

## **Phoenix Real Estate Fund, Inc.**

(Entidad en etapa preoperativa)

Estados financieros por el período terminado  
al 30 de junio de 2020  
(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 en etapa preoperativa)

**Informe de Estados Financieros**  
**30 de junio de 2020 (No auditado)**

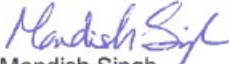
<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 - 8

## 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 30 de junio de 2020, 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 terminado al 30 de junio de 2020.

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 agosto de 2020  
Panamá, República de Panamá

**PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**

(Entidad en etapa preoperativa)

**Estado de situación financiera****30 de junio de 2020**

(En balboas)

		<b>30 de junio 2020 (No auditado)</b>	<b>12 de febrero 2020 (Auditado)</b>
<b>Activos</b>	<b>Notas</b>		
Depósitos en banco	4	31,719	60,439
Gastos preoperativos	6	<u>68,281</u>	<u>39,561</u>
<b>Total de activos</b>		<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital pagado - Acciones Gerenciales	5	50,000	50,000
Capital adicional pagado	5	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

**PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**

(Entidad en etapa preoperativa)

**Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas  
por el período terminado al 30 de junio de 2020**

(En balboas)

		<b>Acciones Gerenciales</b>	<b>Capital adicional pagado</b>	<b>Total</b>
	<b>Nota</b>			
Emisión de acciones	5	50,000	50,000	100,000
<b>Saldo al 12 de febrero de 2020 (Auditado)</b>		<b>50,000</b>	<b>50,000</b>	<b>100,000</b>
<b>Saldo al 30 de junio de 2020 (No auditado)</b>		<b>50,000</b>	<b>50,000</b>	<b>100,000</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

**PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.**

(Entidad en etapa preoperativa)

**Estado de flujos de efectivo  
por el período terminado al 30 de junio de 2020**

(En balboas)

		<b>30 de junio 2020 (No auditado)</b>	<b>12 de febrero 2020 (Auditado)</b>
	<b>Notas</b>		
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Cambios netos en activos:			
Gastos preoperativos	6	<u>(28,720)</u>	<u>(39,561)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(28,720)</u>	<u>(39,561)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiación:</b>			
Emisión de acciones	5	-	50,000
Capital adicional pagado	5	<u>-</u>	<u>50,000</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiación		<u>-</u>	<u>100,000</u>
(Disminución) aumento neto en depósitos en banco		(28,720)	60,439
Depósitos en banco al inicio del período	4	<u>60,439</u>	<u>60,439</u>
Depósitos en banco al final del período	4	<u>31,719</u>	<u>60,439</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

**Phoenix Real Estate Fund, Inc.**  
(Entidad en etapa preoperativa)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado al 30 de junio de 2020**  
(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. A la fecha del estado de situación financiera el Fondo no ha iniciado operaciones.

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.

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

Las oficinas del Fondo se encuentran ubicadas en Punta Pacífica, Edificio Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49, Oficina K.

**2. Políticas de contabilidad más significativas**

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

**2.1 Base de presentación**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF’s). El Fondo a través del plan de implementación metodológico realizó adaptaciones necesarias a la NIIF 9, incluyendo cambios requeridos en su modelo de cálculo de provisiones, de forma tal que cumpla con los requisitos de deterioro y pérdida esperada establecidos por la norma internacional.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los valores a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se presentan a su valor razonable.

**Phoenix Real Estate Fund, Inc.**  
(Entidad en etapa preoperativa)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado al 30 de junio de 2020**  
(En balboas)

---

**2.2 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en balboas, la moneda del país donde el Fondo está constituido. La conversión de balboas a dólares es incluida exclusivamente para conveniencia de los lectores en los Estados Unidos de América, y al 30 de junio de 2020 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.

**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 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.

**4. Depósitos en banco**

Los depósitos en banco se detallan a continuación:

	<b>30 de junio 2020 (No auditado)</b>	<b>12 de febrero 2020 (Auditado)</b>
Depósitos en banco:		
MMG Bank Corporation	<u>31,719</u>	<u>60,439</u>



**Phoenix Real Estate Fund, Inc.**  
(Entidad en etapa preoperativa)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado al 30 de junio de 2020**  
(En balboas)

---

**5. Capital pagado**

El capital social del Fondo está integrado por 50,000 Acciones Gerenciales, con derecho a voz y voto, con un valor nominal de B/.1.00 cada una y B/.50,000 en concepto de capital adicional pagado al Fondo.

El movimiento del capital pagado se presenta a continuación:

	<b>Total Acciones Gerenciales</b>	<b>Capital adicional pagado</b>	<b>Total capital pagado</b>
<b>30 de junio de 2020 (No auditado)</b>			
Saldo al inicio y al final del período	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>
<b>12 de febrero de 2020 (Auditado)</b>			
Emisión de acciones	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>
Saldo al final del período	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>

**6. Gastos preoperativos**

En la NIC 38 “Activo Intangibles”, en el párrafo 69 se establece algunos ejemplos de desembolsos a considerar como gastos:

- a) Gastos de puesta en marcha de operaciones, salvo que las partidas correspondientes formen parte del costo del elemento de propiedad, planta y equipo, siguiendo lo establecido en la NIC 16. Los gastos de puesta en marcha pueden incluir los costos legales y administrativos para la creación de entidad jurídica, desembolsos para abrir una nueva entidad o comenzar una nueva operación o costos de lanzamiento de nuevos productos o procesos.
- b) Desembolsos por actividades formativas.
- c) Desembolsos por publicidad y otras actividades promocionales.
- d) Desembolsos por reubicación o reorganización de una parte o totalidad de una entidad.

Es de vital importancia tener presente que los desembolsos reconocidos inicialmente como gastos, no podrán reconocerse posteriormente como activos intangibles. Es recomendable revisar los criterios a tener en cuenta que establece la NIC 38 para la consideración de un activo intangible: control, beneficios económicos futuros, carencia de sustancia física e identificable (párrafos del 11 al 17).

**Phoenix Real Estate Fund, Inc.**  
(Entidad en etapa preoperativa)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado al 30 de junio de 2020**  
(En balboas)

---

El detalle de gastos preoperativos se presenta a continuación:

	<b>30 de junio</b> <b>2020</b> <b>(No auditado)</b>	<b>12 de febrero</b> <b>2020</b> <b>(Auditado)</b>
Honorarios profesionales	23,230	16,580
Gastos legales y notariales	19,628	16,820
Registro e Inscripción BVP	16,458	-
Tarifas SMV	5,000	5,000
Inscripción LC	1,000	-
Impuestos	2,965	1,161
	<hr/>	<hr/>
Total	68,281	39,561

**7. 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 2019, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

**8. Eventos subsecuentes**

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una pandemia mundial relacionada con la enfermedad coronavirus 2019 (CoVID-19). CoVID-19 y las acciones que se están tomando para responder han comenzado a impactar 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.

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

**9. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el período terminado al 30 de junio de 2020 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 31 de agosto de 2020.

\* \* \* \* \*