

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@norfolk.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 constituida 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@norfolk.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

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@norfolk.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 Management, 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, auditorías, 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 geográfica 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 Informativo 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 evaluadoras 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:

- Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con su permiso de ocupación.
- Bienes inmuebles que se encuentren en fase construcción, o en planos con permiso de construcción.
- 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.
- 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.
- Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles.
- Derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- 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.
- 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 evaluadoras, 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 | <u>2,054</u> |
| Total de gastos operativos | <u>48,101</u> |
| Pérdida del año | <u>(48,101)</u> |

Las notas son parte integral de los estados financieros.