Phoenix Real Estate Fund, Inc.

(Entidad en etapa preoperativa)

Estados financieros por el año terminado
al 31 de diciembre de 2020
(No auditado)

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.
(Entidad en etapa preoperativa)

Informe de Estados Financieros
31 de diciembre de 2020 (No auditado)

Contenido **Páginas**

Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 - 11

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, de Phoenix Real Estate Fund, Inc. (el Fondo), y el respectivo estado de cambios en patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020.

Los estados financieros presentan una evaluación justa y razonable, en todos sus aspectos importantes, de la situación financiera de Phoenix Real Estate Fund, Inc. (el Fondo), a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mandish Singh
Contador Público Autorizado
No. 0293-2014

1 de marzo de 2021
Panamá, República de Panamá

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.
(Entidad en etapa preoperativa)

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

	Notas	31 de diciembre 2020 (No auditado)	12 de febrero 2020 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	4	30,079	60,439
Gastos preoperativos	6	69,921	39,561
Total de activos		100,000	100,000
Patrimonio			
Capital pagado - Acciones Gerenciales	5	50,000	50,000
Capital adicional pagado	5	50,000	50,000
Total de patrimonio		100,000	100,000

Las notas son parte integral de los estados financieros.

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.
(Entidad en etapa preoperativa)

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	Total
Emisión de acciones	5	50,000	50,000	100,000
Saldo al 12 de febrero de 2020 (Auditado)		50,000	50,000	100,000
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (No auditado)		50,000	50,000	100,000

Las notas son parte integral de los estados financieros.

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.
(Entidad en etapa preoperativa)

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

	Notas	31 de diciembre 2020 (No auditado)	12 de febrero 2020 (Auditado)
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Cambios netos en activos:			
Gastos preoperativos	6	(30,360)	(39,561)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(30,360)	(39,561)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Emisión de acciones	5	-	50,000
Capital adicional pagado	5	-	50,000
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiación		-	100,000
(Disminución) aumento neto en depósito en banco		(30,360)	60,439
Depósito en banco al inicio del año	4	60,439	60,439
Depósito en banco al final del año	4	30,079	60,439

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.

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, sociedad anónima incorporada en la República de Panamá.

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 Punta Pacífica, Edificio Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49, Oficina K.

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

En el año en curso, el Fondo realizó una evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIIF's), cuya vigencia fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2019, sin embargo, no tuvieron un efecto

significativo sobre los estados de financieros.

NIIF 16 – Arrendamientos

NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos en la contabilidad del arrendatario al eliminar la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. En cambio, reconoce un activo de derecho de uso y un pasivo de arrendamiento en el inicio de todos los arrendamientos, a excepción de arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de bajo valor. En contraste con la contabilidad del arrendatario, los requisitos para la contabilidad del arrendador se han mantenido prácticamente sin cambios.

Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que la entidad:

a) Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como un grupo
b) Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:

- Si es así, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
- Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

2.2 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). El Fondo a través del plan de implementación metodológico realizó adaptaciones necesarias a la NIIF 9, incluyendo cambios requeridos en su modelo de cálculo de provisiones, de forma tal que cumpla con los requisitos de deterioro y pérdida esperada establecidos por la norma internacional.

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

Por la naturaleza de las operaciones financieras del Fondo, la adopción de la NIIF 9 no tiene un impacto en los estados financieros. El Fondo no realiza análisis de deterioro por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre los activos financieros.

El nuevo enfoque para 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.

El modelo incluye tres categorías de clasificación para los activos financieros:

- Costo amortizado (CA).
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI).
- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

2.5 Reconocimiento de ingresos

Ventas de bienes

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y ha cambiado su propiedad. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados.

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las propiedades de inversión están conformadas principalmente por inversiones en inmuebles o títulos representativos de derechos sobre inmuebles.

Posterior a su reconocimiento inicial, el Fondo ha elegido el modelo de costo para medir las propiedades de inversión, considerando la naturaleza operativa de la sociedad de inversión y aplicando los requisitos establecidos en la NIC 40.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del año en el cual se dio de baja la propiedad.

2.7 Depósito en banco

El depósito en banco incluye depósito a la vista en banco con vencimiento original de tres meses o menos.

2.8 Impuesto sobre la renta

El gasto de impuesto sobre la renta corriente está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad pérdida neta, como se reporta en el estado de ganancia o pérdida, ya 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, cuando hay renta gravable, es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

2.9 Gastos

Todos los gastos son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida sobre una base de devengado.

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. Depósito en banco

El depósito en banco se detalla a continuación:

	31 de diciembre 2020 (No auditado)	12 de febrero 2020 (Auditado)
Depósito en banco:		
MMG Bank Corporation	30,079	60,439

5. Capital pagado

El capital social del Fondo está integrado por 50,000 Acciones Gerenciales, con derecho a voz y voto, con un valor nominal de B/.1.00 cada una y B/.50,000 en concepto de capital adicional pagado al Fondo.

El movimiento del capital pagado se presenta a continuación:

31 de diciembre de 2020 (No auditado)	Total Acciones Gerenciales	Capital adicional pagado	Total capital pagado
Saldo al incio y al final del año	50,000	50,000	100,000

12 de febrero de 2020 (Auditado)	Total Acciones Gerenciales	Capital adicional pagado	Total capital pagado
Emisión de acciones	50,000	50,000	100,000
Saldo al final del período	50,000	50,000	100,000

6. Gastos preoperativos

En la NIC 38 “Activo Intangibles”, en el párrafo 69 se establece algunos ejemplos de desembolsos a considerar como gastos:

a) Gastos de puesta en marcha de operaciones, salvo que las partidas correspondientes formen parte del costo del elemento de propiedad, planta y equipo, siguiendo lo establecido en la NIC 16. Los gastos de puesta en marcha pueden incluir los costos legales y administrativos para la creación de entidad jurídica, desembolsos para abrir una nueva entidad o comenzar una nueva operación o costos de lanzamiento de nuevos productos o procesos.

b) Desembolsos por actividades formativas.

c) Desembolsos por publicidad y otras actividades promocionales.

d) Desembolsos por reubicación o reorganización de una parte o totalidad de una entidad.

Es de vital importancia tener presente que los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos, no podrán reconocerse posteriormente como activos intangibles. Es recomendable revisar los criterios a tener en cuenta que establece la NIC 38 para la consideración de un activo intangible: control, beneficios económicos futuros, carencia de sustancia física e identificable (párrafos del 11 al 17).

El detalle de gastos preoperativos se presenta a continuación:

	31 de diciembre 2020 (No auditado)	12 de febrero 2020 (Auditado)
Honorarios profesionales	23,230	16,580
Gastos legales y notariales	21,163	16,820
Registro e Inscripción BVP	16,458	-
Tarifas SMV	5,000	5,000
Impuestos	3,070	-
Inscripción LC	1,000	1,161
Total	69,921	39,561

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. Eventos subsecuentes

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. 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 1 de marzo de 2021.

* * * * * *