



Memoria Anual

30 de septiembre de 2023

Contenido

- I. Memoria Anual año 2023
- II. Informe del Administrador de Inversiones Real Estate Investment Management, Corp.
- III. Estados Financieros auditados al cierre fiscal del 30 de septiembre de 2023
- IV. Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

**PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.
MEMORIA ANUAL 2023**

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

Periodo que se reporta: octubre 2022 a septiembre 2023

1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:

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, CORP
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:



Eduardo Antonio Caballero Orozco – Presidente

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 30 de septiembre de 1977
Domicilio comercial: Edificio Midtown, San Francisco
Piso 17, Oficina 17-01, 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.



Diego Alejandro Molina Samaca – Secretario

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 01 de junio de 1983
Domicilio comercial: Edificio Midtown, San Francisco
Piso 17, Oficina 17-01, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: diego.molina@norfolk.com
Teléfono: (507) 396-1844

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.

Posee licencia de Ejecutivo Principal autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Es egresado de la Facultad de Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado de Colombia con estudios de Executive MBA del EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey, México.

Se ha desempeñado en comités de inversiones de fondos de inversión vigilados, analizando riesgos de crédito y de 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.



Marielena García Maritano – Tesorero

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. Fue la Vicepresidente Senior de Banca de Inversión en MMG Bank, donde trabajó 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.

**Jaime De Gamboa- Director Independiente**

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.

4. Administrador de Inversiones



Real Estate Investment Management, Corp., 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, Corp, 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.

Al 30 de septiembre de 2023, Real Estate Investment Management, Corp, 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, Corp. utiliza el apoyo administrativo de ambas entidades dueñas, a fin de cumplir con sus responsabilidades.

4.1 Directores y Dignatarios

**Eduardo Antonio Caballero Orozco- Presidente**

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 30 de septiembre de 1977
Domicilio comercial: Edificio Midtown, San Francisco
Piso 17, Oficina 17-01, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: eduardo.caballero@norfolkkg.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.

**Juan Pablo Rosero Roman – Secretario**

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 30 de septiembre de 1977
Domicilio comercial: Edificio Midtown, San Francisco
Piso 17, Oficina 17-01, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: juanpablo.rosero@norfolkfg.com
Teléfono: (507) 396-1844

Socio y director de las empresas que componen el grupo financiero Norfolk con una trayectoria de más de 15 años en el sector financiero, con énfasis en mercado de capitales local e internacional.

Egresado de la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de los Andes de Colombia con estudios de Maestría en Finanzas de la Universidad de Londres (Birckbeck College - Inglaterra).

Posee Licencia de Corredor de Valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Se ha desempeñado en diferentes áreas de la administración y gestión de inversiones en renta fija, renta variable, derivados y activos inmobiliarios. Con experiencia en la estructuración, constitución y administración de entidades reguladas por la Superintendencia de Valores de Panamá.

**Marielena García Maritano – Tesorero**

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. Fue la Vicepresidente Senior de Banca de Inversión en MMG Bank, donde trabajó 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.

4.2 Ejecutivos Principales

**Diego Alejandro Molina Samaca**

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 01 de junio de 1983
Domicilio comercial: Edificio Midtown, San Francisco
Piso 17, Oficina 17-01, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: diego.molina@norfolkfg.com
Teléfono: (507) 396-1844

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.

Posee licencia de Ejecutivo Principal autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Es egresado de la Facultad de Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado de Colombia con estudios de Executive MBA del EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey, México.

Se ha desempeñado en comités de inversiones de fondos de inversión vigilados, analizando riesgos de crédito y de 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.

**Juan Pablo Rosero Roman**

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 30 de septiembre de 1977
Domicilio comercial: Edificio Midtown, San Francisco
Piso 17, Oficina 17-01, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: juanpablo.rosero@norfolk.com
Teléfono: (507) 396-1844

Socio y director de las empresas que componen el grupo financiero Norfolk con una trayectoria de más de 15 años en el sector financiero, con énfasis en mercado de capitales local e internacional.

Egresado de la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de los Andes de Colombia con estudios de Maestría en Finanzas de la Universidad de Londres (Birckbeck College - Inglaterra).

Posee Licencia de Corredor de Valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Se ha desempeñado en diferentes áreas de la administración y gestión de inversiones en renta fija, renta variable, derivados y activos inmobiliarios. Con experiencia en la estructuración, constitución y administración de entidades reguladas por la Superintendencia de Valores de Panamá.

**Daniela Alejandra Domínguez Bolaños**

Nacionalidad: Venezolana
Fecha de nacimiento: 25 de mayo de 1987
Domicilio comercial: Edificio Midtown, San Francisco
Piso 17, Oficina 17-01, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: daniela.dominguez@norfolk.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

La función de los Ejecutivos Principales de Real Estate Investment Management, Corp es estratégica, para asegurar que en todo momento el plan de negocios de Real Estate Investment Management, Corp., esté alineado con los objetivos y estrategias macro de sus accionistas.

4.3 Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones**Eduardo Antonio Caballero Orozco**

Nacionalidad: Colombiano
Fecha de nacimiento: 30 de septiembre de 1977
Domicilio comercial: Edificio Midtown, San Francisco
Piso 17, Oficina 17-01, 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.

Funciones

Como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y Gerente General de Real Estate Investment Management, Corp. 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.

4.4 Oficial de Cumplimiento



Alejandra Morales Sierra

Nacionalidad: Colombiana
Fecha de Nacimiento: 12 de julio de 1984
Domicilio comercial: Edificio Midtown, San Francisco
Piso 17, Oficina 17-01, Ciudad de Panamá
Correo Electrónico: alejandra.morales@norfolkfg.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.

Se desempeña como Oficial de Cumplimiento en Real Estate Investment Management Corp y 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. Amplia experiencia en la presentación y elaboración de informes y reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiera (UAF) y la SMV. Certificada en cursos y seminarios para la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo, y requerimientos de la (UAF).

Funciones

Como Oficial de Cumplimiento de Real Estate Investment Management, Corp 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).

5. 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.

6. Comportamiento del NAV durante el año 2022

El fondo se mantiene en fase pre-operativa por lo que al 30 de septiembre de 2023 no mantiene Activos incorporados a su portafolio.

7. Inversión

Al 30 de septiembre de 2023 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 USD 1.00 cada una y no se han emitido aún Acciones Participativas.

8. Gastos Incurridos durante el Periodo

Al 30 de septiembre de 2023, PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC. refleja gastos por USD 15,525, compuestos por Honorarios Profesionales, Registros y Asociaciones, Honorarios Legales e Impuestos.

9. Pasivos

Al 30 de septiembre de 2023 PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC. refleja USD 27,099 en Pasivos.

10. Hechos de Importancia

Al 30 de septiembre de 2023 PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., hubo el siguiente hecho de relevancia:

Se realizaron los siguientes cambios en la Sociedad de Inversión Inmobiliaria Phoenix Real Estate Fund el 24 de julio de 2023:

1. Cambios en la tenencia accionaria de los accionistas controlantes de la sociedad
2. Cambios en la junta directiva donde se nombra a Diego Alejandro Molina como Director/Secretario de la Sociedad.

Como resultado de lo anterior, los nuevos Directores/Dignatarios serán los siguientes:

- Eduardo Antonio Caballero Director y Presidente
- Diego Alejandro Molina Director y Secretario
- Marielena Garcia Maritano Director y Tesorero
- Jaime Gamboa Director (independiente)

INFORME DE ADMINISTRACIÓN

I. Administración

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, CORP 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 REALESTATE 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 LATINEX 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 "USD"
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.
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

El escenario económico del 2023 ha presentado varios retos: un contexto económico mundial de inflación, guerra e inestabilidad política aunque se evidencia un mercado que muestra claras señales de recuperación. El contexto macro pauta un ritmo de incertidumbre que se refleja en costos incrementales de materia prima y de mano de obra poniendo presiones a los márgenes de construcción. Desde nuestra perspectiva la incertidumbre se maneja con una gestión detallada y con control de costos para la búsqueda de eficiencias.

Según informe de la Contraloría General de la República, respecto al Índice Mensual de la Actividad Económica, se registró en septiembre de 2023 una variación de 6.52% al compararlo con el mismo mes del año anterior (variación interanual); resultado que es menor al 23.47% registrado doce meses atrás, de acuerdo con la información estimada y compilada por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). A nivel interanual (septiembre 2023-22), las actividades económicas que mostraron variaciones positivas fueron: El comercio, los servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, el sector agropecuario, los servicios brindados por hoteles y restaurantes, la prestación de servicios de diversión, servicios de salud privada y las actividades inmobiliarias.

Adicionalmente, durante el tercer trimestre del 2023, el desempeño de la economía panameña medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), presentó un incremento de 9.0%, respecto al período similar del año previo. Este indicador, valorado a precios del 2018, registró un monto de USD19,539.1 millones para el trimestre estimado, que corresponde a un aumento de USD1,617.4 millones comparado con igual trimestre de 2022. El incremento del PIBT en este trimestre, es explicado por sus componentes relacionados con la economía interna, resultado del desempeño favorable de actividades como: Construcción con valor de permisos en 34.8%, comercios al por mayor y menor con ventas de combustible en 14.6% y ventas de autos en 15.5%, la industria manufacturera con producción de concreto en 18.8% y bebidas alcohólicas en 12.7%, electricidad con generación térmica en 2,128.0%.

La calificadora de Riesgo Moody's en su reciente informe de Calificación mantiene el grado de inversión para Panamá, su calificación de riesgo representa una disminución (Baa3), la cual obedece a que Moody's considera que las presiones de gastos fiscales se mantendrán este año y en el futuro. Entre estas presiones fiscales se citan: el creciente aumento en el costo de la planilla estatal producto de leyes especiales, el mantenimiento de los subsidios generados por los efectos de la pandemia y la guerra en Ucrania y su impacto en los costos de combustibles, y recientemente el aumento del peso de los gastos de intereses en el presupuesto general del Estado, el cual refleja en buena medida la subida de tasas de intereses internacionales, producto de las políticas monetarias de los países desarrollados. De acuerdo con Moody's, las sólidas perspectivas de crecimiento del PIB en los próximos años, con tasas anuales en el rango del 4-5%, brindan un apoyo clave al perfil crediticio de Panamá. Esta característica, junto con un PIB per cápita (PPA) comparativamente alto, sostendrá la fortaleza económica de Panamá. La dinámica favorable del crecimiento ayudará a mantener estable la carga de la deuda y podría dar cabida a una disminución gradual de la relación deuda/PIB, que se mantendrá en línea con la mediana de los países con calificación "Baa" de alrededor del 55% del PIB en 2023.

Todo esto según información publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República de Panamá. Así como en la página del Ministerio de Economía y Finanzas.

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 LATINEX 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 No.2-2014 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 2023 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 2023 la sociedad no ha emitido acciones.

VIII. Resumen del balance general y el estado de resultados al corte de septiembre de 2023.

a. Activos

Los activos están compuestos PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.; depósito en banco y cuentas por cobrar partes relacionadas, totalizando USD 82,901.

b. Pasivos

Se reflejan USD 27,099 Pasivos en balance al 30 de septiembre de 2023.

c. Patrimonio

El patrimonio de PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., al 30 de septiembre de 2023 fue de USD 55,802.

d. Estado de pérdidas y ganancias

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Ingresos		
Ingresos por servicios	10,000	-
Otros ingresos	115	-
Total de ingresos	<u>10,115</u>	<u>-</u>
Gastos		
Honorarios profesionales	12,783	6,727
Impuestos	1,631	2,387
Registros y asociaciones	1,080	1,000
Honorarios legales	31	9,895
Total de gastos	<u>15,525</u>	<u>20,009</u>
Pérdida neta	<u>(5,410)</u>	<u>(20,009)</u>

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

"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.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - VI
-----------------------------------	--------

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancia o Pérdida	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 15

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y a la Junta Directiva de
Phoenix Real Estate Fund, Inc.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Phoenix Real Estate Fund, Inc. (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, el estado de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Phoenix Real Estate Fund, Inc. al 30 de septiembre de 2023 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del fondo de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de el Fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar El Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Otros Asuntos

Los estados financieros de Phoenix Real Estate Fund, Inc. por el año terminado el 30 de septiembre de 2022 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 29 de diciembre de 2022.

Responsabilidad del Auditor en relación en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de el Fondo.

- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de el Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de el Fondo o de sus actividades empresariales dentro del el Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de el Fondo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de El Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la administración de el Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración de el Fondo, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

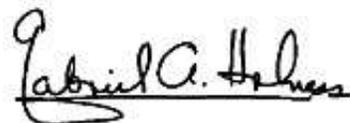
Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas actividades de negocio que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A) N°.8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado; Vanessa De La Torre.



Panamá, República de Panamá
11 de diciembre de 2023



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	5	82,901	55,147
Cuentas por cobrar		-	50
Total de activos corrientes		<u>82,901</u>	<u>55,197</u>
Total de activos		<u>82,901</u>	<u>55,197</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Honorarios por pagar		12,943	4,485
Adelanto recibido de clientes		<u>14,156</u>	-
Total de pasivos corrientes		<u>27,099</u>	<u>4,485</u>
Total de pasivos		<u>27,099</u>	<u>4,485</u>
Patrimonio			
Acciones gerenciales		50,000	50,000
Capital adicional pagado	6	110,500	100,000
Déficit acumulado		<u>(104,698)</u>	<u>(99,288)</u>
Total de patrimonio		<u>55,802</u>	<u>50,712</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>82,901</u>	<u>55,197</u>

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Estado de Ganancia o Pérdida

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Ingresos		
Ingresos por servicios	10,000	-
Otros ingresos	115	-
Total de ingresos	<u>10,115</u>	<u>-</u>
Gastos		
Honorarios profesionales	12,783	6,727
Impuestos	1,631	2,387
Registros y asociaciones	1,080	1,000
Honorarios legales	31	9,895
Total de gastos	<u>15,525</u>	<u>20,009</u>
Pérdida neta	<u>(5,410)</u>	<u>(20,009)</u>

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Acciones gerenciales	Capital adicional pagado	(Déficit) acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2021	50,000	90,000	(79,279)	60,721
Aporte de capital adicional pagado	-	10,000	-	10,000
Pérdida neta - 2022	-	-	(20,009)	(20,009)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	50,000	100,000	(99,288)	50,712
Aporte de capital adicional pagado	-	10,500	-	10,500
Pérdida neta - 2023	-	-	(5,410)	(5,410)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	50,000	110,500	(104,698)	55,802

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida neta		<u>(5,410)</u>	<u>(20,009)</u>
		<u>(5,410)</u>	<u>(20,009)</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		50	(50)
Honorarios por pagar		8,458	4,485
Adelanto recibido de clientes		<u>14,156</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>17,254</u>	<u>(15,574)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Capital adicional pagado	6	<u>10,500</u>	<u>10,000</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>10,500</u>	<u>10,000</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo			
Efectivo al inicio del año		<u>55,147</u>	<u>60,721</u>
Efectivo al final del año	5	<u>82,901</u>	<u>55,147</u>

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Phoenix Real Estate Fund, Inc. (El Fondo) es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada (en adelante la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria” o el “Fondo”) debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. Mediante Escritura Pública No. 7,603 de 17 de septiembre del 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 de Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante, “SMV”), mediante Resolución No. 112-20 del 16 de marzo de 2020. Sus actividades están reguladas por la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011 y el Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999. A la fecha del estado de situación financiera el Fondo no ha emitido Acciones Participativas.

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 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 de largo plazo.

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.

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.7,309 del 23 de mayo de 2018.

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

Las oficinas del Fondo se encuentran ubicadas en Edificio Midtown, piso 17, calle 74, San Francisco.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de El Fondo para su emisión el 11 de diciembre de 2023.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por Phoenix Real Estate Fund, Inc. en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad junto con sus interpretaciones, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas por el consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB, por sus siglas en ingles)

Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos, y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables del Fondo, las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con el cálculo del valor neto por acción (VNA).

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Activos y pasivos financieros

El Fondo clasifica los activos y pasivos financieros dependiendo de la naturaleza y propósito para el cual fueron adquiridos y toda clasificación se determina al momento del reconocimiento inicial en el estado de situación financiera. Su clasificación es conforme con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un activo y pasivo financiero.

Efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, el Fondo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización, así como los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de estas.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por el Fondo se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de el Fondo se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Cuando es aplicable, El Fondo mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, El Fondo utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados.

Para el resto de los otros instrumentos financieros, El Fondo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

El fondo mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El valor razonable de los instrumentos financieros es determinado usando los precios provistos por administradores de valores. Para aquellos casos de inversiones en instrumentos de capital donde no es fiable estimar un valor razonable, los mismos se mantendrán al costo.

3. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero en otra entidad. Las actividades del Fondo se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de el Fondo tiene la responsabilidad sobre el establecimiento y el monitoreo de las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fondo, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Adicionalmente el Fondo está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otros.

El Fondo está expuesto a una serie de riesgos debido a la naturaleza de sus actividades y se indican en su prospecto. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés y riesgo en los precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo de gestión de estos riesgos es la protección y mejora del valor para los accionistas.

El Fondo también está expuesto a riesgos operativos, tales como el riesgo de custodia. Este es el riesgo de que se incurra una pérdida en valores en custodia como resultado de insolvencia, negligencia, mal uso de los activos, fraude del depositario o custodio de administración o por el mantenimiento inadecuado de registros. A pesar de un marco legal apropiado establecido que reduce el riesgo de pérdida de valor de los títulos en poder del depositario o sub-custodio, en el caso que fracase, la capacidad del Fondo para transferir los valores podría verse afectada temporalmente:

Riesgo de crédito: Por sus operaciones de otorgamiento de crédito, El Fondo está expuesta a posibles pérdidas como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones.

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Riesgo de mercado: No es estrategia de El Fondo invertir activamente en el mercado de capitales y derivados, razón por la cual no mantiene exposiciones significativas a este riesgo. El fondo mantiene inversiones que se registran a costo y no reviste riesgos significantes de mercado.

Riesgo de liquidez: El fondo debe asumir sus obligaciones periódicas con sus prestatarios, desembolsos de préstamos y de requerimientos de margen liquidados en efectivo. De esta forma corre el riesgo de incumplir con algunas de sus obligaciones por causa de insuficiencia de efectivo.

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 30 de septiembre de 2023.

El Fondo ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 30 de septiembre de 2023 o fechas posteriores:

- Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17). Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
- Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad). Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
- Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8). Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

No se espera que las siguientes normas nuevas y enmendadas tengan un impacto significativo en los Estados Financieros: El Fondo está evaluando el impacto de estas enmiendas en la preparación de sus estados financieros.

- Enmiendas a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes 1 de enero de 2024.

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Enmiendas a la NIC 1: Pasivos no corrientes con condiciones pactadas 1 de enero de 2024.
- Enmiendas a la NIIF 16: Pasivo por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior 1 de enero de 2024.

5. Efectivo

	2023	2022
MMG Bank	<u>82,901</u>	<u>55,147</u>

6. Capital adicional pagado

El 10 de marzo de 2023 se aprobó por reunión de Junta Directiva un aporte de capital adicional por un total de B/.5,000. Posterior a esto el 26 de junio del 2023 se aprobó por reunión de Junta Directiva un aporte de capital adicional por un total de B/.5,500 (30 de septiembre de 2022: B/.10,000) para reforzar la capacidad financiera del Fondo, quedando el capital adicional pagado en B/.110,500 (30 de septiembre de 2022: B/.100,000).

El movimiento del capital pagado se presenta a continuación:

	Acciones gerenciales	Capital adicional pagado	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2021	50,000	90,000	140,000
Aporte de capital adicional pagado	-	10,000	10,000
Saldo al 30 de septiembre de 2022	50,000	100,000	150,000
Aporte de capital adicional pagado	-	10,500	10,500
Saldos al 30 de septiembre de 2023	<u>50,000</u>	<u>110,500</u>	<u>160,500</u>

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

7. Impuestos sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Phoenix Real Estate Fund, Inc. están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Mediante Gaceta Oficial No. 26489-A, referente la ley No. 8 de 15 de marcos de 2010 se modifican las tarifas generales del Impuestos sobre la Renta (ISR). Para las entidades financieras, la tarifa actual es de 27.5% desde 1 de enero de 2012, y se reduce a 25% desde el 1 de enero de 2014.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, párrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del párrafo 2 del Artículo No. 706, párrafo 2 del Código Fiscal.

Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las Acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la SMV; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV; capte dineros en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de Cinco Millones de Dólares (US\$5,000,000.00) y sean administradas por su junta directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de sociedades de inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014. Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el diez (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquier dividendo de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en las diferentes clases. Cada tenedor registrado de cada clase deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión antes de invertir en las mismas.

8. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración del Fondo ha utilizado los siguientes supuestos para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera.

Phoenix Real Estate Fund, Inc

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El valor en libros y valor razonable de los principales activos y pasivos financieros que se presentan a su valor razonable en el estado de situación financiera del Fondo se resume a continuación:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Efectivo	82,901	82,901	55,147	55,147
Total	<u>82,901</u>	<u>82,901</u>	<u>55,147</u>	<u>55,147</u>

El valor en libros del efectivo se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.