

Phoenix Real Estate Fund, Inc.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de septiembre de 2023

(Con el Informe de Revisión del Contador Público Autorizado)

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición de Público inversionista y Público en General"

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE REVISION LIMITADA DE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Phoenix Real Estate Fund, Inc

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de Phoenix Real Estate Fund, Inc (En adelante "El Fondo"), los cuales incluyen el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, y los correspondientes estados de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período finalizado al 30 de septiembre del 2023, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

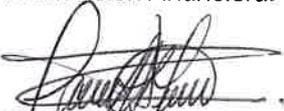
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Mi responsabilidad es indicar si existe alguna circunstancia que haga creer que la información financiera intermedia no se presenta razonablemente.

Alcance de la revisión

Se efectuó la revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional para Compromisos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y de otro tipo. Una revisión limitada es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, consecuentemente, no nos permite tener una seguridad de que nos percatemos de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por consiguiente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basado en la revisión limitada, nada ha surgido a mi atención que haga creer que los estados financieros intermedios no presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Phoenix Real Estate Fund, Inc., por el período finalizado el 30 de septiembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el semestre terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Xavier Muñoz
CPA: 0445-2023

15 de octubre de 2023
Panamá, República de Panamá

Phoenix Real Estate Fund, Inc
Estado de Situación Financiera
Por el año terminado el 30 de septiembre 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	30 de septiembre 2023 (No auditado)	30 de septiembre 2022 (Auditado)
ACTIVO			
Activos corrientes			
Depósito en banco	5	82,786	55,147
Cuenta por cobrar		-	50
Total de activos corrientes		<u>82,786</u>	<u>55,197</u>
Total del activo		<u><u>82,786</u></u>	<u><u>55,197</u></u>
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Honorarios por pagar		12,943	4,485
Cuenta por pagar		14,156	-
Total de pasivos corrientes		<u>27,099</u>	<u>4,485</u>
Total del pasivo		<u><u>27,099</u></u>	<u><u>4,485</u></u>
PATRIMONIO			
Capital pagado - acciones gerenciales		50,000	50,000
Capital adicional pagado	6	110,500	100,000
Déficit acumulado		(104,813)	(99,288)
Total patrimonio		<u>55,687</u>	<u>50,712</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>82,786</u></u>	<u><u>55,197</u></u>

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.
 Estado de Resultados
 Por el año terminado el 30 de septiembre 2023
 (Cifras en Balboas)

	30 de septiembre 2023 (No auditado)	30 de septiembre 2022 (Auditado)
Ingresos de operaciones:		
Ingresos	10,000	-
Total de ingresos	<u>10,000</u>	<u>-</u>
Gastos operativos:		
Honorarios legales	31	9,895
Honorarios profesionales	12,783	6,727
Registros y asociaciones	1,080	1,000
Impuestos	1,631	2,387
Total de gastos operativos	<u>(5,524)</u>	<u>(20,009)</u>
Pérdida del año	<u>(5,524)</u>	<u>(20,009)</u>

El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman 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 2023
(Cifras en Balboas)

	Nota	Acciones gerenciales	Resultados Acumulados	Capital adicional pagado	Total del Patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2021		50,000	(79,279)	90,000	60,721
Aporte de capital adicional pagado	6	-		10,000	10,000
Pérdida del año			(20,009)		(20,009)
Saldo al 30 de septiembre de 2022		50,000	(99,288)	100,000	50,712
Aporte de capital adicional pagado	6	-		10,500	10,500
Pérdida del año			(5,524)		(5,524)
Saldo al 30 de septiembre de 2023		50,000	(104,812)	110,500	55,687

El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 30 de septiembre 2023
(Cifras en Balboas)

	Nota	30 de septiembre 2023 (No auditado)	30 de septiembre 2022 (Auditado)
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Pérdida neta		(5,524)	(20,009)
Partidas de conciliación entre utilidad neta y el efectivo neto provisto de actividades de operación:			
Cambios netos en activos y pasivos			
Disminución / Aumento en cuenta por cobrar		50	(50)
Disminución / Aumento en honorarios por pagar		8,458	4,485
Disminución / Aumento en cuenta por pagar		14,156	-
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>17,139</u>	<u>(15,574)</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento			
Aportación en exceso	6	<u>10,500</u>	<u>10,000</u>
Efectivo neto aplicado por actividades de financiamiento		<u>10,500</u>	<u>10,000</u>
Aumento / Disminución del efectivo durante el periodo		27,639	(5,574)
Efectivo al inicio del periodo		<u>55,147</u>	<u>60,721</u>
Efectivo al final del periodo		<u>82,786</u>	<u>55,147</u>

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

1. Organización y Operaciones

Phoenix Real Estate Fund, Inc. (el "Fondo") es una sociedad anónima organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.7,603 de 17 de septiembre de 2019, de la Notaría Tercera de Panamá, inscrita al Folio 155688028 de la Sección Mercantil del Registro Público, desde el día 20 de noviembre de 2019.

El Fondo fue autorizado a operar como sociedad de inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá ("SMV") mediante Resolución No.112-20 del 16 de marzo de 2020. Sus actividades están reguladas por la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011 y el Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999. A la fecha del estado de situación financiera el Fondo no ha emitido Acciones Participativas.

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.

Al 30 de septiembre de 2023, el Fondo es una entidad 91% poseída por Norfolk Capital Advisors Ltd., sociedad extranjera constituida en Islas Vírgenes Británicas Corporation y 9% por Jamie de Gamboa (30 de septiembre de 2022: 49% Norfolk Capital Advisors Ltd. Y 51% MMG Bank).

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.

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 (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.

La oficina principal de la Compañía está localizada en Edificio Midtown, Piso 17, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración del Fondo el 15 de octubre 2023.

2. Políticas de contabilidad significativas

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.

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 inglés).

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, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado 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 las depreciaciones con el valor razonable de las inversiones.

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.

Instrumentos de patrimonio

Clasificación como patrimonio – Los instrumentos de patrimonio se clasifican como patrimonio de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Instrumentos de patrimonio – Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

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.

Distribución de dividendos

La Junta Directiva del Fondo determinará la periodicidad de la distribución de dividendos a los tenedores de las acciones de los diferentes Sub-fondos, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el período fiscal de cada uno de los diferentes Sub-fondos, a menos que la Junta Directiva considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un período determinado para alguna clase en particular.

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.

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.

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.

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)

Para el período terminado el 30 de septiembre de 2023 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones, que no tuvieron un impacto en los estados financieros del Fondo.

- Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7 – Reforma de la tasa de interés de referencia.
- Modificación a la NIIF 16 – Concesiones de renta relacionadas a COVID-19.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el período de seis meses terminado el 31 de marzo de 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fondo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

- NIIF 17 (incluyendo enmiendas de junio 2020 y diciembre 2021) Contratos de seguro
- Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- Enmiendas a NIIF 3 – Referencia al marco conceptual Combinaciones de negocios por primera vez.
- Enmiendas a NIC 37 Contratos Onerosos – costos por cumplir un contrato.

- Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021 NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera; NIIF 9 – Instrumentos Financieros; NIIF 16 – Arrendamientos.
- Enmiendas a NIC 1 Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
- Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración práctica 2 Revelación de las políticas contables.
- Enmiendas a la NIC 8 Definición de las estimaciones contables.
- Enmiendas a la NIC 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

5. Depósito en banco

Al 30 de septiembre de 2023, el efectivo en banco se detalla a continuación:

	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
Efectivo:		
MMG Bank Cuenta corriente 13-7607	32,786	55,147
Totales	<u>32,786</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:

30 de septiembre de 2023 (No auditado)	Acciones gerenciales	Capital adicional pagado	Total capital pagado
Saldo al inicio del año	50,000	100,000	150,000
Aporte de capital adicional pagado	-	10,500	10,500
Saldo al final del período	<u>50,000</u>	<u>110,500</u>	<u>160,500</u>
30 de septiembre de 2022 (Auditado)	Acciones gerenciales	Capital adicional pagado	Total capital pagado
Saldo al inicio del año	50,000	90,000	140,000
Aporte de capital adicional pagado	-	10,000	10,000
Saldo al final del período	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>	<u>150,000</u>

7. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fondo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 30 de septiembre de 2023, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes. Mediante Gaceta Oficial No.26489–A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR). Para las entidades financieras, la tarifa actual es de 27.5% desde el 1 de enero de 2012, y se reduce a 25% desde el 1 de enero de 2014.

Tratamiento fiscal

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 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 parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 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.

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

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.

	30 de septiembre 2023		30 de septiembre 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activo financiero				
Depósito en banco	82,786	82,786	55,147	55,147
Total	82,786	82,786	55,147	55,147

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