

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

MEMORIA ANUAL



PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST
Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, Administrada por

EXPANSION ASSET MANAGEMENT CORP.

Período terminado el
31 de diciembre de 2023

Valores registrados:
Cuotas de Participación representados en
Certificados de Participación Fiduciaria
Hasta Un Millón (1,000,000) CPF

Serie	Fecha de emisión	Cant cuotas	Precio cuota	Monto en Circul. US\$
A	06/12/2022	20,000	US\$340	6,800,000
B	06/12/2022	40,000	US\$270	10,800,000
C	27/06/2023	10,000	US\$365	3,650,000
TOTAL		70,000		US\$21,250,000

Resolución No. SMV 488-21 de 29 de octubre de 2021

Blvd. Roberto Motta, Edificio Capital Plaza, Piso 7
Costa del Este, Ciudad de Panamá

Teléfono: (507) 264-2338 / 507-263-8475

José Manuel Jaén: jjjaen@assetstrust.com

Juan Carlos Mastellari: nquintero@assetstrust.com

www.assetstrust.com

I PARTE: INFORME DE ACTUALIZACION

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo:

PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST (en adelante PANAMA GROWTH) es una sociedad de inversión inmobiliaria, constituida como un Fideicomiso de conformidad con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 modificada por la ley No.21 de 10 de mayo de 2017 y registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá (SMV). PANAMA GROWTH ha sido diseñada para operar como sociedad de inversión tipo paraguas, cerrada, en la cual cada cuota de participación representa una parte alícuota en diferentes portafolios de inversión, emitidas en múltiples series, cuyas políticas, objetivos de inversión, así como la tolerancia al riesgo, podrán variar de un portafolio a otro.

El Fideicomiso fue constituido el 27 de mayo de 2021, entre L.P. DEVELOPMENT CORP. en calidad de Fideicomitente (en lo sucesivo, el Fideicomitente) y ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, Inc., en calidad de Fiduciaria (en lo sucesivo, la Fiduciaria), con el propósito de recibir el aporte inicial del Fideicomitente, emitir las Cuotas de Participación Fiduciaria. Inició operaciones en el mes de diciembre de 2021, después de recibir autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") mediante Resolución SMV No. 488-21 de 29 de octubre de 2021 como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada y ofrecer al público hasta 1,000,000 de cuotas de participación de una misma clase, en distintas Series. A partir de Mayo de 2023 el Fondo es administrado por EXPANSION ASSET MANAGEMENT CORP., sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá y titular de una licencia de administrador de inversiones concedida mediante Resolución SMV No. 124-2023 de 5 de abril de 2023.

Assets Trust & Corporate Services, Inc, actúa como Fiduciario, la cual cuenta con licencia fiduciaria expedida por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, mediante Resolución No. 6-87 de 1° de abril de 1987.

B. Capital Accionario

El Fideicomitente constituyó el presente Fideicomiso con un aporte inicial de Ciento Diecisiete Mil Setecientos dólares US\$117,700. En adición a este aporte inicial, también formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso:

- a. El producto de la oferta pública y venta de las Cuotas de Participación en mercado primario

- b. Los dineros depositados en las cuentas del Fideicomiso
- c. Los dineros, bienes, ganancias de capital, dividendos, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y
- d. Cualesquiera otros bienes que constituyan Inversiones permitidas y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso.

Aporte Subsecuente:

En cualquier momento después de la constitución del presente Fideicomiso y del recibo del aporte inicial, las personas naturales o jurídicas que previa autorización del Consejo de Administración se constituyan como Fideicomitentes Adherentes del Fideicomiso, podrán realizar aportes al patrimonio del fideicomiso a cambio de la suscripción y emisión de Cuotas de Participación por el valor que determine el Consejo de Administración. Queda expresamente entendido que el interés y participación de los Fideicomitentes Adherentes en el Patrimonio del Fideicomiso quedará limitado al Valor Neto de sus Cuotas de Participación.

C. Pacto Social y Estatutos

Bajo las regulaciones legales aplicables al negocio de Fideicomiso en Panamá, los fideicomisos se constituyen mediante contratos y no pactos sociales. En tal virtud, el Fideicomiso no tiene un pacto social como tal pero sí un contrato celebrado con la sociedad fideicomitente, celebrado mediante Escritura Pública No. 5,921 de 27 de mayo de 2021 de la Notaría Segunda de Circuito, inscrita a Folio 30129459, Asiento 1 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 2 de junio de 2021, en el cual se establece el nombre, objetivos, patrimonio, reglas aplicables a la emisión de las cuotas de participación, con sus derechos y privilegios, órganos de gobierno y toda la información sobre el gobierno del Fideicomiso en condiciones sustanciales similares a las que se contendrían en un pacto social, si la Sociedad de inversión inmobiliaria hubiese sido constituido como sociedad anónima.

PANAMA GROWTH solicitó y obtuvo su número de identificación tributaria ante la DGI.

D. Descripción del Negocio:

PANAMA GROWTH tiene como objetivo invertir y realizar operaciones con activos inmobiliarios o instrumentos que confieren derechos sobre activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá, ya sea directamente o a través de sus Subsidiarias, permitiendo a los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciaria participar en los potenciales retornos que el sector puede brindar.

El retorno de sus inversiones será producido tanto por el incremento en el tiempo del valor de los Certificados de Participación Fiduciaria (CPF) como por la distribución de dividendos, si fuese posible. El incremento en el valor de las

Certificados de Participación Fiduciaria sería consecuencia de una revalorización de los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad de Inversión o la respectiva Subsidiaria, mientras que los dividendos se originarían por la posibilidad de generar efectivo mediante los arrendamientos u otros ingresos periódicos que reciban los activos inmobiliarios que componen la cartera de inversión de cada Subsidiaria.

PANAMA GROWTH ofrece múltiples series de cuotas de participación las cuales representan distintos intereses de participación en activos inmobiliarios o títulos que confieren derechos en activos inmobiliarios los cuales formarán parte de la cartera de inversión de PANAMA GROWTH. Dichos activos podrán generar distintos niveles de rendimientos, manteniendo las políticas de inversión permitidas para las sociedades de inversión inmobiliarias.

El valor neto de los activos (VNA) de PANAMA GROWTH podrá variar y el mismo no está garantizado. La adquisición de cualesquiera cuotas de participación en PANAMA GROWTH implica la aceptación de todas y cada una de las cláusulas y condiciones establecidas en su prospecto informativo y en sus adendas.

E. Estructura organizativa:

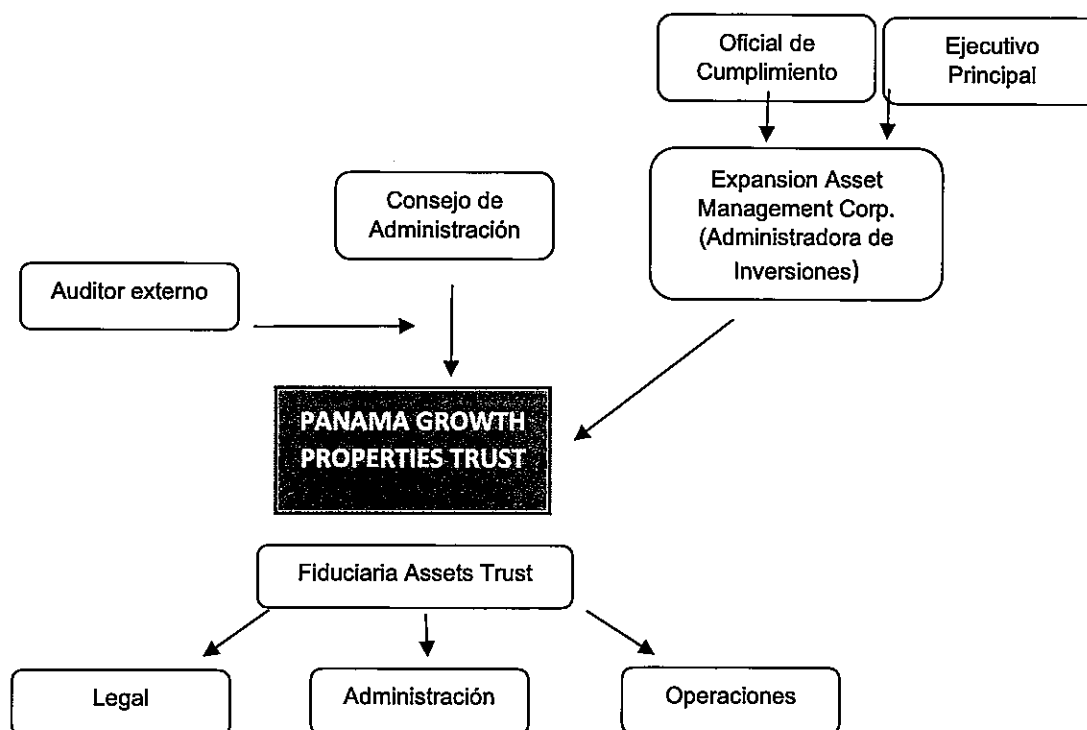
La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es un Fideicomiso dentro de la cartera administrada por la Fiduciaria. Como tal, la Fiduciaria se encuentra sujeta a la autorización y regulaciones que emita la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, que tiene atribuida legalmente la función pública de vigilar el negocio de Fideicomiso en Panamá, por virtud de la Ley No. 1 de 1984 y sus enmiendas.

Adicionalmente, PANAMA GROWTH al haber solicitado y obtenido autorización para operar como Sociedad de Inversión Inmobiliaria y ofrecer públicamente cuotas de participación en la República de Panamá, se encuentra sujeta a la regulación de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá ("SMV"). Esta vigilancia dual está limitada a este Fideicomiso específicamente.

El Gobierno corporativo de PANAMA GROWTH se desarrolla a través de su Consejo de Administración y los servicios contratados con EXPANSION ASSET MANAGEMENT CORP., que es la administradora del Fondo y el sujeto regulado de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Existen Asambleas de Participantes (tenedores de las cuotas de participación emitidas por PANAMA GROWTH) que podrán votar en las circunstancias establecidas en el Fideicomiso.

Operativamente, la estructura organizativa de PANAMA GROWTH es la siguiente:



F. Propiedad, Planta y Equipo:

PANAMA GROWTH es un Fideicomiso que opera bajo la licencia fiduciaria de Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Las inversiones en activos fijos que mantiene PANAMA GROWTH es indirectamente a través de las sociedades subsidiarias que mantienen directamente la titularidad de los inmuebles.

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias:

PANAMA GROWTH es un Fideicomiso cuyo propósito exclusivo es operar como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada en la República de Panamá. La actividad de sociedad de inversión inmobiliaria mantiene regulaciones específicas emitidas por la SMV y la Dirección General de Ingresos (DGI).

En tal virtud, PANAMA GROWTH no requiere dedicar recursos a fines de Investigación y Desarrollo, Patentes o Licencias.

H. **Información sobre Tendencias:** Referirse a la sección de ANALISIS DE PERSPECTIVAS más adelante en este Informe.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero. El riesgo de liquidez surge de los descalces en el momento y en los montos de los flujos de efectivo, que es inherente a las operaciones e inversiones del Fondo. Por su naturaleza y por la normativa aplicable, las Sociedades de Inversión Inmobiliaria invierten mayoritariamente en inmuebles, pero podría llegar a tener hasta 20% de sus activos invertidos en otro tipo de activos (inversiones incidentales) producto de dineros transitorios que mantenga mientras se ubican inmuebles atractivos en precio y generación de alquileres o plusvalías.

Las subsidiarias a través de las cuales PANAMA GROWTH mantiene la propiedad de los inmuebles no han reportados eventos de desocupación o morosidad.

Recursos de Capital

PANAMA GROWTH es un fideicomiso, por lo que no hay accionistas que hagan aportes al capital social. En su lugar el Fideicomiso Emisor recibe aportes del Fideicomitente, que se encuentra descrito tanto en los documentos de la emisión, el prospecto y este Informe. Con base en dichos aportes, el Fideicomiso Emisor registra en su contabilidad dichos aportes y realiza los respectivos asientos contables en su Balance.

PANAMA GROWTH ha recibido los fondos correspondientes al aporte inicial del Fideicomitente más no ha recibido aportes al Capital, producto de la colocación de certificados de participación fiduciaria.

Al 31 de diciembre de 2023, el patrimonio autorizado del Fideicomiso estaba representado en 70,000 cuotas de participación emitidas y en circulación, por un monto de \$24,936,473, correspondientes a tres (3) Series, representados en Certificados de Participación Fiduciaria, divididos de la siguiente manera:

Serie	Fecha de emisión	Cant cuotas	Precio cuota	Monto en Circul. US\$
A	06/12/2022	20,000	US\$340	6,800,000
B	06/12/2022	40,000	US\$270	10,800,000
C	27/06/2023	10,000	US\$365	3,650,000

TOTAL		70,000		US\$21,250,000
--------------	--	---------------	--	-----------------------

Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2023 PANAMA GROWTH mantenía activos totales por US\$24,939,105 que corresponde a los aportes de las cuotas de participación. El aporte inicial de los fideicomitentes fue de U\$117,700.00.

El fondo tiene pasivos a corto plazo de US\$2,632 y no tiene pasivos a largo plazo.

El fondo generó ingresos al 31 de diciembre de 2023 por US\$159,747 de los Ingresos por administración y los Costos y gastos generales y administrativos del fondo suman \$145,762, lo que arroja una ganancia neta en el período de US\$13,985, versus una pérdida del año 2022 de US\$(19,351).

Análisis de Perspectivas

El Emisor se encuentra en distintas etapas en la adquisición y/o negociación de la propiedad de activos inmobiliarios, por ahora a través de subsidiarias tal como lo permite la regulación aplicable al negocio, en la capital de la República de Panamá.

En el 2023, el mercado inmobiliario en Panamá ha mostrado signos de recuperación, impulsado por una economía que sigue superando a sus homólogos regionales. Entre el cierre del 2023 e inicios del 2024, han ocurrido hechos con una serie de efectos potenciales en el comportamiento de la economía tales como: i) explosión social y terminación del contrato con First Quantum (Minera Panamá); ii) inicio del proceso electoral que culminará en mayo 2024; iii) exclusión de Panamá de la lista de países no cooperadores de la GAFI; iv) revisión a la baja de la calificación de inversión de Panamá por la calificadora Fitch Ratings.

A pesar de ello, prevalecen factores que hacen de Panamá una plaza atractiva para la inversión con la combinación de unas perspectivas económicas sólidas, consistentes por más de una década y una recuperación constante del sector inmobiliario.

La Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá (DOYC) otorgó 9,380 permisos de construcción en el Segundo Trimestre del 2023. Según la revista Newmark Central América el mercado inmobiliario comercial de Panamá mantiene una recuperación estable luego de la crisis sanitaria y se encuentra en una fase de expansión, según los expertos de la firma de bienes raíces comerciales

Al cierre del primer semestre del año 2023, el inventario de metros cuadrados de área arrendable disponibles se estableció en 1,473,105 metros, esto representa un 0.41% de aumento comparado con el mismo período del 2022. Mientras tanto, la tasa de disponibilidad registró un aumento de 9.51%, confirmando el alto dinamismo que ha

presentado la industria durante este período y una absorción neta de 47,242 metros cuadrados.

Desempeño del NAV

PANAMA GROWTH es un Sociedad de Inversión Inmobiliaria diseñada para manejar portafolios con distintas estrategias y objetivos, segmentados en distintas Series. El cálculo del NAV es efectuado por el Ejecutivo Principal, por cada Serie.

El cálculo del NAV toma en cuenta los parámetros tanto de la norma contable como de la regulación emitida al respecto por el Acuerdo No.5-2004 de la SMV. El NAV por cada Serie se calcula en función de los activos subyacentes por cada Serie.

EXPANSION ha contratado los servicios de Neibys Quintero de Holguín, con licencia SMV No.8 como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones.

A la fecha del presente reporte ninguna de las series ha pagado dividendos.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

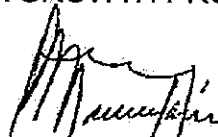
Se adjunta Estados Financieros auditados por Baker Tilly a 31 de diciembre de 2023.

III. PARTE: DIVULGACION

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, se divulgará en la página web del Fiduciario: www.assetstrust.com.

Panamá, 2 de abril de 2024.

Por PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST



José Manuel Jaén M.

Miembro del Consejo de Administración

**Panama Growth Properties Trust
(Fideicomiso N° 242)**

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre 2023

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

Panama Growth Properties Trust

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - V
-----------------------------------	-------

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdida	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 18



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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y los accionistas de
Panama Growth Properties Trust
Administrado por Expansion Asset Management, Corp.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros (Fideicomiso N° 242), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados 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 contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Panama Growth Properties Trust al 31 de diciembre de 2023 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Panama Growth Properties Trust de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la ejecución de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para abordar los asuntos clave de auditoría detallados a continuación, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

Valor razonable de las inversiones

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.
<p>Las inversiones reconocidas a valor razonable representan el 99% del total de activos al 31 de diciembre de 2023 y están representadas por participación en otras personas jurídicas, las cuales a su vez tienen inversión en distintos activos del sector inmobiliario. El Fideicomiso para la valuación de las inversiones usa las siguientes técnicas de evaluación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usa transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. • Si existiese una técnica de valoración comúnmente utilizada por los participantes en el mercado para fijar el precio de ese instrumento, y se hubiera demostrado que proporciona estimaciones fiables de los precios observados en transacciones reales de mercado, la entidad utilizará esa técnica. 	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:</p> <p>Evaluación de los controles clave en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por el Fideicomiso en la determinación de los valores razonables.</p> <p>Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones obtenidas.</p>

Responsabilidades del Fiduciario con relación a los estados financieros

El Fiduciario 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 Fiduciaria 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, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad de Fideicomiso N° 242 para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar del Fideicomiso N° 242 o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso

Responsabilidad del Auditor con relación a 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 Normas Internacionales de Auditoría 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 Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso N° 242.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso N° 242 para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que el Fideicomiso N° 242 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.

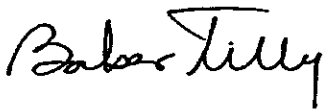
Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso N°242 en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la administración de Fideicomiso N°242 una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

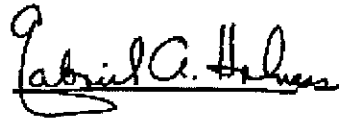
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración de Fideicomiso N° 242, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos 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.

En cumplimiento con la Ley N°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.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado N°8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness (Socio), Vanessa de la Torre (Gerente).



Panamá, República de Panamá
22 de marzo de 2024



Gabriel A. Holness
C.P.A: 8935

Panama Growth Properties Trust

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	4	15,384	5,185
Cuentas por cobrar		23,721	17,120
Otros activos		-	184
Total de activos corrientes		<u>39,105</u>	<u>22,489</u>
Activo no corriente			
Inversiones	5	<u>33,200,000</u>	<u>17,600,000</u>
Total de activos no corrientes		<u>33,200,000</u>	<u>17,600,000</u>
Total de activos		<u>33,239,105</u>	<u>17,622,489</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		2,427	-
Impuestos por pagar		204	-
Total de pasivos corrientes		<u>2,631</u>	<u>-</u>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomiso	6	117,700	117,700
Déficit acumulado		(95,211)	(75,861)
Ganancia (pérdida) del periodo		8,313,985	(19,350)
Certificado de Participación Fiduciaria	6	<u>24,900,000</u>	<u>17,600,000</u>
Total de patrimonio		<u>33,236,474</u>	<u>17,622,489</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>33,239,105</u>	<u>17,622,489</u>

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

Panama Growth Properties Trust

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ingresos por administración de Fideicomiso		159,747	52,000
Ganancia y/o pérdida no realizada		<u>8,300,000</u>	<u>-</u>
		8,459,747	52,000
Costos			
Costo de emisión de series		<u>(8,143)</u>	<u>(20,238)</u>
Ganancia bruta		<u>8,451,604</u>	<u>31,762</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	7	<u>(137,619)</u>	<u>(51,112)</u>
Ganancia (pérdida) neta		<u>8,313,985</u>	<u>(19,350)</u>

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

Panama Growth Properties Trust

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Aportes del Fideicomiso	Déficit acumulado	Certificado de Participación Fiduciaria	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	117,700	(75,861)	-	41,839
Pérdida neta - 2022	-	(19,350)	-	(19,350)
Adiciones en inversiones	-	-	17,600,000	17,600,000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	117,700	(95,211)	17,600,000	17,622,489
Ganancia neta - 2023	-	8,313,985	-	8,313,985
Adiciones en inversiones	-	-	7,300,000	7,300,000
Saldo al 31 de diciembre de 2023	117,700	8,218,774	24,900,000	33,236,474

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

Panama Growth Properties Trust

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia (pérdida) neta		8,313,985	(19,350)
Cambios en el valor razonable de las inversiones		(8,300,000)	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(6,601)	(17,120)
Otros activos		184	16,124
Cuentas por pagar a proveedores		2,427	-
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		204	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>10,199</u>	<u>(20,346)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Inversiones		<u>(7,300,000)</u>	<u>(17,600,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(7,300,000)</u>	<u>(17,600,000)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Certificado de Participación Fiduciaria		<u>7,300,000</u>	<u>17,600,000</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>7,300,000</u>	<u>17,600,000</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo		10,199	(20,346)
Efectivo al inicio del año		5,185	25,531
Efectivo al final del año	4	<u><u>15,384</u></u>	<u><u>5,185</u></u>

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

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Contrato de Fideicomiso celebrado mediante Escritura Pública No.5921 del 27 de mayo del 2021 entre L.P. Development Corp. (como Fideicomitente) y Assets Trust & Corporate Services, Inc. (como Fiduciaria) bajo la denominación Panama Growth Properties Trust (No.242) (el "Fideicomiso").

Panama Growth Properties Trust No. 242 se constituyó con la finalidad exclusiva de constituir un patrimonio independiente que opere como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, administrada, tipo Paraguas, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, de conformidad con las definiciones y requisitos contenidos en la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones del Acuerdo reglamentario No.5.2004 y Acuerdo No.2-2014 ambos de la Superintendencia del Mercado de Valores y los requerimientos del Parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el artículo 122 y concordantes del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 relativo al Impuesto sobre la Renta y todas las normas que en el futuro las modifiquen o subroguen, para que mediante la expedición y venta de sus cuotas de participación obtenga dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá.

El Fideicomiso podrá emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus cuotas de participación, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la ley y por la Ley de Mercado de Valores, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios como Sociedad de inversión inmobiliaria. Las operaciones de fideicomiso en la República de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos según la Ley 1 del 5 de enero de 1984, según fue modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo del 2017.

El Fideicomiso es administrado por la entidad Expansion Asset Management Corp., una Sociedad Administradora de Inversiones constituida, mediante Escritura Pública No. 24,529 de 07 de diciembre de 2022, inscrita a Folio 155730921 del 13 de diciembre de 2022. Entidad titular de Licencia de Administrador de Inversiones concedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de República de Panamá mediante Resolución No. SMV-124 de 05 de abril de 2023.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El Fideicomiso es administrado desde la oficina de la Fiduciaria que está ubicada en Costa del Este, Capital Plaza, Piso 7, Oficina 702, República de Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados por la Fiduciaria para su emisión el 22 de marzo de 2024.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las inversiones que son medidas a valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

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.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece 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, la Compañía 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, la Compañía 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, la Compañía 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.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

La Compañía 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.

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 Fideicomiso 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

Reconocimiento de gastos

Otros gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

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

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2023.

El Fideicomiso ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2023 o fechas posteriores.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- *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.

- *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.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 Fideicomiso y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

• *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 Fideicomiso 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).

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).

4. Efectivo

	2023	2022
Banco Aliado, S.A.	15,384	5,185

5. Inversiones

La valorización de las inversiones de Panama Growth Properties Trust que componen el Portafolio de Inversiones, se realiza usando el método de valoración razonable que involucra criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos, al cual adicionalmente se le podrá hacer un ajuste probabilístico para incorporar el riesgo de cada inversión.

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al Inicio del año	17,600,000	-
Aumentos	7,300,000	17,600,000
Cambios en el valor razonable de la inversión	8,300,000	-
Saldo al final del año	33,200,000	17,600,000

6. Aportes del Fideicomiso

El Aporte y Patrimonio del Fideicomiso consistirá en ciento diecisiete mil setecientos balboas (B/. 117,700.00).

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El Patrimonio del Fideicomiso consistirá de dicho aporte inicial, más el producto de colocación de las diversas Series de sus Cuotas de Participación a través de mercados organizados, además de todos aquellos bienes y derechos comprendidos dentro de las Inversiones Permitidas a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que de tiempo en tiempo sean adquiridas, cedidos o traspasados al Patrimonio del Fideicomiso.

- Certificado de Participación Fiduciaria

Mediante Resolución No. SMV-288-21 del 7 de junio del 2021 el Superintendente del Mercado de Valores resolvió delegar indefinidamente a la titular de la Dirección de Emisor o quien la supla en su ausencia, resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas; para que ofrezcan públicamente la suma de Un millón de Dólares Americanos (USD 1,000,000.00), representado en Un millón de Cuotas de Participación Fiduciaria.

- Certificado de Participación Fiduciario Clase "A"

Se suscribieron veinte mil 20,000 Certificado de Participación Fiduciaria de Fondo Clase A, con un valor nominal de (US\$ 340.00) trescientos cuarenta dólares con 00/100 por cada acción. Los CPFs de la SERIE PGPT-A otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-A exclusivamente.

	2023	2022
Certificado de Participación Fiduciaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 20,000 acciones a un precio B/.340.00 cada acción.	<u>6,800,000</u>	<u>6,800,000</u>

Los tenedores de los Certificado de Participación Fiduciaria tendrán participación en las utilidades de Alfa Assets Group, Inc. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Certificado de Participación Fiduciario Clase "B"

Se suscribieron cuarenta mil 40,000 Certificado de Participación Fiduciaria de Fondo Clase B, con un valor nominal de (US\$ 270.00) doscientos setenta dólares con 00/100 por cada acción. Los CPFs de la SERIE PGPT-B otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-B exclusivamente.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Certificado de Participación Fiduciaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 40,000 acciones a un precio B/.270.00 cada acción.	<u>10,800,000</u>	<u>10,800,000</u>

Los tenedores de los Certificado de Participación Fiduciaria tendrán participación en las utilidades de Santa María Development Corp. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- Certificado de Participación Fiduciario Clase "C"

Se suscribieron veinte mil 20,000 Certificado de Participación Fiduciaria de Fondo Clase C, con un valor nominal de (US\$ 365.00) trescientos sesenta y cinco dólares con 00/100 por cada acción. Los CPFs de la SERIE PGPT-C otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-C exclusivamente.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Certificado de Participación Fiduciaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 20,000 acciones a un precio B/.365.00 cada acción.	<u>7,300,000</u>	<u>-</u>

Los tenedores de los Certificado de Participación Fiduciaria tendrán participación en las utilidades de Panamá Viejo Development Corp. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

7. Gastos generales y administrativos

	2023	2022
Honorarios por administración y gestión	77,971	20,775
Honorarios fiduciarios	56,280	29,080
Suscripciones, tasas, derechos y tarifas	2,321	54
Tarifa de supervisión Superintendencia del Mercado de Valores	1,000	1,000
Otros gastos	47	65
Capacitación	-	138
	<u>137,619</u>	<u>51,112</u>

8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Panama Growth Properties Trust por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2023, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Panama Growth Properties Trust son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo 701, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.
- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.
- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).
- Deberán ser 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 la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Deberán ser 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 la Sociedad 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 General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

10. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración del Fideicomiso N° 242 se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de Fideicomiso N° 242 no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer Fideicomiso N° 242, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Gerencia evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para Fideicomiso N° 242 y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Fideicomiso N° 242 no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Fiduciaria monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá Fideicomiso N° 242 de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos bancarios.

Panama Growth Properties Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

c) Riesgo de mercado

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Fabián E. Ruiz S.

NOTARIO PÚBLICO SEGUNDO

Tel.: (507) 309-1011
309-1012
309-1013
309-1014

CALLE MANUEL MARÍA ICAZA,
EDIFICIO OMEGA, PLANTA BAJA.
PANAMÁ, REP. DE PANAMÁ

COPIA
ESCRITURA No. _____ DE 26 DE marzo DE 2024

POR LA CUAL: DECLARACION NOTARIAL JURADA –
PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST
No. 242



REPÚBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



14H14
FDC9

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★



001577
27.03.24

≈ 00008.00

NP0206

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí **FABIAN RUÍZ SÁNCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos veintiuno quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente los señores **ALFREDO PLACIDO ALEMÁN MIRANDA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos sesenta y seis-ciento ocho (8-466-108), **JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL**, varón, panameño, mayor de edad, casado, abogado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta y dos – cuatrocientos sesenta y cinco (8-462-465); **NEIBYS QUINTERO PÉREZ DE HOLGUIN**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, contadora, portadora de la cedula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y nueve-mil setecientos sesenta y dos (8-239-1762) y **MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, contadora, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos cuatro – doscientos cincuenta y cinco (8-404-255); personas a las que conozco quienes comparecen en sus condiciones de Presidente del Consejo (**ALFREDO PLACIDO ALEMAN MIRANDA**); Secretario del Consejo y Representante Legal (**JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL**); Ejecutivo Principal de la sociedad Administradora de Inversiones (**NEIBYS QUINTERO PEREZ DE HOLGUIN**) y Directora Financiera (**MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA**) de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada **PANAMÁ GROWTH PROPERTIES TRUST** constituida como un Fideicomiso regido por las leyes de la República de Panamá del cual **ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC.**, sociedad panameña inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio sesenta y un mil noventa 61090 (S), actúa como Fiduciario y que en la presente declaración actúa a título fiduciario y no personal y me solicitaron que extendiera la presente diligencia para hacer constar en ella, como en efecto lo hago, que bajo la gravedad del juramento, declaren lo siguiente: -----

PRIMERO: Que **PANAMÁ GROWTH PROPERTIES TRUST** es un Fideicomiso constituido mediante Escritura Pública número cinco mil novecientos veintiuno (5,921), de veintisiete

1 (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021) de la Notaria Segunda de Circuito, inscrita a Folio
2 tres cero uno dos nueve cuatro cinco nueve (30129459), Asiento uno (1), de la Sección de
3 Fideicomisos del Registro Público desde el dos (2) de junio de dos mil veintiuno (2021),
4 autorizada para operar como tal por la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV")
5 mediante Resolución SMV número cuatrocientos ochenta y ocho – veintiuno (No. 488-21) de
6 veintinueve (29) de octubre de dos mil veintiuno (2021) como Sociedad de Inversión
7 Inmobiliaria, Cerrada, administrada por *EXPANSION ASSET MANAGEMENT CORP.*, en su
8 condición de sociedad administradora de inversiones por virtud de Licencia Número ciento
9 veinticuatro (124) de quince (15) de abril de dos mil veintitrés (2023) emitida por la
10 Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.-----

11 **SEGUNDO:** Que debidamente autorizados para que este acto y como miembros del
12 Consejo de Administración, Ejecutivo Principal de la Administradora de Inversiones y
13 Directora Financiera de PANAMÁ GROWTH PROPERTIES TRUST declaramos lo
14 siguiente:-----

15 a. Hemos revisado el Estado Financiero de PANAMÁ GROWTH PROPERTIES TRUST al
16 treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).-----

17 b. Declaramos que a nuestro juicio, los Estados Financieros antes indicados no contienen
18 informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información
19 sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley Número
20 uno (1) de ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus modificaciones
21 y reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho
22 informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron
23 hechas.-----

24 c. Declaramos que a nuestro juicio los Estados Financieros referidos en el inciso a) anterior y
25 cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en
26 todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones del
27 Fideicomiso denominado PANAMÁ GROWTH PROPERTIES TRUST No. 242, al treinta y
28 uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

29 d. Que los firmantes: -----

30 d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la



REPÚBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



REPÚBLICA DE PANAMA
TIMBRE NACIONAL

14H14
E340

001578

27-03-24

00008.00

NP0206

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Sociedad de Inversión Inmobiliaria PANAMÁ GROWTH PROPERTIES TRUST; -----

d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la persona registrada o sujeta a reporte y sus consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4 Presentaremos en los Estados Financieros anuales conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos de PANAMÁ GROWTH PROPERTIES TRUST lo siguiente: -----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la empresa registrada o sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte. -----

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo el formulario de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

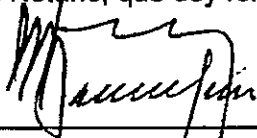
TERCERO: Que la presente Declaración Jurada la hacemos en cumplimiento de las disposiciones del artículo tres (3) del Acuerdo número dos (2) del año dos mil (No. 8-2000) y sus subsiguientes modificaciones, las cuales han sido expedidas por la Superintendencia del Mercado de Valores y que MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA ejerce funciones de Director Financiero del Fideicomiso. -----

En virtud de lo antes expuesto suscriben la presente declaración jurada. -----

Leída como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales

[Handwritten signature]

1 ZORAIDA DE VERGARA, con cédula de identidad personal número ocho – ciento treinta y
2 siete – trescientos uno (8-137-301) y ALISSON BROWN VEGA, con cédula de identidad
3 personal número ocho – mil diez- dos mil cinco (8-1010-2005), ambas mayores de edad y
4 vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la
5 encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por y
6 ante mí, el Notario, que doy fe. -----

7 
8 _____

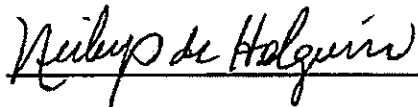
9 **JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL**

10 Cédula No. 8-462-465

7 
8 _____

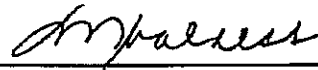
9 **ALFREDO PLACIDO ALEMAN MIRANDA**

10 Cédula No. 8-466-108

12 
13 _____

14 **NEIBYS QUINTERO DE HOLGUIN**

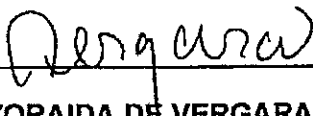
15 Cedula No. 8-239-1762

12 
13 _____

14 **MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA**

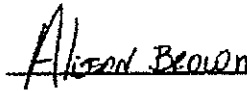
15 Cedula No. 8-404-255

17
18 **LOS TESTIGOS:**

20 
21 _____

22 **ZORAIDA DE VERGARA**

23 Cedula No. 8-137-301

20 
21 _____

22 **ALISSON BROWN VEGA**

23 Cedula No. 8-885-2131

24 
25 _____

26 **FABIAN RUIZ SÁNCHEZ**

28 **Notario Público Segundo del Circuito de Panama**

