inicial mínima y de aplicar, se podrá limitar el monto máximo de las comisiones aplicables a esta determinada Clase a cobrar, las cuales deberán estar dentro de lo rangos de comisiones detalladas en el Capítulo IV, numeral 18.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria contará con las siguientes políticas de inversión conforme al Acuerdo 02-2014:

Inversiones Permitidas: El Fondo deberá tener invertido no menos del 80% de sus recursos en activos inmobiliarios localizados dentro de la República de Panamá, y deberá lograr su objetivo de inversión a través de las siguientes directas o indirectamente a través de subsidiarios en cualesquiera de las siguientes Inversiones Permitidas, según el artículo 9 del Acuerdo No2-2014 de la SMV:

a. Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con su permiso de ocupación.
b. Bienes inmuebles que se encuentren en fase construcción, o en planos con permiso de construcción.
c. Bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 de Acuerdo No.2-2014 de la SMV.
d. Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas, no superen el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
e. Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
f. Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles.
g. Derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

h. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria. En estos casos, se deberá constar con información y documentación que sustente que dichas sociedades de inversión cumplen con las políticas de inversión establecidas en el artículo 9, de Acuerdo No.2-2014.
i. Celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles.

Las inversiones en inmuebles referidas en los literales (c) y (d) previos no podrán representar, en ningún momento más del veinte por ciento (20%) del activo del Fondo. En lo que a este límite respecta, las opciones y los derechos de compra se valorarán al precio total del inmueble objeto del contrato.

La valoración de las inversiones permitidas que componen el portafolio de inversiones del Fondo será realizada tomando en cuenta diferentes criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos y aplicando los criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF- y las disposiciones adoptadas por la SMV.

Las Inversiones Permitidas deberán contar con avalúos elaborados por compañías avaluadoras, debidamente autorizadas para tal efecto. Estos avalúos, se deberán realizar, como mínimo una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta del activo, y su sustento deberá conservarse por un periodo no menos de cuatro (4) años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición de la Superintendencia.

Inversiones Incidentales: Se refiere al veinte por ciento (20%) de los activos del Fondo serán invertidos en cuentas de ahorro o depósitos a plazo fijo en bancos locales o internacionales o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otros mercados organizados.

Para los efectos del grado de inversión, los valores deberán tener grado de calificación o superior en los últimos doce (12) meses, emitida por una de las agencias calificadoras de riesgo internacional de Standard & Poor's, Fitch Ratings o Moody's, o calificación equivalente o superior en los últimos doce (12) meses, emitidas por entidades calificadoras registradas ante la SMV.

En caso de inversión en instrumentos financieros, sólo será permitido si es para fines de cobertura. Estas inversiones incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse y mantener dicho sustento por un período no inferior a cuatro (4) años contados a partir de la realización de la inversión incidental.

Las Inversiones Incidentales deberán valorarse de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004.

De conformidad con el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993, el Fondo podrá incumplir de forma temporal la política de inversión de las inversiones permitidas en estricto apego a las reglas que a continuación citamos:

a. Primer año: Durante el Primer año de operaciones contado a partir de la fecha de notificación de la Resolución expedida por la SMV autorizando el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
b. Consecuencia de un traspaso: Al vender, ceder o enajenar una Inversión Permitida, y que por medio de dicho traspaso incumpliere el mínimo de Inversiones Permitidas.
c. Consecuencia de cambio de Valor de Mercado de Inversiones Permitidas o Incidentales: Se refiere a aquellos escenarios en los cuales por una disminución en el valor de mercado de las inversiones Permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las Inversiones Incidentales se incumpliere el mínimo de las Inversiones Permitidas.

En los escenarios listados en los literales "b" y "c", el Fondo se abstendrá de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de Inversiones Permitidas.

VI. Comportamiento del retorno esperado durante el periodo reportado

Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad no ha emitido acciones.

VII. Evolución del Valor del Portafolio de Inversiones y del Valor Neto de las Acciones

Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad no ha emitido acciones.

VIII. Resumen del balance general y el estado de resultados al corte de diciembre de 2020.

a. Activos

Los activos están compuestos PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.; depósito en banco y cuentas por cobrar partes relacionadas, totalizando $51,899

b. Pasivos

No se cuentan con Pasivos en balance al 31 de diciembre de 2020.

c. Patrimonio

El patrimonio de PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., al 31 de diciembre de 2020 fue de $51,899.

d. Estado de pérdidas y ganancias

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	2020
Gastos operativos:	
Honorarios profesionales	23,230
Registros y asociaciones	17,458
Honorarios legales	5,359
Impuestos	2,054
Total de gastos operativos	48,101
Pérdida del año	(48,101)

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Deloitte.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 e informe de los Auditores Independientes del 27 de abril de 2021

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

-

Deloitte LATCO
Firma miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Phoenix Real Estate Fund, Inc.
(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros
31 de diciembre de 2020

Contenido **Páginas**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 12

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Banco Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Phoenix Real Estate Fund, Inc. (**el "Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2020, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética de IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que no hay asuntos clave de la auditoría a comunicar en nuestro informe al 31 de diciembre de 2020.

Párrafo de Énfasis

Llamamos la atención a la Nota 8 de los estados financieros que se acompañan, la cual describe la incertidumbre surgida por la posible afectación del Covid-19. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía se encuentra en etapa pre-operativa, en este sentido, no ha iniciado operaciones. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca información incluida en el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe de los auditores independientes sobre los mismos. El Informe de Actualización Anual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe de los auditores independientes.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar el Fondo o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El socio a cargo de la auditoría que origina este informe de los auditores independientes es Luis Castro.

Deloitte.

27 de abril de 2021
Panamá, República de Panamá

Phoenix Real Estate Fund, Inc.
(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Notas	2020
Activos		
Depósito en banco	4, 5	30,079
Cuenta por cobrar - parte relacionada	4	21,820
Total de activos		51,899
Patrimonio		
Capital pagado - acciones gerenciales	6	50,000
Capital adicional pagado	6	50,000
Déficit acumulado		(48,101)
Total de patrimonio		51,899

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.
(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	2020
Gastos operativos:	
Honorarios profesionales	23,230
Registros y asociaciones	17,458
Honorarios legales	5,359
Impuestos	2,054
Total de gastos operativos	48,101
Pérdida del año	(48,101)

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.
(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Nota	Acciones gerenciales	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total
Saldo al 1 de enero de 2020		-	-	-	-
Emisión de acciones	6	50,000	50,000	-	100,000
Pérdida del año		-	-	(48,101)	(48,101)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		50,000	50,000	(48,101)	51,899

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.
(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Estado de flujos de efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Notas	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida del año		(48,101)
Cambios netos en activos:		
Cuenta por cobrar - parte relacionada	4	(21,820)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(69,921)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:		
Emisión de acciones	6	50,000
Capital adicional pagado	6	50,000
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiación		100,000
Aumento neto en depósito en banco		30,079
Depósito en banco al inicio del año		-
Depósito en banco al final del año	4, 5	30,079

Las notas son parte integral de los estados financieros.

1. Información general

Phoenix Real Estate Fund, Inc. (el "Fondo") es una sociedad anónima organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.7,603 de 17 de septiembre de 2019, de la Notaría Tercera de Panamá, inscrita al Folio 155688028 de la Sección Mercantil del Registro Público, desde el día 20 de noviembre de 2019.

El Fondo fue autorizado a operar como sociedad de inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá ("SMV") mediante Resolución No.112-20 del 16 de marzo de 2020. Sus actividades están reguladas por la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011 y el Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999. A la fecha del estado de situación financiera el Fondo no ha iniciado operaciones, es una entidad en etapa preoperativa.

El Fondo es según su estructura una sociedad de inversión paraguas, según la opción de redención, es una sociedad de inversión cerrada, según el tipo de inversiones es una sociedad de inversión inmobiliaria, y, según la ubicación de sus inversiones es local.

El Fondo plantea como objetivo principal la compra, desarrollo, administración, renta y venta de activos inmobiliarios y va dirigido tanto personas naturales como a inversionistas institucionales dispuestos a invertir en el negocio inmobiliario con criterio de democratización, y que estén en la capacidad de realizar inversiones de largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo es una entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation, entidad constituida en la República de Panamá y 49% por Norfolk Capital Advisors Ltd., sociedad extranjera constituida en Islas Vírgenes Británicas.

El capital social autorizado del Fondo está compuesto por 50,000 Acciones Gerenciales, con derecho a voz y voto, pero sin derecho a recibir dividendos, con un valor nominal de B/.1.00 cada una y 1,000,000 Acciones Participativas, que serán emitidas en múltiples Clases, sin derecho a voz ni voto salvo por los casos según se describe en el pacto social de Fondos, con un valor nominal de B/.1.00 cada una.

Las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa. El Fondo podrá, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, autorizar la emisión y colocación de Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en múltiples Clases y cada una de dichas Clases representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cuyas carteras de inversión operarán como Sub-Fondos. Todas las acciones de una misma Clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones.

La administradora del Fondo es Real Estate Investment Management Corp. antes Norfolk Asset Management, S.A. (la "Administradora"), una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.7,309 del 23 de mayo de 2018.

Las oficinas del Fondo se encuentran ubicadas en Santa María Business District, Edificio Office Plex 71, piso 6, Oficina 602.

2. Políticas de contabilidad más significativas

2.1 Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera sin efectos sobre los estados financieros

Marco Conceptual de las Normas NIIFs

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las modificaciones a las referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIFs. El documento contiene modificaciones para las NIIFs 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida. La Administración del Fondo no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

No hubo Normas Internacionales de Información (NIIF´s) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF´s), efectivas para el año que inicio el 1 de enero de 2020, que tuviera efecto significativo sobre los estados financieros.

2.2 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo la base del costo histórico y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas, la moneda del país donde el Fondo está constituido. La conversión de balboas a dólares es incluida exclusivamente para conveniencia de los lectores en los Estados Unidos de América, y al 31 de diciembre de 2020 están a la par con los dólares de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y utiliza los dólares como moneda legal.

2.4 Activos financieros

La clasificación y medición de los activos financieros, refleja el modelo de negocios en que los activos son gestionados y sus características de flujos de caja, por lo cual son clasificados al Costo amortizado (CA).

2.5 Depósito en banco

Los depósitos en banco incluyen los depósitos a la vista en banco local.

2.6 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende tanto del impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del año. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre los ingresos gravables del año, utilizando la tasa vigente a la del estado de situación financiera.

2.7 Impuesto corriente

El impuesto sobre la renta corriente está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la ganancia del año como se reporta en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, debido a que excluye ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo del Fondo para impuesto corriente es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3. Administración de riesgos de instrumentos financieros

3.1 Riesgo económico

Las inversiones efectuadas por el Fondo están expuestas a cambios del ciclo económico del país, donde tales activos se encuentran ubicados, las cuales pueden afectar el valor de los activos y el rendimiento de las Acciones Participativas del Fondo.

3.2 Riesgo de tasa de interés

Existe el riesgo del incremento en las tasas de interés de financiación para la construcción de proyectos inmobiliarios y como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio utilizado para efectuar las valoraciones financieras. Un incremento significativo en la tasa de costo de capital produciría una reducción en el valor en libros en la valoración de los activos, incrementando el costo financiero de los proyectos y afectando negativamente el desempeño del valor de las Acciones Participativas del Fondo.

3.3 Riesgo de liquidez

La inversión en bienes inmuebles resulta ser una inversión de menor liquidez comparada con otros activos financieros, esta falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar oportunamente ante algún cambio de las condiciones económicas, financieras o de mercado. Por tal motivo, la capacidad para vender activos en cualquier momento puede ser restringida y esto puede generar una limitación para hacer cambios en el portafolio de activos inmobiliarios del Fondo.

3.4 Riesgo de concentración

Dada la naturaleza del Fondo y su objetivo de inversión a realizarse en la República de Panamá, el Fondo se expone a un riesgo alto de concentración en el sector inmobiliario ante una desaceleración del entorno económico del país. Adicionalmente, dado que el enfoque de inversión será exclusivo en el mercado inmobiliario, el Fondo estará sujeto a todos los riesgos y cambios de este sector del país. En las políticas de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación en aspectos como la cantidad mínima de inmuebles en una determinada Clase de Acciones Participativas, segmentos en los cuales se invierta, distribución geográfica, entre otros.

4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas del Fondo incluidos en los estados financieros se resumen a continuación:

	2020
Activos	
Depósito en banco	30,079
Cuenta por cobrar - parte relacionada	21,820
Total de activos	51,899

5. Depósito en banco

Al 31 de diciembre de 2020, el depósito en banco se detalla a continuación:

	2020
Depósito en banco:	
MMG Bank Corporation	30,079

6. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social del Fondo lo compone B/. 50,000, integrado por 50,000 Acciones Gerenciales, con derecho a voz y voto, con un valor nominal de B/.1.00 cada una de las cuales se encuentran emitidas y en circulación y B/.50,000 en concepto de capital adicional pagado al Fondo.

El movimiento del capital pagado se presenta a continuación:

	Total Acciones Gerenciales	Capital adicional pagado	Total capital pagado
Saldo al inicio del año	-	-	-
Emisión de acciones	50,000	50,000	100,000
Saldo al final del año	50,000	50,000	100,000

7. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fondo están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo con la legislación fiscal panameña vigente, el Fondo está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en fondos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no generó renta gravable.

8. Efecto COVID-19

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una pandemia mundial relacionada con la enfermedad coronavirus 2019 (COVID-19). Las acciones que han tomado para mitigar la emergencia han impactado a las personas, negocios y comunidades. Se han implementado medidas que han resultado en una menor actividad económica para la gran mayoría de las industrias del país.

El brote de COVID-19 ha afectado significativamente la economía panameña a nivel macro y micro. Dicho impacto, puede afectar negativamente los resultados operacionales del Fondo. El futuro se ha transformado en un desafío incierto, en el que todos los sectores manejan escenarios de incertidumbre. El impacto y la profundidad que generará el COVID-19 en el sector inmobiliario es aún incierto; sin embargo, se visualizan cambios en el comportamiento de los consumidores, que pueden volver obsoletos y reducir el valor de muchos activos inmobiliarios que hoy están en el mercado.

Este hecho pudiese tener efecto directo y postergar la puesta en marcha del Fondo.

9. Eventos posteriores

El Fondo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2020 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de abril de 2021, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

10. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 27 de abril de 2021.

* * * * * *

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), ante mí Licenciado **FABIAN ELIAS RUIZ SANCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintiuno quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente: **MARIELENA GARCÍA MARITANO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos diecinueve – mil seiscientos cuarenta y nueve (8-219-1649), **EDUARDO CABALLERO OROZCO**, varón, colombiano, mayor de edad, con cédula de identidad personal E – ocho – ciento diecinueve mil setecientos doce (E-8-119712), **JAIME DE GAMBOA**, varón, colombiano, mayor de edad, con cédula de identidad personal N – veintiuno – dos mil ciento noventa y cinco (N-21-2195), **MANDISH SINGH**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal ocho – setecientos ochenta y cuatro – dos mil doscientos setenta y cuatro (8-784-2274), actuando en sus condiciones de Presidente, Gerente General, Tesorero y Contador Público Autorizado respectivamente de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, sociedad anónima inscrita al folio 155688028 de la Sección Mercantil del Registro Público; todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: ----------

a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2020.** ----------b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.----------

c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de enero de dos mil veinte (2020) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020). ----------

d. Que los firmantes: ----------

d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa: ----------

d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. ----------

d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. ----------

d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.

e. Que hemos revelado a los auditores de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, lo siguiente: ----------

f. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. ----------

--------Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**----------

----------Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con

posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. - Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.---------- Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, ZORAIDA DE VERGARA, con cedula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y ELÍAS REYES PINEDA, con cédula número ocho-ochocientos ochenta y cinco-dos mil ciento treinta y uno (8-885-2131), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman todos juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.----------

Mariclena García Maritano

Eduardo Caballero Orozco

Jaime De Gamboa

Mandish Singh

Zoraida de Vergara

Elías Reyes Pineda

Lic. Fabián E. Ruiz S.
Notario Público Segundo

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30