# *Phoenix Real Estate Fund, Inc.*

*(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)*

Estados financieros por el período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2023
(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**
**31 de marzo de 2023 (No auditado)**

**Contenido** **Página**


| | |
|---|---|
| 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 - 12 |

**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 marzo de 2023, 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 período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2023.

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

22 de mayo de 2023
Panamá, República de Panamá

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

## Estado de situación financiera
**31 de marzo de 2023**
(En balboas)

| | Notas | 31 de marzo 2023 (No auditado) | 30 de septiembre 2022 (Auditado) |
|---|---|---|---|
| **Activos** | | | |
| Depósito en banco | 4, 5 | 53,802 | 55,147 |
| Cuenta por cobrar | | 50 | 50 |
| **Total de activos** | | 53,852 | 55,197 |
| **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 | 105,000 | 100,000 |
| Déficit acumulado | | (101,148) | (99,288) |
| **Total de patrimonio** | | 53,852 | 50,712 |
| **Total de pasivo y patrimonio** | | 53,852 | 55,197 |

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 período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2023**

(En balboas)

| | Nota | 31 de marzo 2023 (No auditado) | 31 de marzo 2022 (No auditado) |
|---|---|---|---|
| **Gastos operativos:** | | | |
| Impuestos | | 1,345 | 1,371 |
| Dietas | | 500 | - |
| Honorarios legales | | 15 | - |
| Honorarios profesionales | | - | 2,243 |
| **Total de gastos operativos** | 7 | 1,860 | 3,614 |
| **Pérdida del período** | | (1,860) | (3,614) |

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 período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2023**
(En balboas)

| | Nota | Acciones gerenciales | Capital adicional pagado | Déficit acumulado | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **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 de 2022 (Auditado)** | | 50,000 | 100,000 | (99,288) | 50,712 |
| Aporte de capital adicional pagado | 6 | - | 5,000 | - | 5,000 |
| Pérdida del período | | - | - | (1,860) | (1,860) |
| **Saldo al 31 de marzo de 2023 (No auditado)** | | 50,000 | 105,000 | (101,148) | 53,852 |

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 período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2023**
(En balboas)

| | Notas | 31 de marzo 2023 (No auditado) | 31 de marzo 2022 (No auditado) |
|---|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de las actividades de operación:** | | | |
| Pérdida del período | | (1,860) | (3,614) |
| Cambios netos en pasivos operativos: | | | |
| Honorarios por pagar | | (4,485) | - |
| Flujos neto de efectivo utilizado en las actividades de operación | | (6,345) | (3,614) |
| **Flujos de efectivo de las actividades de financiación:** | | | |
| Aporte de capital adicional pagado | 6 | 5,000 | - |
| Flujos neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación y disminución neta en depósito en banco | | (1,345) | (3,614) |
| Depósito en banco al inicio del período | 4, 5 | 55,147 | 60,721 |
| Depósito en banco al final del período | 4, 5 | 53,802 | 57,107 |

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 31 de marzo de 2023, el Fondo es una entidad 51% (30 de septiembre de 2022: 51%) poseída por MMG Bank Corporation, entidad constituida en la República de Panamá y 49% (30 de septiembre de 2022: 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 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*

Para el período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2023 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.

### *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 período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fondo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

| | |
|---|---|
| NIIF 17 (incluyendo enmiendas de junio 2020 y diciembre 2021) | Contratos de seguro |
| Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 | Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto |
| Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al marco conceptual | Combinaciones de negocios por primera vez |
| Enmiendas a NIC 37 | Contratos Onerosos - costos por cumplir un contrato |
| Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021 | NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera; NIIF 9 - Instrumentos Financieros; NIIF 16 - Arrendamientos |
| Enmiendas a NIC 1 | Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. |
| Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración práctica 2 | Revelación de las políticas contables |
| Enmiendas a la NIC 8 | Definición de las estimaciones contables |
| Enmiendas a la NIC 12 | Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción. |

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fondo en períodos futuros.

### *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.

Negocio en marcha

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros del Fondo y tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

El Fondo tiene planificado incrementar sus activos mediante la emisión de nuevas acciones para la adquisición de bienes inmuebles al ser incorporados en el Fondo.

### *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 31 de marzo de 2023 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 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).

2.5.2 Depósito en banco

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

2.5.3 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.

## 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.

| | 31 de marzo de 2023 (No auditado) | | 30 de septiembre de 2022 (Auditado) | |
|---|---|---|---|---|
| | Valor en libros | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable |
| **Activos** | | | | |
| Depósito en banco | 53,802 | 53,802 | 55,147 | 55,147 |

## 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:

| | 31 de marzo 2023 (No auditado) | 30 de septiembre 2022 (Auditado) |
|---|---|---|
| **Activos** | | |
| Depósito en banco | 53,802 | 55,147 |

## 5. Depósito en banco

Al 31 de marzo de 2023, el depósito en banco se detalla a continuación:

| | 31 de marzo 2023 (No auditado) | 30 de septiembre 2022 (Auditado) |
|---|---|---|
| Depósito en banco: | | |
| A la vista - Local | 53,802 | 55,147 |

## 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.

El 10 de marzo de 2023 se aprobó por reunión de Junta Directiva un aporte de capital adicional por un total de B/.5,000 (30 de septiembre de 2022: B/.10,000) para reforzar la capacidad financiera del Fondo, quedando el capital adicional pagado en B/.105,000 (30 de septiembre de 2022: B/.100,000)

El movimiento del capital pagado se presenta a continuación:

| 31 de marzo de 2023 (No auditado) | Total Acciones Gerenciales | Capital adicional pagado | Total capital pagado |
|---|---|---|---|
| Saldo al inicio del período | 50,000 | 100,000 | 150,000 |
| Aporte de capital adicional pagado | - | 5,000 | 5,000 |
| Saldo al final del período | 50,000 | 105,000 | 155,000 |

| 30 de septiembre de 2022 (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 |

## 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 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 período de seis meses terminado al 31 de marzo de 2023, el Fondo no generó renta gravable.

## 8. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2023 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 24 de abril de 2023.

******