

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

Estados financieros por el período de tres meses
terminado al 31 de marzo de 2021
(No auditado)

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

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

Informe de Estados Financieros
31 de marzo de 2021 (No auditado)

Contenido	Páginas
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 - 10

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2021, de Phoenix Real Estate Fund, Inc. (el Fondo), y el respectivo estado de cambios en patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021.

Los estados financieros presentan una evaluación justa y razonable, en todos sus aspectos importantes, de la situación financiera de Phoenix Real Estate Fund, Inc. (el Fondo), a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Mandish Singh
Contador Público Autorizado
No. 0293-2014

31 de mayo de 2021
Panamá, República de Panamá

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

Estado de situación financiera
31 de marzo de 2021
(En balboas)

		31 de marzo 2021 (No auditado)	31 de diciembre 2020 (Auditado)
	Notas		
Activos			
Depósito en banco	4, 5	27,419	30,079
Cuenta por cobrar - parte relacionada	4	21,820	21,820
Otros activos		2,660	-
		<u>51,899</u>	<u>51,899</u>
Total de activos			
		<u>51,899</u>	<u>51,899</u>
Patrimonio			
Capital pagado - acciones gerenciales	6	50,000	50,000
Capital adicional pagado	6	50,000	50,000
Déficit acumulado		<u>(48,101)</u>	<u>(48,101)</u>
		<u>51,899</u>	<u>51,899</u>
Total de patrimonio			
		<u>51,899</u>	<u>51,899</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Phoenix Real Estate Fund, Inc.

(Entidad 51% poseída por MMG Bank Corporation)

Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas
Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021
(En balboas)

		<u>Acciones gerenciales</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
	Nota				
Saldo al 1 de enero de 2020		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Emisión de acciones	6	50,000	50,000	-	100,000
Pérdida del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(48,101)</u>	<u>(48,101)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)		<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>(48,101)</u>	<u>51,899</u>
Saldo al 31 de marzo de 2021 (No auditado)		<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>(48,101)</u>	<u>51,899</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de flujos de efectivo
Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021
 (En balboas)

	Notas	31 de marzo 2021 (No auditado)	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Cambios netos en activos:			
Gastos preoperativos		-	(39,561)
Otros activos		(2,660)	-
		<u>(2,660)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(2,660)</u>	<u>(39,561)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Emisión de acciones	6	-	50,000
Capital adicional pagado	6	-	50,000
		<u>-</u>	<u>100,000</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiación		<u>-</u>	<u>100,000</u>
(Disminución) aumento neto en depósito en banco		(2,660)	60,439
Depósito en banco al inicio del período		<u>30,079</u>	<u>-</u>
Depósito en banco al final del período	4, 5	<u>27,419</u>	<u>60,439</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021
(En balboas)

1. Información general

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

El Fondo fue autorizado a operar como sociedad de inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (“SMV”) mediante Resolución No.112-20 del 16 de marzo de 2020. Sus actividades están reguladas por la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011 y el Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999. A la fecha del estado de situación financiera el Fondo no ha iniciado operaciones, es una entidad en etapa preoperativa.

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 31 de marzo de 2021, el Fondo es una entidad 51% (31 de diciembre de 2020: 51%) poseída por MMG Bank Corporation, entidad constituida en la República de Panamá y 49% (31 de diciembre de 2020: 49%) por Norfolk Capital Advisors Ltd., sociedad extranjera constituida en Islas Vírgenes Británicas.

Mediante Resolución No. 201-8918 de la Dirección General de Ingresos de Panamá se adoptó cambio de período fiscal calendario, el cual corresponde del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, por un cambio de período especial comprendido del 1 de octubre de un año al 30 de septiembre del año siguiente. Para el año en curso 2021, el período fiscal comprende 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.

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 de Fondos, con un valor nominal de B/.1.00 cada una.

Las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa. El Fondo podrá, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, autorizar la emisión y colocación de Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en múltiples Clases y cada una de dichas Clases representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cuyas carteras de inversión operarán como Sub-Fondos. Todas las acciones de una misma Clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones.

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

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

Notas a los estados financieros
Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021
(En balboas)

Las oficinas del Fondo se encuentran ubicadas en Torre Dream Plaza, piso 10 oficina 17, Workings, Costa del Este.

2. Políticas de contabilidad más significativas

2.1 Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera sin efectos sobre los estados financieros

Marco Conceptual de las Normas NIIFs

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las modificaciones a las referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIFs. El documento contiene modificaciones para las NIIFs 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida. La Administración del Fondo no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

No hubo Normas Internacionales de Información (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF's), efectivas para el período que inicio el 1 de enero de 2021, que tuviera efecto significativo sobre los estados financieros.

2.2 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo la base del costo histórico y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas, la moneda del país donde el Fondo está constituido. La conversión de balboas a dólares es incluida exclusivamente para conveniencia de los lectores en los Estados Unidos de América, y al 31 de marzo de 2021 están a la par con los dólares de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y utiliza los dólares como moneda legal.

2.4 Activos financieros

La clasificación y medición de los activos financieros, refleja el modelo de negocios en que los activos son gestionados y sus características de flujos de caja, por lo cual son clasificados al Costo amortizado (CA).

2.5 Depósito en banco

Los depósitos en banco incluyen los depósitos a la vista en banco local.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021
(En balboas)

2.6 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende tanto del impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del año. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre los ingresos gravables del año, utilizando la tasa vigente a la del estado de situación financiera.

2.7 Impuesto corriente

El impuesto sobre la renta corriente está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la ganancia del año como se reporta en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, debido a que excluye ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo del Fondo para impuesto corriente es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3. Administración de riesgos de instrumentos financieros

3.1 Riesgo económico

Las inversiones efectuadas por el Fondo están expuestas a cambios del ciclo económico del país, donde tales activos se encuentran ubicados, las cuales pueden afectar el valor de los activos y el rendimiento de las Acciones Participativas del Fondo.

3.2 Riesgo de tasa de interés

Existe el riesgo del incremento en las tasas de interés de financiación para la construcción de proyectos inmobiliarios y como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio utilizado para efectuar las valoraciones financieras. Un incremento significativo en la tasa de costo de capital produciría una reducción en el valor en libros en la valoración de los activos, incrementando el costo financiero de los proyectos y afectando negativamente el desempeño del valor de las Acciones Participativas del Fondo.

3.3 Riesgo de liquidez

La inversión en bienes inmuebles resulta ser una inversión de menor liquidez comparada con otros activos financieros, esta falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar oportunamente ante algún cambio de las condiciones económicas, financieras o de mercado. Por tal motivo, la capacidad para vender activos en cualquier momento puede ser restringida y esto puede generar una limitación para hacer cambios en el portafolio de activos inmobiliarios del Fondo.

3.4 Riesgo de concentración

Dada la naturaleza del Fondo y su objetivo de inversión a realizarse en la República de Panamá, el Fondo se expone a un riesgo alto de concentración en el sector inmobiliario ante una desaceleración del entorno económico del país. Adicionalmente, dado que el enfoque de inversión será exclusivo en el mercado inmobiliario, el Fondo estará sujeto a todos los riesgos y cambios de este sector del país. En las políticas de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación en aspectos como la cantidad mínima de inmuebles en una determinada Clase de Acciones Participativas, segmentos en los cuales se invierta, distribución geográfica, entre otros.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021
(En balboas)

4. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas del Fondo incluidos en los estados financieros se resumen a continuación:

	31 de marzo 2021 (No auditado)	31 de diciembre 2020 (Auditado)
Activos		
Depósito en banco	27,419	30,079
Cuenta por cobrar - parte relacionada	21,820	21,820
Total de activos	<u>49,239</u>	<u>51,899</u>

5. Depósito en banco

Al 31 de marzo de 2021, el depósito en banco se detalla a continuación:

	31 de marzo 2021 (No auditado)	31 de diciembre 2020 (Auditado)
Depósito en banco:		
MMG Bank Corporation	<u>27,419</u>	<u>30,079</u>

6. Capital pagado

Al 31 de marzo de 2021, el capital social del Fondo lo compone B/.50,000 (31 de diciembre de 2020: B/.50,000) integrado por 50,000 (31 de diciembre de 2020: 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 y B/.50,000 (31 de diciembre de 2020: B/.50,000) en concepto de capital adicional pagado al Fondo.

El movimiento del capital pagado se presenta a continuación:

	Total Acciones Gerenciales	Capital adicional pagado	Total capital pagado
31 de marzo de 2021 (No auditado)			
Saldo al inicio y final del período	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>

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

Notas a los estados financieros
Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021
(En balboas)

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

7. Ingresos y gastos operativos

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no ha generado ingresos y gastos operativos, por lo cual no se está presentado el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fondo están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo con la legislación fiscal panameña vigente, el Fondo está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en fondos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Para el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021, el Fondo no generó renta gravable.

9. Efecto COVID-19

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una pandemia mundial relacionada con la enfermedad coronavirus 2019 (COVID-19). Las acciones que han tomado para mitigar la emergencia han impactado a las personas, negocios y comunidades. Se han implementado medidas que han resultado en una menor actividad económica para la gran mayoría de las industrias del país.

El brote de COVID-19 ha afectado significativamente la economía panameña a nivel macro y micro. Dicho impacto, puede afectar negativamente los resultados operacionales del Fondo. El futuro se ha transformado en un desafío incierto, en el que todos los sectores manejan escenarios de incertidumbre. El impacto y la profundidad que generará el COVID-19 en el sector inmobiliario es aún incierto; sin embargo, se visualizan cambios en el comportamiento de los consumidores, que pueden volver obsoletos y reducir el valor de muchos activos inmobiliarios que hoy están en el mercado.

Este hecho pudiese tener efecto directo y postergar la puesta en marcha del Fondo.

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

Notas a los estados financieros
Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021
(En balboas)

10. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2021 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 28 de mayo de 2021.

* * * * *