Phoenix Real Estate Fund, Inc.

(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Estados financieros por el año terminado
el 30 de septiembre de 2022
(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 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Informe de Estados Financieros
30 de septiembre de 2022 (No auditado)

Contenido	**Páginas**
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 15

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 30 de septiembre de 2022, de Phoenix Real Estate Fund, Inc. (el Fondo), y el respectivo estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado el 30 de septiembre de 2022.

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

28 de octubre de 2022
Panamá, República de Panamá

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

Estado de situación financiera
30 de septiembre de 2022
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre 2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Activos			
Depósito en banco	4, 5	55,147	60,721
Cuenta por cobrar		50	-
Total de activos		55,197	60,721
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Honorarios por pagar		4,485	-
Total de pasivo		4,485	-
Patrimonio			
Capital pagado - acciones gerenciales	6	50,000	50,000
Capital adicional pagado	6	100,000	90,000
Déficit acumulado		(99,288)	(79,279)
Total de patrimonio		50,712	60,721
Total de pasivo y patrimonio		55,197	60,721

Las notas que se acompañan 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 el 30 de septiembre de 2022
(En balboas)

		30 de septiembre	
		2022	**2021**
		(No auditado)	**(Auditado)**
	Nota		
Gastos operativos:			
Honorarios legales		9,895	14,664
Honorarios profesionales		6,727	7,719
Registros y asociaciones		1,000	7,140
Impuestos		2,387	1,655
Total de gastos operativos	7	20,009	31,178
Pérdida del año		(20,009)	(31,178)

Las notas que se acompañan 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 el 30 de septiembre de 2022
(En balboas)

	Nota	Acciones gerenciales	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total
Saldo al 1 de enero de 2021		50,000	50,000	(48,101)	51,899
Aporte de capital adicional pagado	6	-	40,000	-	40,000
Pérdida del año		-	-	(31,178)	(31,178)
Saldo al 30 de septiembre de 2021 (Auditado)		50,000	90,000	(79,279)	60,721
Aporte de capital adicional pagado	6	-	10,000	-	10,000
Pérdida del año		-	-	(20,009)	(20,009)
Saldo al 30 de septiembre 2022 (No auditado)		50,000	100,000	(99,288)	50,712

Las notas que se acompañan 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 el 30 de septiembre de 2022
(En balboas)

	Notas	30 de septiembre 2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del año		(20,009)	(31,178)
Cambios netos en activos y pasivos operativos:			
Cuenta por cobrar		(50)	-
Cuenta por cobrar - parte relacionada		-	21,820
Honorarios por pagar		4,485	-
Flujos neto de efectivo utilizado en las actividades de operación		(15,574)	(9,358)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación:			
Aporte de capital adicional pagado	6	10,000	40,000
Flujos neto de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de financiación y (disminución) aumento neto en depósito en efectivo		(5,574)	30,642
Depósito en efectivo al inicio del año	4, 5	60,721	30,079
Depósito en efectivo al final del año	4, 5	55,147	60,721

Las notas que se acompañan 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 emitido Acciones Participativas, ni generado ingresos.

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 30 de septiembre de 2022, el Fondo es una entidad 51% (30 de septiembre de 2021: 51%) poseída por MMG Bank Corporation, entidad constituida en la República de Panamá y 49% (30 de septiembre de 2021:49%) 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 del Fondo, 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 Edificio Midtown, piso 17, calle 74, San Francisco.

Mediante Resolución No. 201-8918 de la Dirección General de Ingresos de Panamá se adoptó cambio de período fiscal calendario, el cual corresponde del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, por un cambio de período especial comprendido del 1 de octubre de un año al 30 de septiembre del año siguiente. Para el año 2021, el período fiscal comprendía un período de nueve (9) meses**,** del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021. Dicho cambio se basa debido a que el Fondo forma parte de las subsidiarias que componen a MMG Bank Corporation y Subsidiarias, por lo cual se homologó el cierre de período fiscal para presentación de

información. Dado a lo anterior, el estado de ganancia o pérdidas y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo no es comparable con el año anterior.

2. Políticas de contabilidad más significativas

2.1 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no son efectivas

Para el año terminado el 30 de septiembre de 2022 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones, que no tuvieron un impacto en los estados financieros del Fondo.

- Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7 - Reforma de la tasa de interés de referencia.
- Modificación a la NIIF 16 - Concesiones de renta relacionadas a COVID-19.
- Marco conceptual - Enmiendas a las referencias del marco conceptual en las Normas.
- NIIF 3 (Enmienda) - Definición de un negocio.
- NIC 1 y NIC 28 (Enmienda) - Definición de materialidad.

2.2 NIIF's nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatarias para el año terminado el 30 de septiembre de 2022, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fondo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

Modificaciones a la NIIF 10 - Estados financieros consolidados y NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto:

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta.

Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La Administración del Fondo no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

NIIF 17 – Contratos de seguros

En mayo de 2016, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en ingles). emitió la NIIF 17 para reemplazar la NIIF 4. La contabilidad de los contratos de seguros requiere que las entidades separen los derivados implícitos especificados, se distingan componentes de inversión y las obligaciones de desempeño de los contratos de seguros para reconocer, presentar y revelar por separado los ingresos por seguros, los gastos de los servicios de seguros y los ingresos o gastos financieros de seguros. Sin embargo, se permite un método de medición simplificado para medir la cantidad relacionada con el servicio restante mediante la asignación de la prima durante el período de cobertura.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) para al reporte anual que comience en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para aplicar NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para períodos anuales empezando en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso se modificará el enfoque retrospectivo o se aplicará el enfoque del valor razonable.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

Esta NIIF es de aplicación obligatoria para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada. La Administración del Fondo está en proceso de evaluar el impacto de la adopción de la NIIF 17 en los estados financieros y las revelaciones.

Modificaciones a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a NIC 37 - Contratos Onerosos - costos por cumplir un contrato

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones anuales a las normas NIIF 2018-2020

Las modificaciones anuales incluyen la modificación a tres normas de interés para el Fondo:

NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación proporciona un alivio adicional a una subsidiaria que se convierte en un adoptante por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la modificación, una subsidiaria que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al valor en libros que se incluirían en los estados financieros consolidados de la matriz, basados en la fecha de conversión de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una empresa asociada o negocio conjunto que utilice la exención en la NIIF 1:D16(a).

La modificación es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

NIIF 16 - Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos. Como las modificaciones a la NIIF 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

Modificaciones a la NIIF 9, Instrumentos Financieros, NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones, NIIF 4, Contratos de Seguros, y NIIF 16, Arrendamientos, "Reforma de referencia de tasas de interés - Fase 2.

El IASB finalizó su respuesta a la reforma en curso de los tipos de interés ofrecidos interbancarios ("IBOR") y otros tipos de interés de referencia mediante la publicación de un paquete de enmiendas a las normas NIIF. Las modificaciones complementan las publicadas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una entidad sustituye el antiguo tipo de interés de referencia por un tipo de referencia alternativo como resultado de las reformas.

Las modificaciones de esta fase final se refieren a:

- Cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros, pasivos financieros y pasivos de arrendamiento;
- Contabilidad de coberturas; y
- Divulgaciones.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que empezaron a partir del 1 de enero de 2021, con aplicación anticipada permitida.

En adición, las siguientes modificaciones han sido emitidas y no tienen efecto en los estados financieros del Fondo:

Modificaciones a NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados.
Modificaciones a NIC 41	Agricultura

2.3 Base de presentación

Los estados financieros 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).

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fondo tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y/o revelación en los estados financieros se determina de la forma previamente dicha, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIIF 16, y mediciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero que no son valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Los estados financieros han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fondo continuará operando como un negocio en marcha. El impacto COVID-19 sobre las operaciones del Fondo se describen en la Nota 9 de los estados financieros.

2.4 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 30 de septiembre de 2022 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.

2.5 Instrumentos financieros

2.5.1 Clasificación y medición – activos financieros bajo NIIF 9

Las inversiones y otros activos financieros son clasificados a la fecha de negociación e inicialmente medidos al valor razonable, más los costos incrementales relacionados a la transacción, excepto por las inversiones contabilizadas a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación y medición de los activos financieros, refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de caja.

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

Costo amortizado (CA)

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de caja contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCORI)

Un instrumento de deuda es medido a VRCORI solo si cumple con las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

El reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el Fondo puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se hace individualmente para cada activo.

Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

2.5.2 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).

2.5.3 Depósito en banco

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

2.5.4 Baja de activos financieros

El Fondo da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando El Fondo ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulada que ha sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

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.

2.6.1 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.

3.5 Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación, y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

La Administración considera que el valor en libros de los activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

Depósitos en banco: El valor en libros de los depósitos en banco se aproxima al valor razonable por ser de naturaleza a la vista. Dicho valor razonable está clasificado en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de la NIIF 13.

	30 de septiembre de 2022 (No auditado)		30 de septiembre de 2021 (Auditado)	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Depósito en banco	55,147	55,147	60,721	60,721

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:

	30 de septiembre	
	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Activo		
Depósito en banco	55,147	60,721

5. Depósito en banco

Al 30 de septiembre de 2022, el depósito en banco se detalla a continuación:

	30 de septiembre	
	2022 (No auditado)	2021 (Auditado)
Depósito en banco:		
A la vista - Local	55,147	60,721

6. Capital pagado

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.

En septiembre 2022 se aprobó por reunión de Junta Directiva un aporte de capital adicional por un total de B/.10,000 (30 de septiembre de 2021: B/.40,000) para reforzar la capacidad financiera del Fondo, quedando el capital adicional pagado en B/.100,000 (30 de septiembre de 2021: B/.90,000)

En junio 2021 se aprobó por reunión de Junta Directiva un aporte de capital adicional pagado por un total de B/.50,000 para reforzar la capacidad financiera del Fondo.

El movimiento del capital pagado se presenta a continuación:

30 de septiembre de 2022 (No auditado)	**Total Acciones Gerenciales**	**Capital adicional pagado**	**Total capital pagado**
Saldo al inicio del año	50,000	90,000	140,000
Aporte de capital adicional pagado	-	10,000	10,000
Saldo al final del año	50,000	100,000	150,000

30 de septiembre de 2021 (Auditado)	**Total Acciones Gerenciales**	**Capital adicional pagado**	**Total capital pagado**
Saldo al inicio del año	50,000	50,000	100,000
Aporte de capital adicional pagado	-	40,000	40,000
Saldo al final del año	50,000	90,000	140,000

7. Ingresos y gastos operativos

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no ha generado ingresos (30 de septiembre de 2021: B/.0) y ha generado gastos operativos por la suma de B/.20,009 (30 de septiembre de 2021: B/.31,178), se presentan en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

8. 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 el 30 de septiembre de 2022, 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 el 30 de septiembre de 2022, el Fondo no generó renta gravable.

9. Efecto COVID-19

La pandemia del coronavirus 2019 (COVID-19) ha afectado a la economía mundial durante 2020, 2021 y 2022. Prácticamente todas las industrias enfrentaron desafíos asociados con problemas de liquidez y sectores específicos como el transporte aéreo y de carga, el entretenimiento, el comercio minorista, restaurantes, hotelería y el turismo experimentaron una disminución operativa significativa debido a las medidas de cuarentena adoptadas en los diferentes países, incluyendo Panamá. Sin embargo, para el 30 de septiembre de 2022 estos efectos adversos han comenzado a disminuir debido a la reactivación económica que ha permitido la reanudación del desarrollo de la actividad productiva, logrando una mejora en los niveles de empleo, ingreso de los hogares, la contención de la inflación entre otros. Esta situación fue evaluada periódicamente durante el año terminado el 30 de septiembre de 2022 por la Administración para tomar todas las medidas oportunas.

Los efectos sobre el desempeño y la posición financiera del Fondo se incluyen en las notas adjuntas de los Estados Financieros. Asimismo, el Fondo consideró el entorno económico actual, incluyendo los efectos de la pandemia de COVID-19 sobre el negocio en la preparación del Estado de Situación Financiera, teniendo en cuenta la mejor información confiable disponible y las estimaciones realizadas a la fecha de preparación y emisión de los estados financieros, relacionados con una pandemia de esta magnitud. 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.

La Administración del Fondo continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar su negocio en el corto, mediano y largo plazo.

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

10. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 30 de septiembre de 2022 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 18 de octubre de 2022.

* * * * * *