

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

"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 Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 18

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T+310-0950
www.bakertilly.com.pa

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 2024, 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 2024 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.

Incertidumbre Material Relacionada con Negocio en Marcha

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención al hecho de que el Fondo ha experimentado pérdidas recurrentes desde el inicio de sus operaciones, lo que han afectado su posición financiera, este hecho aunado a las pérdidas acumuladas y los flujos de efectivo negativos han generado dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar operando como un negocio en marcha, sin embargo los accionistas gerenciales (acciones no objeto de oferta pública) han realizado las capitalizaciones necesarias para no afectar el capital mínimo requerido de Phoenix Real Estate Fund, Inc. Las acciones que la gerencia está considerando para el Fondo se describen en la Nota 9 a los estados financieros.

La Administración ha preparado los estados financieros bajo el supuesto de negocio en marcha. Nuestra opinión no está modificada en relación con este asunto.

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 del 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.

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 del 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 del 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 del Fondo o de sus actividades empresariales dentro del 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 del 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 del 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 del 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) No. 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; Rolando Rodríguez gerente encargado.



Panamá, República de Panamá
27 de diciembre de 2024



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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Estado de Situación Financiera 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2024	2023
Activos corrientes			
Efectivo	5	52,736	82,901
Impuestos pagados por adelantado		280	-
Adelanto a proveedores		824	-
Total de activos corrientes		<u>53,840</u>	<u>82,901</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Honorarios por pagar		-	12,943
Adelanto recibido de clientes		-	14,156
Total de pasivos corrientes		<u>-</u>	<u>27,099</u>
Patrimonio			
Acciones comunes no objeto de oferta pública		50,000	50,000
Capital adicional pagado	6	110,500	110,500
Déficit acumulado		<u>(106,660)</u>	<u>(104,698)</u>
Total de patrimonio		<u>53,840</u>	<u>55,802</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>53,840</u>	<u>82,901</u>

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Estado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	2024	2023
Ingresos		
Ingresos por servicios	13,230	10,000
Otros ingresos	2,284	115
Total de ingresos	<u>15,514</u>	<u>10,115</u>
Gastos		
Honorarios profesionales	11,620	12,783
Honorarios legales	3,440	31
Otros	2,416	1,080
Impuestos	-	1,631
Total de gastos	<u>(17,476)</u>	<u>(15,525)</u>
Pérdida neta	<u>(1,962)</u>	<u>(5,410)</u>

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
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)
Saldo al 30 de septiembre de 2023	50,000	110,500	(104,698)	55,802
Pérdida neta - 2024	-	-	(1,962)	(1,962)
Saldo al 30 de septiembre de 2024	50,000	110,500	(106,660)	53,840

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Nota	2024	2023
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida neta		(1,962)	(5,410)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Pagos por adelantado impuesto		(280)	-
Adelanto a proveedores		(824)	-
Cuentas por cobrar		-	50
Honorarios por pagar		(12,943)	8,458
Adelanto de cliente		(14,156)	14,156
Efectivo neto (utilizado en) provisto en actividades de operación		<u>(30,165)</u>	<u>17,254</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Capital adicional pagado		-	10,500
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>10,500</u>
(Disminución) aumento del efectivo		(30,165)	27,754
Efectivo al inicio del año		82,901	55,147
Efectivo al final del año	5	<u>52,736</u>	<u>82,901</u>

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(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 esta 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 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 2024, el Fondo es una entidad 91% poseída por Norfolk Capital Advisors Ltd., sociedad extranjera constituida en islas Vírgenes Británicas Corporación y 9% por Jaime de Gamboa.

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 2024

(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 Norfolk Asset Management, S.A antes Real Estate Investment Management Corp. (la “Administradora”), una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.7,309 del 23 de mayo de 2018.

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

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de El Fondo para su emisión el 27 de diciembre de 2024.

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.

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).

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 del 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 periodo determinado para alguna clase en particular.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 del 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.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 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.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 2024.

- Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

- Implementación global de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE – Modificaciones a la NIC 12

El IASB realizó modificaciones de alcance limitado a la NIC 12 que proporcionan una excepción temporal para no reconocer y revelar los impuestos diferidos que surgen de la adopción local y global de las reglas del modelo del Segundo Pilar BEPS publicada y parcialmente promulgada por la OCDE, incluida la ley complementaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones deben aplicarse de forma inmediata, sujeto a cualquier proceso de aprobación local, y de forma retrospectiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Sin embargo, las revelaciones sobre la exposición conocida o razonablemente estimable a las reglas del modelo del Segundo Pilar solo se requieren para los períodos de reporte anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no es necesario realizarlos en los informes financieros intermedios para los períodos intermedios que terminan el 31 de diciembre de 2023 o antes.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros del Fondo y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que el Fondo no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).

5. Efectivo

	2024	2023
MMG Bank	<u>52,736</u>	<u>82,901</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).

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

El movimiento del capital pagado se presenta a continuación:

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Total de patrimonio
Saldo al 30 de septiembre de 2022	50,000	100,000	150,000
Aporte de capital adicional pagado	-	10,500	10,500
Saldo al 30 de septiembre de 2023	<u>50,000</u>	<u>110,500</u>	<u>160,500</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2024	<u>50,000</u>	<u>110,500</u>	<u>160,500</u>

7. Impuestos sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Phoenix Real Estate Fund, Inc. por los últimos tres años ha estado sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. 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 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.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 parágrafo2 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.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 (i) 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:

	2024		2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos:				
Efectivo	52,736	52,736	82,901	82,901
Total	<u>52,736</u>	<u>52,736</u>	<u>82,901</u>	<u>82,901</u>

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

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2024

(Cifras en Balboas)

9. Incertidumbre sobre Continuidad del Negocio

La gerencia está analizando alternativas de venta o eventual liquidación de Phoenix Real Estate Fund, Inc. A la fecha de emisión del presente Estado Financiero el Fondo cuenta con el capital requerido y no ha emitido ninguna acción participativa, por lo cual sus resultados financieros no afectan a ningún inversionista.



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

-----**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**-----

1. En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre,
2. a los veintisiete (27) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **JORGE**
3. **ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público Primero del Circuito de Panamá, portador de la
4. cédula de identidad personal número ocho-quinientos nueve-novecientos ochenta y cinco (8-509-
5. 985), comparecieron personalmente: **EDUARDO CABALLERO OROZCO**, varón, colombiano,
6. mayor de edad, con cédula de identidad personal N- veintiuno – dos mil cincuenta y siete (N-21-
7. 2057), **DIEGO ALEJANDRO MOLINA SAMACA**, varón, colombiano, mayor de edad, portador
8. de residencia permanente número E – ocho – ciento setenta y un mil trescientos cuarenta y seis (E-8-
9. 171346), **MARIELENA GARCÍA MARITANO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de
10. identidad personal número ocho – doscientos diecinueve – mil seiscientos cuarenta y nueve (8-219-
11. 1649), **GABRIEL AUGUSTO HOLNESS**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula
12. de identidad personal número ocho – setecientos once – mil setecientos setenta (8-711-1770),
13. actuando en nombre y representación de la sociedad anónima denominada **BAKER TILLY**
14. **PANAMA AUDIT, S.A.**, sociedad anónima inscrita al Folio número ciento cincuenta y cinco
15. millones quinientos noventa y un mil cuatrocientos veintiuno (155591421), de la Sección de
16. Mercantil del Registro Público de Panamá, y **XAVIER ANTONIO MUÑOZ RIVAS**, varón,
17. panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal ocho – ochocientos setenta y nueve –
18. mil quinientos quince (8-879-1515), actuando en sus condiciones de Presidente, Secretario, Tesorero,
19. Contador Público Autorizado y Auditor, respectivamente de **PHOENIX REAL ESTATE FUND,**
20. **INC.**, sociedad anónima inscrita al Folio ciento cincuenta y cinco millones seiscientos ochenta y ocho
21. mil veintiocho (155688028) de la Sección Mercantil del Registro Público; todos vecinos de la ciudad
22. de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas
23. en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la
24. Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan
25. constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: -----
26. a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE 2024.**
27. b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas
28. sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser
29. divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado
30.

1. por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados
2. para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las
3. circunstancias en las que fueron hechas. -----

4. c. Que, a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera
5. incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y
6. los resultados de las operaciones de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, para el período
7. correspondiente al año fiscal del primero (1) de octubre de dos mil veintitrés (2023) al treinta (30) de
8. septiembre de dos mil veinticuatro (2024). -----

9. d. Que los firmantes: -----

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

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

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

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

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

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

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

26. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los
27. controles internos de **PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**, o cualesquiera otros factores que
28. puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación,
29. incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de
30. importancia dentro de la empresa. -----



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.---
2. Leída como le fue a la compareciente en presencia de los testigos **MAGDALENO GONZALEZ**
3. **CERRUD**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho –
4. **CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE – SESENTA Y CUATRO (8-487-64)** y **ALICIA DEL ROSARIO DE**
5. **CLARKE**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número dos – ochenta
6. **Y CUATRO – DOSCIENTOS DOS (2-84-202)**, ambos vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son
7. hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firmamos todos
8. para constancia, ante mí, el Notario que doy fe. -----

9.

10. **EDUARDO CABALLERO OROZCO**

11. **Presidente**



12.

13. **DIEGO ALEJANDRO MOLINA SAMACA**

14. **Secretario**



15.

16. **MARIELENA GARCÍA MARITANO**

17. **Tesorera**

18.

19. **GABRIEL AUGUSTO HOLNESS**



20. En representación de **BAKER TILLY PANAMA AUDIT, S.A.**

21. **Auditor**

22.

23. **XAVIER ANTONIO MUÑOZ RIVAS**

24. **Contador Público Autorizado**



25. **Testigos:**

26.

27. **MAGDALENO GONZALEZ CERRUD**

28.

29. **ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE**

30. **Lic. Jorge E. Gantes S.**
Notario Público Primero

JORGE ELIEZER GANTES SINGH

Notario Público Primero del Circuito de Panamá

