

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.

Memoria Anual

30 de septiembre de 2021

Contenido

- I. Memoria Anual año 2021
- II. Informe del Administrador de Inversiones Real Estate Investment Management, Inc.
- III. Estados Financieros auditados al cierre fiscal del 30 de septiembre de 2021
- IV. Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

**PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.
MEMORIA ANUAL 2021**

Para la presentación del reporte anual de las sociedades de inversión registradas.

Periodo que se reporta: Enero a Septiembre de 2021

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

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

Ejecutivos Principales

Diego Molina – Ejecutivo Principal

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 01 de junio de 1983
Domicilio comercial: Avenida Centenario, Dream Plaza, Costa del Este
Piso 10, Oficina 17, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: diego.molina@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.

Alejandra Morales – Oficial de Cumplimiento

Nacionalidad: Colombiana
Fecha de Nacimiento: 12 de julio de 1984
Domicilio comercial: Avenida Centenario, Dream Plaza, Costa del Este.
Piso 10, Panamá - Ciudad de Panamá
Correo Electrónico: alejandra.morales@norfolk.com
Teléfono: (507) 396-1844

Administradora de Empresas de la Pontificia Universidad Javeriana de Colombia con experiencia y conocimiento en el sector financiero y mercado de valores, con Licencia de Ejecutivo Principal No 459 otorgadas por Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No 568-2014 de 18 de noviembre de 2014.

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 2021

Al 30 de septiembre de 2021 PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC. no mantiene Activos incorporados a su portafolio.

6. Inversión

Al 30 de septiembre de 2021 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 30 de septiembre de 2021 PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., refleja gastos por \$31,178 dólares, compuestos por Honorarios Profesionales, Membresías, Honorarios Legales e Impuestos.

8. Pasivos

Al 30 de septiembre de 2021 PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC. no refleja pasivos.

9. Hechos de Importancia

Al 30 de septiembre de 2021 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)	<p>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.</p> <p>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.</p>
Titularidad	Las Acciones Participativas estarán emitidas de forma nominativa y registrada
Política de Dividendos	No menos del 90% de su utilidad neta fiscal
<p>* Este reporte tiene propósitos informativos únicamente. Para conocer mayores detalles sobre el tipo de inversión consulte el Prospecto Informativo del Fondo</p>	

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.

Sin embargo y según el último informe de Contraloría General de la República, respecto al Índice Mensual de la Actividad Económica, indica que se ha visto un comportamiento positivo en el 2021, con la apertura de muchas de las actividades económicas que habían sido afectadas por los cierres a raíz de la Pandemia en 2020.

Dentro de las actividades que ha mostrado señales de recuperación se encuentra el sector construcción.

A modo de referencia, el desempeño de la economía panameña, en el tercer trimestre de 2021, medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT) mostró un incremento de 25.5%, respecto al período similar del año previo. El PIBT valorado a precios de 2007, registró un monto de B/.10,337.7 millones para el trimestre compilado, que correspondió a un aumento de B/.2,100.3 millones.

El comportamiento observado en las distintas actividades económicas fue el reflejo de la reactivación económica desde la eliminación de las restricciones sanitarias impuestas por las autoridades de salud por la pandemia de COVID-19. La continuidad del proceso de vacunación contra esta enfermedad en el país, ha permitido que las actividades económicas continúen su proceso de recuperación después del fuerte impacto de este virus en el 2020. Este crecimiento del PIB, se debió al buen desempeño en las actividades de servicios, particularmente, los de comercio, transporte, empresariales y personales, entre otros.

A nivel de las actividades que se enmarcan en la economía interna destacaron: Comercio, construcción, inmobiliarias y empresariales, y otras comunitarias, entre otras, dentro de las actividades agropecuarias, el cultivo de arroz y maíz; así como la producción de ganado vacuno, porcino y gallinas. Sin embargo, las actividades relacionadas al sector financiero presentaron disminuciones.

De enero a septiembre, la actividad económica presentó un crecimiento acumulado de 14.9% comparado con igual período del año anterior, que correspondió a un monto de B/. 29,146.1 millones, que representó un aporte en los nueve meses de B/.3,788.0 millones más que el mismo periodo de 2020.

Todo esto según información publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República de Panamá.

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

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

V. Política de inversión

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

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

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

- La estrategia sectorial: En la política general de inversión del Fondo está considerado la posibilidad de realizar cualquier tipo de inversión de las consideradas en el artículo 9 del acuerdo 2-2014 de la SMV. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no especificar la estrategia sectorial en el cual una determinada Clase pueda invertir.
- Distribución geográfica: Las inversiones podrán realizarse en cualquiera de las Provincias de la República de Panamá. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no limitar la distribución geografía de las inversiones.
- Tipo de inmuebles: En la política general de inversión del Fondo está considerado la posibilidad de realizar cualquier tipo de inmueble dentro de la República de Panamá. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto de una determinada Clase, se podrán o no aplicar limitar el tipo de inmueble en el cual una determinada Clase pueda invertir entre las diversas alternativas que ofrece el sector a saber: casas, torres de apartamentos, centros comerciales, hospitales, bodegas, etc.
- Límites de concentración y criterios de diversificación: En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no aplicar algunos criterios o límites en las

inversiones en esa Clase, en aspectos como cantidad mínima de inmuebles en esa determinada Clase, segmentos en los cuales se invierta, etc.

- Políticas de endeudamiento: En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de endeudamiento. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrá o no establecer algunas políticas o límites de endeudamiento que apliquen para una determinada Clase y el Sub-Fondo respectivo de dicha Clase en el cual la Clase tendrá un interés.
- Políticas de conservación y aseguramiento de los bienes inmuebles: El Administrador de Inversiones definirá y contratará los seguros que se considere necesario con el fin de obtener la conservación y aseguramiento de las inversiones en bienes inmuebles. Mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, se indicará las pólizas que el Administrador de Inversiones estima son necesarias para la Clase determinada.
- Política de inversión en valores: El Administrador de Inversiones definirá y realizará las inversiones incidentales en valores que consideren necesarios, siempre respetando las limitaciones a que hace mención el artículo 9 del acuerdo 2-2014 de la SMV.
- Programa y calendario de inversiones de los recursos captados: El Administrador de Inversiones definirá y realizará las inversiones de cada una de las Clases del Fondo, de acuerdo a las necesidades de liquidez y proyecciones de crecimiento de una determinada Clase.
- En el Capítulo IV Principales Características de las Acciones Participativas del Fondo, se detallan otros aspectos importantes de la oferta como, forma de calcular del valor neto de las acciones, rango de comisiones aplicables e información de entidades 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:

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

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

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

Las Inversiones Permitidas deberán contar con avalúos elaborados por compañías 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 30 de septiembre de 2021 la sociedad solo ha emitido 50,000 acciones gerenciales.

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

Al 30 de septiembre de 2021 la sociedad no ha emitido acciones.

VIII. Resumen del balance general y el estado de resultados al corte de septiembre de 2021.

a. Activos

Los activos están compuestos PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.; depósito en banco y cuentas por cobrar partes relacionadas, totalizando \$60,721

b. Pasivos

No se cuentan con Pasivos en balance al 30 de septiembre de 2021.

c. Patrimonio

El patrimonio de PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., al 30 de septiembre de 2021 fue de \$60,721.

d. Estado de pérdidas y ganancias

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

	Nota	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021
Gastos operativos:		
Honorarios profesionales		7,719
Registros y asociaciones		7,140
Honorarios legales		14,664
Impuestos		1,655
Total de gastos operativos	7	<u>31,178</u>
Pérdida del periodo/año		<u>(31,178)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

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

Estados financieros por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 e informe de los Auditores Independientes del 30 de diciembre de 2021.

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

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

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros
30 de septiembre de 2021

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 18

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
Phoenix Real Estate Fund, Inc.

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Phoenix Real Estate Fund, Inc.** (el "Fondo") los cuales abarcan el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021, y el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Phoenix Real Estate Fund, Inc.**, al 30 de septiembre de 2021, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

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

Asuntos Clave de la Auditoría

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

Hemos determinado que no hay asuntos clave de la auditoría a comunicar en nuestro informe al 30 de septiembre de 2021.

Párrafo de Énfasis

Llamamos la atención a la Nota 1 de los estados financieros que se acompañan, la cual describe el cambio del año fiscal del Fondo al 30 de septiembre, y el efecto de comparabilidad sobre la información comparativa presentada.

Otros Asuntos

Llamamos la atención a la Nota 9 de los estados financieros que se acompañan, la cual describe la incertidumbre surgida por la posible afectación del COVID-19. Nuestra opinión no se modificada con respecto a este asunto.

Al 30 de septiembre de 2021, el Fondo está en etapa de inicio de operaciones y no ha generado ingresos. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Deloitte.

Otra Información

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

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

Junto con nuestro auditor a de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando este disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho.

Cuando leamos el informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo y que el Fondo atienda el error y prepare un informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

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

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Fondo.

Deloitte.

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

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

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

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

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Luis Castro.

DELOITTE

30 de diciembre de 2021
Panamá, República de Panamá

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

Estado de situación financiera
30 de septiembre de 2021
 (En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos			
Depósito en banco	4, 5	60,721	30,079
Cuenta por cobrar - parte relacionada	4	<u>-</u>	<u>21,820</u>
Total de activos		<u>60,721</u>	<u>51,899</u>
Patrimonio			
Capital pagado - acciones gerenciales	6	50,000	50,000
Capital adicional pagado	6	90,000	50,000
Déficit acumulado		<u>(79,279)</u>	<u>(48,101)</u>
Total de patrimonio		<u>60,721</u>	<u>51,899</u>

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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021**

(En balboas)

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021	Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020
	Nota		
Gastos operativos:			
Honorarios profesionales		7,719	23,230
Registros y asociaciones		7,140	17,458
Honorarios legales		14,664	5,359
Impuestos		1,655	2,054
Total de gastos operativos	7	<u>31,178</u>	<u>48,101</u>
Pérdida del período/año		<u>(31,178)</u>	<u>(48,101)</u>

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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021

(En balboas)

		Acciones gerenciales	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total
	Nota				
Saldo al 1 de enero de 2020		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Emisión de acciones	6	50,000	50,000	-	100,000
Pérdida del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(48,101)</u>	<u>(48,101)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020		<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>(48,101)</u>	<u>51,899</u>
Aporte de capital adicional pagado	6	-	40,000	-	40,000
Pérdida del período		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(31,178)</u>	<u>(31,178)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2021		<u>50,000</u>	<u>90,000</u>	<u>(79,279)</u>	<u>60,721</u>

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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021**

(En balboas)

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021	Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020
	Notas		
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del período/año		(31,178)	(48,101)
Cambios netos en activos:			
Cuenta por cobrar - parte relacionada	4	<u>21,820</u>	<u>(21,820)</u>
Flujos neto de efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(9,358)</u>	<u>(69,921)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación:			
Emisión de acciones	6	-	50,000
Capital adicional pagado	6	<u>40,000</u>	<u>50,000</u>
Flujos neto de efectivo proveniente de las actividades de financiación		<u>40,000</u>	<u>100,000</u>
Aumento neto en depósito en efectivo		30,642	30,079
Depósito en efectivo al inicio del período/año	5	<u>30,079</u>	<u>-</u>
Depósito en efectivo al final del período/año	4, 5	<u>60,721</u>	<u>30,079</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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 está en etapa de inicio de operaciones, por lo que 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 2021, el Fondo es una entidad 51% (31 de diciembre de 2020: 51%) poseída por MMG Bank Corporation, entidad constituida en la República de Panamá y 49% (31 de diciembre de 2020: 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 Torre Dream Plaza, piso 10 oficina 17, Workings, Costa del Este.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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 en curso 2021, el período fiscal comprende 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 Normas e interpretaciones adoptadas con efectos sobre los estados financieros

Para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 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 mandatorias para el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021, 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 remediación 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.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

NIIF 17 – Contratos de seguros

En mayo de 2016, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) 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.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Notas a los estados financieros

Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021

(En balboas)

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.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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 comienzan 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.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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 2021 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.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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 2021		31 de diciembre 2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos				
Depósitos en banco	60,721	60,721	30,079	30,079

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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 2021	31 de diciembre 2020
Activos		
Depósito en banco	60,721	30,079
Cuenta por cobrar - parte relacionada	-	21,820
Total de activos	<u>60,721</u>	<u>51,899</u>

5. Depósito en banco

Al 30 de septiembre de 2021, el depósito en banco se detalla a continuación:

	30 de septiembre 2021	31 de diciembre 2020
Depósito en banco:		
A la vista - Local	<u>60,721</u>	<u>30,079</u>

6. Capital pagado

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el capital social del Fondo lo compone B/. 50,000 integrado por 50,000 Acciones Gerenciales, con derecho a voz y voto, con un valor nominal de B/.1.00 cada una de las cuales se encuentran emitidas y en circulación.

En los meses de junio 2021 y septiembre 2021 se aprobó en reunión de Junta Directiva aportes a capital adicional de B/.40,000 para que este quedará en B/.90,000 al 30 de septiembre de 2021 (B/.50,000 al 31 de diciembre de 2020).

El movimiento del capital pagado se presenta a continuación:

30 de septiembre de 2021	Total Acciones Gerenciales	Capital adicional pagado	Total capital pagado
Saldo al inicio del período	50,000	50,000	100,000
Aporte de capital adicional pagado	<u>-</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
Saldo al final del período	<u>50,000</u>	<u>90,000</u>	<u>140,000</u>

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

	Total Acciones Gerenciales	Capital adicional pagado	Total capital pagado
31 de diciembre de 2020			
Saldo al inicio del año	-	-	-
Emisión de acciones	50,000	50,000	100,000
Saldo al final del año	50,000	50,000	100,000

7. Ingresos y gastos operativos

Al 30 de septiembre de 2021, el Fondo no ha generado ingresos (31 de diciembre de 2020: B/.0) y ha generado gastos operativos por la suma de B/.31,178 (31 de diciembre de 2020: B/.48,101), 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 período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2021, 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 30 de septiembre de 2021, 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 y 2021. 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 2021 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 período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 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.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021
(En balboas)

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. Eventos posteriores

El Fondo ha evaluado los eventos posteriores al 30 de septiembre de 2021 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 de diciembre de 2021, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

11. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 30 de diciembre de 2021.

* * * * *



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), ante mi Licenciado **FABIAN ELIAS RUIZ SANCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos veintiuno quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente: **MARIELENA GARCÍA MARITANO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho - doscientos diecinueve - mil seiscientos cuarenta y nueve (8-219-1649), **EDUARDO CABALLERO OROZCO**, varón, colombiano, mayor de edad, con cédula de identidad personal N- veintiuno - veinte cinco site (N-21-2057), **JAIME DE GAMBOA**, varón, colombiano, mayor de edad, con cédula de identidad personal E - ocho - noventa y cinco mil ciento cuarenta y cinco (E-8-95145), **MANDISH SINGH**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal ocho - setecientos ochenta y cuatro - dos mil doscientos setenta y cuatro (8-784-2264), actuando en sus condiciones de Presidente, Gerente General, Tesorero y Contador Público Autorizado respectivamente de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, sociedad anónima inscrita al folio 155688028 de la Sección Mercantil del Registro Público; todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: -----

a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2021**. -----

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

1 c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información
2 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la
3 condición financiera y los resultados de las operaciones de **PHOENIX REAL ESTATE**
4 **FUND, INC.**, para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de enero de dos
5 mil veintiuno (2021) al treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021). -----

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

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

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

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

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

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

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

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

27 -----Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de
28 cambios significativos en los controles internos de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**,
29 o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con -
30 -----



2017-21

08.00

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

13
14
15 Marielena García Maritano

14
15 Eduardo Caballero Orozco

16
17
18 Jaime De Gamboa

17
18 Mandish Singh

19
20
21 Zoraida de Vergara

20
21 Elias Reyes Pineda



24
25
26 Fabián E. Ruiz
Notario Público Segundo

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

