

**FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL****Año terminado al 31 de diciembre de 2023**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Real Estate Investment Thrust, Inc.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Emisión de Bonos Corporativos en dos series (Serie Senior y Serie Subordinada) registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá según Resolución CNV No. 122-11 del 20 de abril del 2011 y oferta del 29 de abril del 2011.

Emisión total hasta por sesenta millones de Dólares (US\$60,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta.

Serie Senior: Hasta	US\$45,000,000.00
Serie Subordinada: Hasta	US\$15,000,000.00

Con fecha del 28 de septiembre del 2015 fue anunciada la Redención Anticipada de la totalidad de la Serie Senior de la emisión de los Bonos Corporativos emitidos y vendidos en oferta pública por Real Estate Investment Thrust, Inc. por un monto de cuarenta y cinco millones de Dólares (US\$45,000,000.00) emitidos al amparo de la Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores CNV No. 122-11 del 20 de abril de 2011, con vencimiento el 30 de noviembre de 2018. La fecha de la redención anticipada fue el 2 de noviembre de 2015.

Mediante la Resolución No. SMV-147-23 del 25 de abril 2023 se autorizo una nueva fecha de vencimiento de la serie Subordinada, siendo esta el 30 de abril de 2038.

Bajo la Resolución No. 378-15 del 19 de junio de 2015, la Superintendencia del Mercado de Valores resolvió registrar los siguientes valores de Real Estate Investment Thrust, Inc. para su oferta pública:

Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta sesenta millones de Dólares (US\$60,000,000.00), emitidos en dos Series,

Serie A: Hasta	US\$50,000,000.00
Serie B: Hasta	US\$10,000,000.00

Los Bonos se emitieron en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) y múltiplos de dicha denominación. La fecha de la oferta fue el 3 de agosto de 2015 y al 31 de

diciembre de 2023, la Serie A había sido colocada en su totalidad y la Serie B no se ha ofrecido.

Mediante Resolución No. SMV 175-20, del 6 de mayo 2020, la Superintendencia de Mercados de Valores autorizó registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un total de Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00) autorizada mediante resolución No. SMV-378-15- de 19 junio 2015.

Se difieren los pagos de los Bonos Serie A de 30 de abril y 31 de julio de 2020, los cuales serán acumulados y pagaderos en nueve (9) cuotas iguales, adicionales a las cuotas regulares, en cada Fecha de Pago, a partir de 31 de octubre de 2020 hasta la Fecha de Vencimiento, inclusive.

La Superintendencia de Mercados de Valores, por medio de la Resolución No. SMV 49-21 de 8 de febrero 2021 resuelve Registrar la modificación a los términos y condiciones de la Serie A de los Bonos Corporativos de la Compañía, autorizados por oferta pública mediante la resolución SMV No. 378-15 del 19 de junio de 2015, modificada mediante Resolución SMV 175-20.

Los pagos de los Bonos Serie A de 30 de abril y 31 de julio de 2020, fueron acumulados para ser pagados en nueve (9) cuotas iguales, adicionales a las cuotas regulares, en cada Fecha de Pago, a partir de 31 de octubre de 2020 hasta la Fecha de Vencimiento; sin embargo, a raíz de una nueva solicitud de dispensa, la Superintendencia de Mercados de Valores, por medio de la Resolución No. SMV 49-21 de 8 de febrero 2021 registra la modificación a los términos y condiciones de la Serie A de los Bonos Corporativos de la Compañía, autorizados por oferta pública mediante la resolución SMV No. 378-15 del 19 de junio de 2015, modificada mediante Resolución SMV 175-20 de 6 de mayo 2020 en lo que respecta a lo siguiente:

**Bonos Corporativos de la Serie A, hasta por la suma de Cincuenta Millones de dólares (US\$50,000,000.00)**

<b>Término y Condición</b>	<b>Término y Condición Original</b>	<b>Término y Condición Modificada</b>
<b>Fecha de Vencimiento</b>	31 de octubre de 2022	31 de octubre de 2025

**Frecuencia de Pago de Interés**

Trimestralmente los 30 de abril, 31 de julio, 31 de octubre y 31 de enero de cada año hasta su Fecha de Vencimiento.

Modificado mediante Resolución SMV-175-20 de 6 de mayo de 2020, así:

“Se difieren los pagos de 30 de abril y 31 de julio de 2020, los cuales serán acumulados y pagaderos en nueve (9) cuotas iguales, adicionales a las cuotas regulares, en cada Fecha de Pago, a partir de 31 de octubre de 2020 hasta la Fecha de Vencimiento, inclusive. No obstante, el Emisor podrá, a su entera discreción, adelantar el pago de una o varias cuotas adicionales, o efectuar el pago del cien por ciento (100%) del monto correspondiente a las cuotas adicionales, antes de la Fecha de Vencimiento.”

El pago del cincuenta por ciento (50%) de los intereses correspondientes al 30 de abril de 2021 y 31 de julio de 2021 serán realizados en esas fechas, y el cincuenta por ciento (50%) restante será realizado el 31 de octubre de 2023.

Adicionalmente, se difieren los pagos de las ocho (8) cuotas iguales, adicionales a las cuotas regulares, que debían ser realizados a partir del 31 de enero de 2021 hasta el 31 de octubre de 2022 (anterior Fecha de Vencimiento), y dichos pagos serán realizados, en su totalidad, el 31 de octubre de 2023.

**Frecuencia de Pago de Capital**

Comenzando el sexto año, se realizarán en forma consecutiva tres (3) abonos semestrales de cinco por ciento (5%) cada uno del Saldo Insoluto del Bono y un último pago por la totalidad del Saldo Insoluto del Bono se realizará en la Fecha de Vencimiento.

Los pagos de capital que debían realizarse semestralmente, los días 30 de abril de 2021, 31 de octubre de 2021, 30 de abril de 2022 y 31 de octubre de 2022 (anterior Fecha de Vencimiento), serán pagaderos en su totalidad el 31 de octubre de 2025 (nueva Fecha de Vencimiento).

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:

279-8570; 263-7590

DIRECCION DEL EMISOR:

Centro Comercial Bal Harbour  
Piso 1, oficina 43 C  
Vía Italia, Punta Paitilla

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:

[bal43c@ventas.net](mailto:bal43c@ventas.net)

**I PARTE****I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA****A. Historia y Desarrollo de la Solicitante**

La sociedad panameña REAL ESTATE INVESTMENT THRUST INC. fue constituida el 14 de octubre del 2010. Sus oficinas principales se encuentran ubicadas en Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, oficina 43 H, Vía Italia, Punta Paitilla, siendo sus números de teléfono y fax respectivamente 279-8570; 263-7590, y su dirección de correo electrónico [bal43c@ventas.net](mailto:bal43c@ventas.net)

El capital social del Emisor es de US\$10,000.00, dividido en 100 acciones de un valor nominal de US\$100.00 cada una. Las acciones podrán ser expedidas en forma nominativa y los certificados de acciones llevarán la firma de cualesquiera dos dignatarios. El registro de acciones exigido por ley será llevado en el lugar que designe la Junta Directiva del Emisor, ya sea dentro o fuera de la República de Panamá.

La duración de la sociedad es perpetua, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en Reunión de Accionistas por el voto de la mitad más una de las acciones emitidas. Las oficinas principales del Emisor están ubicadas Piso 1, oficina 43 A, Centro Comercial Bal Harbour, Vía Italia, Punta Patilla, Panamá, Rep. de Panamá.

La actividad de la Compañía se relaciona principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de estos en condiciones normales; y así mitigar varios tipos de riesgos intrínsecos en sus operaciones.

El emisor se dedicará, entre otras cosas, a extenderle facilidades de créditos a sus Empresas Relacionadas, las cuales a su vez se dedican al arrendamiento de oficinas y locales comerciales, por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos o servicios similares.

La Administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez, el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. Los fondos provienen de los pagos de intereses de los clientes principalmente.

Los depósitos en bancos están expuestos al riesgo de crédito; sin embargo, estos fondos están colocados en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de estos.

#### B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social de Real Estate Investment Thrust Inc. está contenido en la Escritura Pública No.19,687 de 14 de octubre de 2010 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 715545, Documento 1862328 del Registro Público desde el 15 de octubre del 2010.

El objeto principal de la sociedad es el de dedicarse en cualquier país o territorio a comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, administrar, negociar, dar o tomar dinero en préstamo abrir y manejar cuentas bancarias, dar o tomar comisión, hipotecar, preñar, dar en arrendamiento, uso, usufructo, o anticresis toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles, acciones o derechos y celebrar y efectuar todos los actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio.

Desde su fundación y hasta la fecha, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión, o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querrelada ante ningún tribunal local o extranjero.

#### C. Descripción del Negocio

A la fecha la Empresa se dedica al negocio de extender facilidades de crédito a diversas empresas. Los fondos producto de la Emisión fueron utilizados para este propósito.

Real Estate Investment Thrust, Inc. fue constituida con la finalidad de servir como vehículo jurídico, cuyo objetivo es la emisión de una serie de bonos corporativos. Los fondos así obtenidos son utilizados para establecer facilidades de crédito a empresas relacionadas. El Emisor espera seguir operando bajo la misma modalidad y en el futuro

llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin. Los flujos de efectivo para abonar los compromisos serán producto de los alquileres de los locales comerciales (cuyos propietarios son los garantes) cedidos al Fideicomiso de Garantía y Administración (Fideicomiso No. 44) establecido en Prival Trust; quien emite certificación trimestralmente.

La empresa podrá, a su sola discreción cambiar su giro de negocio a cualquiera de las líneas de negocio que se contemplan en su Pacto Social.

D. Estructura organizativa

La empresa no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios que requiere.

E. Propiedades, Piantas y Equipo

La empresa no cuenta con propiedades, mobiliario o equipo significativos a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

La empresa no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias

El sector inmobiliario de Panamá durante el año 2023 siguió mostrando un progreso de recuperación decente, incluso a través de las recientes dificultades económicas en todo el mundo. Las tensiones provocadas por la pandemia en la economía panameña comienzan a desvanecerse, especialmente en el sector inmobiliario, donde los proyectos inmobiliarios durante 2020 y 2021 se detuvieron y se suspendieron temporalmente debido a los cierres y las tensiones en la cadena de suministro; sin embargo, para el 2024 se espera siga el progreso de recuperación mostrado en el 2023; pero de forma más aceleradas.

El mercado inmobiliario de Panamá ha demostrado su resistencia frente a los retos mundiales. Tras el impacto de la pandemia en 2020, los precios inmobiliarios en Panamá se mantuvieron en gran medida al mismo nivel durante 2021 y 2022. En 2024, se espera que el valor del mercado inmobiliario del país alcance los 179.700 millones de dólares.

Y los precios de los alquileres están subiendo. Según Numbeo, las propiedades en alquiler en Panamá ofrecen rentabilidades brutas que oscilan entre el 6,8% y el 9%, dependiendo de la ubicación.

De cara al futuro, se prevé que el mercado inmobiliario en Panamá crezca un 1,50% de 2024 a 2028. Al final de este periodo, se espera que el volumen de mercado alcance aproximadamente los 251.600 millones de dólares. Esta previsión de crecimiento sugiere un aumento constante del valor y la demanda de bienes inmuebles en Panamá en los próximos años.

Como país que ha demostrado resistencia económica donde otros han experimentado desaceleraciones, Panamá está bien posicionado para el crecimiento del mercado inmobiliario en el futuro previsible.

Panamá es considerada una de las economías más estables de América Latina, mostrando un rápido progreso de recuperación desde 2020, economía dolarizada, importante centro financiero y de transporte aéreo, además de tener una oferta diversificada de bienes raíces en las comunidades de ciudad, interior y las playas; por lo que la recuperación de los inversionistas en el sector cuenta con mucho optimismo.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

La Empresa cuenta con liquidez producto de la colocación de la emisión de bonos autorizada en dos (2) series; al cierre de diciembre de 2023 y 2022, el 054% y 0.39% respectivamente de los activos se encontraban disponibles de forma líquida, depositados en cuentas bancarias de instituciones financieras de prestigio.

### B. Recursos de Capital

El patrimonio de la Empresa al 31 de diciembre de 2023 y 2022 reflejaba un valor de US \$684,901 y US\$677,395, conformado por acciones con valor nominal de US\$10,000 y utilidades no distribuidas por valor de US\$674,901 y US\$667,395 para el 2023 y 2022 respectivamente. Los pasivos totalizan al 2023 US\$73,118,333 y al 2022 US\$73,395,651, conformados por fondos obtenidos mediante emisión pública de bonos en dos (2) series por valor total de US\$65,000,000, para el 2023 y 2022 e intereses acumulados por pagar al cierre de cada año por valor de US\$8,118,333 (2023) y US\$8,395,651 (2022); siendo dichos pasivos las principales obligaciones de la Empresa.

Estos pasivos serán servidos por los intereses y la recuperación de préstamos por cobrar. Adicionalmente, los pasivos son apoyados por la recuperación de cuentas por cobrar y el efectivo del Emisor.

### C. Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 los ingresos totalizan US\$4,954,117 y US\$4,957,496, respectivamente, producto de intereses y comisiones generadas por préstamos efectuados, mismos que se generaron en esos años. Los gastos asociados para los mismos períodos totalizan al 2023 US\$4,944,347 y para el 2022 US\$4,938,673, para un resultado antes de impuesto del período de US\$9,770 (2023) y (US\$18,823) en el 2022.

### D. Análisis de perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiéndole facilidades a empresas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el Emisor actúa como acreedor. De ser conveniente, el Emisor podrá a futuro llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

La actividad de la Compañía se relaciona principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de estos en condiciones normales; y así mitigar varios tipos de riesgos intrínsecos en sus operaciones.

El emisor se dedica, entre otras cosas, a extenderle facilidades de créditos a sus Empresas Relacionadas, las cuales a su vez se dedican al arrendamiento de oficinas y locales comerciales, por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente y que se ve afectada por la economía del País. Panamá es considerada una de las economías más estables de América Latina, mostrando un rápido progreso de recuperación cada año, economía dolarizada, importante centro financiero y de transporte aéreo, además de tener una oferta diversificada de bienes raíces en las comunidades de ciudad, interior y las playas; por lo que la recuperación de los inversionistas en el sector cuenta con mucho optimismo.

**III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS****A. Identidad****1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores****Directores**

La Junta Directiva de la empresa está compuesta por las siguientes personas:

**Michael S. Bettsack Mueller**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 12 de noviembre 1941

Domicilio Comercial: Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Suite 43-C, Vía Italia, Paitilla, San Francisco, Ciudad Panamá

El Sr. Bettsack es director y accionista de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, tecnológicas y de telecomunicaciones. Durante su trayectoria en el campo económico ha sido Presidente de la Junta de Economistas de Panamá, miembro del Consejo de Asesores del Ministro de Planificación y Desarrollo Económico de la República de Panamá, Director de la Cámara de Comercio, Industria y Agricultura de Panamá, Presidente de la Confederación Judía de Panamá, miembro fundador del Consejo de Directores de la Universidad Tecnológica de Monterey, capítulo Panamá, Miembro del Consejo de la Junta de Asesores del diario "La Prensa" y "La Estrella de Panamá", así como profesor de la Universidad de Panamá. En materia comercial, entre otras, es fundador de Sinfonet, la primera empresa en brindar servicios de Internet a nivel nacional, llegando a ser líder en la industria local; ha sido fundador de diversas empresas de tiendas "duty free" con operación en Panamá y Latinoamérica; su trayectoria en la banca panameña le llevó a ser Director Fundador de Credicorp Bank, y actualmente miembro de la Junta Directiva de Banistmo. Adicionalmente ostenta el cargo de Presidente de la Junta Directiva de Real Estate Investment Thrust, Inc. El Sr. Bettsack estudio en The London School of Economics, Londres, Inglaterra y, en Wharton School of Finance, Universidad de Pennsylvania, Pennsylvania, EEUU, donde obtuvo su título en Ciencias Económicas con énfasis en Banca y Finanzas.

**Daniel W. Bettsack Maduro**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 13 de septiembre 1967

Domicilio Comercial: Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Suite 43-C, Vía Italia, Paitilla, San Francisco, Ciudad Panamá

El Sr. Bettsack es director y accionista de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, tecnológicas y de telecomunicaciones. Ha sido director de la Cámara de Comercio de Panamá, Tesorero de la Asociación de Software de Panamá, Tesorero y Vicepresidente del consejo del Instituto Albert Einstein. Como parte de su trayectoria profesional es fundador de Sinfonet, la primera empresa en brindar servicios de Internet a nivel nacional, llegando a ser líder en la industria local; adicionalmente es fundador de la primera súper tienda de tecnología digital en Panamá (Multimax); es fundador y Presidente de Multitek Pacifico, S.A., empresa líder en la solución de necesidades de la más alta tecnología a nivel nacional, con operaciones en Latinoamérica en países tales como El Salvador, Honduras, Colombia, Chile, entre otros. Adicionalmente ostenta el cargo de Tesorero de la Junta Directiva de Real Estate Investment Thrust, Inc. El Sr. Bettsack es graduado de University of Pennsylvania, Pennsylvania, EEUU donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería de Sistemas, así como de ULACIT, Panamá graduándose Summa Cum Laude del programa de Maestría en Finanzas.

**Abraham I. Bettsack Harrouche**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 18 de diciembre 1964

Domicilio Comercial: Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Suite 43-C, Vía Italia, Paitilla, San Francisco, Ciudad Panamá

El Sr. Bettsack es un profesional con más de 20 años de experiencia en el área de la tecnología con amplios conocimientos en comunicaciones, tecnología, fotografía digital y audio, así como vasta experiencia en adquisiciones, fusiones e integraciones de macro empresas, además de contar con experiencia laboral en compañías Multinacionales. Es director y accionista de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, tecnológicas y de telecomunicaciones. Como parte de su trayectoria profesional es fundador de Sinfonet, la primera empresa en brindar servicios de Internet a nivel nacional, llegando a ser líder en la industria local; ha sido Gerente General de Alianza Viva, empresa dedicada a brindar soluciones de Internet en Panamá, así como Gerente General de PSINet Multinational. Es fundador y Presidente de la primera súper tienda de tecnología digital en Panamá (Multimax), con operaciones en los principales centros comerciales del país. Adicionalmente ostenta el cargo de Secretario de la Junta Directiva de Real Estate Investment Thrust, Inc. El Sr. Bettsack es graduado de Georgia Institute of Technology, Atlanta, Georgia, USA donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Industrial, así como de ULACIT, Panamá, graduándose del programa de Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas.

**2- Empleados de importancia y asesores**

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que requiere.

**3- Asesores Legales**

La empresa ha designado como su asesor legal externo a la firma Fábrega, Molino & Mulino. La persona de contacto principal es Ana Lucrecia Tovar.

Fábrega, Molino & Mulino está ubicado en Calle 50 y Vía Porras, San Francisco, Edificio BMW Plaza, Piso 9, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 301 6669 Fax: +507 301 6600; P.O. Box 0816-00744.

Los Asesores Legales confirman que la empresa es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes y que los Bonos constituyen obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Comisión Nacional de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

**4- Auditores.**

En el año 2023 se mantuvo a la firma AE De La Cruz & Villanueva, CPA – Contadores Públicos Autorizados, como auditores externos; firma esta que dictamino los estados financieros del período terminado al 31 de diciembre 2023 y 2022 con una opinión limpia.

AE De La Cruz & Villanueva, CPA – Contadores Públicos Autorizados con domicilio en Urbanización La Industrial, 35, La Chorrera, Panamá Oeste, República de Panamá; Apartado Postal 1015-440 Panamá, República de Panamá; Telefax (507) 254-0939; presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros, desde el año 2013.

## 5- Designación por acuerdos o entendimientos

No aplica.

## B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de la empresa no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de la empresa, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución de la empresa hasta la fecha, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, la empresa se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

## C. Prácticas de la Directiva

La Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta Directiva puede aumentar o disminuir el número de directores. Los dignatarios de la empresa serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario. La sociedad podrá contar con cualesquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine. Adicionalmente, cualquier dignatario podrá desempeñar más de un puesto. El Presidente o el Secretario o el Tesorero ejercerán individualmente la representación legal de la empresa. Las vacantes que ocurrieren en la Junta Directiva serán llenadas por el voto de la mayoría de los directores en ejercicio. Las reuniones de directores podrán celebrarse en la República de Panamá o en cualquier otro lugar, y cualquier director podrá estar representado y votar por apoderado en cualquiera de las reuniones.

Los negocios de la empresa serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva. Con sujeción a lo dispuesto en la ley y a lo que estipula el certificado de constitución, la Junta Directiva tendrá el control absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad y a tal efecto podrá: i. Representar a la sociedad en todas sus negociaciones con terceros por medio de su Presidente o quien haga las veces, y hacer cuanto fuere necesario para la representación y defensa de los bienes, haberes, derechos e intereses de la sociedad, judicial o extrajudicialmente; ii. Nombrar funcionarios, gerentes o representantes y apoderados generales o especiales, tanto en la República de Panamá como en cualquier otro país, territorio o lugar; iii. Enajenar, ceder, traspasar, gravar, hipotecar y arrendar parcialmente o en su totalidad las propiedades y derechos de la sociedad, así como otorgar fianzas o garantías.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde el establecimiento de la empresa.

## D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

## E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0	0	0
Otros empleados	0	0	0	0

## IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

- A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Real Estate Investment Thrust, Inc. es una compañía registrada en la República de Panamá.

La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	100	100%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Real Estate Investment Thrust Inc. es 100% propiedad de Compañía de Comunicaciones S.A., sociedad restablecida según las leyes de la República de Panamá en la ficha 441912 documento 542534 del 20 de octubre del 2003. Desde su fundación la empresa no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. De acuerdo al Pacto Social de la empresa, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

## B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria de Real Estate Investment Thrust Inc. de manera tabular:

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 – 10	100	100%	1
11 – 20			
21 – 30			
31 – 40			
41 – 50			
51 – 60			
61 – 70			
71 – 80			
81 – 90			
91 – 100			
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>

## C. Cambios en el control accionario

A la fecha del presente Informe de Actualización no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario de la empresa.

## V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A la fecha, el Emisor no es parte de ningún contrato o negocio con una parte relacionada de la Sociedad; fuera de lo que se detalla en el prospecto de la emisión incluyendo los asesores y los que brindaron servicios relacionados al proceso de registro de sus valores.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

**Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos**

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

### Intereses generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, establece que estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. En vista de que los Bonos fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de estos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no hubieren sido inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

### Información adicional

La oferta pública de que trata este Informe y los Bonos de esta Emisión están sujetos a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores.

Esta Emisión de Bonos ha sido registrada en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., una bolsa de valores debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores para operar en la República de Panamá.

## VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

No aplica por no poseer emisión de acciones.

#### 2. Títulos de Deuda

Emisión de Bonos Corporativos emitidos en segunda oferta pública en dos Series, la Serie A hasta por la suma de \$50,000,000 (Cincuenta Millones) y la Serie B, hasta por la suma de \$10,000,000 (Diez Millones) registrados bajo la Resolución No. 378-15 del 19 de junio de 2015 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. La fecha de la oferta fue el 3 de agosto de 2015, la Serie A había sido colocada en su totalidad y la Serie B no ha sido colocada.

La primera oferta consistente en Oferta Pública de Bonos Corporativos. La Emisión fue autorizada para su venta en oferta Pública por la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá bajo la Resolución CNV No. 122-11 del 20 de abril 2011; de la cual solo se encuentra en circulación la "Serie Subordinada" por un monto máximo de quince millones de dólares (US\$15,000,000). La fecha de la Redención Anticipada de la serie senior fue el 2 de noviembre de 2015.

Serie	Fecha de Emisión	Tasa Interés	Monto	Frecuencia de Pago	Fecha de Vencimiento
Bonos Serie A	31-Oct-15	6.00%	US\$50,000,000.00	Trimestral	31-Oct-25
Bonos Subordinados	29-Abr-11	12.00%	US\$15,000,000.00	Semestral	30-Abr-38

El pago a capital de la Serie A y de la Serie Subordinada se realizará mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento respectiva. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, la Serie A contará con ciertas garantías inmobiliarias, incluyendo primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles como se estipula en el Fideicomiso de Garantía de la Emisión cuyo valor de avalúo es de al menos 130% del monto colocado de la Serie A.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

A continuación, se presenta un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año terminado al 31 de diciembre de 2023; y su comparación a los años 2022, 2021 y 2020.

### A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE RESULTADO FINANCIERO	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2023	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2022	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2021	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2020
Ventas o Ingresos Totales	4,954,117	4,957,496	4,962,711	5,011,981
Margen Operativo	8,498	18,757	25,552	52,898
Gastos Intereses, Generales y Administrativos	4,943,929	4,938,673	4,934,052	4,959,083
Utilidad (Pérdida) Neta	9,770	18,823	-96,385	16,427
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	97.7	188.23	-	164
Depreciación y Amortización	-	-	-	-
Utilidades o pérdidas no recurrentes	n/a	n/a	n/a	n/a

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2023	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2022	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2021	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2020
Activo Circulante	18,253,316	17,454,908	17,328,233	18,215,210
Activos Totales	73,803,234	74,073,046	72,280,544	69,853,616
Pasivo Circulante	508,333	2,610,651	557,394	745,674
Deuda a Largo Plazo	72,610,000	70,785,000	71,062,318	68,314,634
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	674,901	657,395	650,832	783,308
Patrimonio Total	684,901	677,395	660,832	793,308
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción Utilidad/Acción	6,749.01	6,573.95	6,508.00	7,833.00
Deuda Total/Patrimonio	106.76	108.35	108.38	87.05
Capital de Trabajo	17,744,983	14,844,257	16,770,839	17,469,536
Razón Corriente	35.91	6.69	31.09	24.43
* Utilidad Operativa/Gastos financieros	1.01	1.01	1.00	1.01

\* Utilidad Operativa antes de Intereses x Bono

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto Estados Financieros Auditados por el año terminado al 31 de diciembre de 2023.

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO <sup>1</sup>

A la fecha del presente informe, el Emisor ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

El Pacto Social del Emisor y sus modificaciones contienen reglas generales de Gobierno Corporativo.

El Pacto Social del Emisor y sus modificaciones, así como también las buenas prácticas del Emisor, contienen reglas y prácticas de Gobierno Corporativo tales como:

- La supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y el levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.
- La celebración de reuniones periódicas de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas.
- Los directores, dignatarios y accionistas tienen derecho a recabar y obtener información de las actividades del Emisor.
- Llevar los registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa
- Se llevan controles para la protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades, mediante el control de firmas en cuentas bancarias y la supervisión en cuanto a la administración de los activos del Emisor.
- Existen mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

El Emisor, su Junta Directiva y sus Accionistas utilizan buenas prácticas éticas y empresariales para la administración de sus negocios.

### V PARTE<sup>2</sup> ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

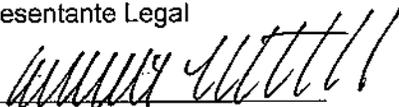
### VI PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

El informe fue divulgado el 25 de marzo de 2024.

**Michael Bettsack M.**  
Representante Legal



<sup>1</sup> Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

<sup>2</sup> Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

# **Real Estate Investment Thrust, Inc.**

(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

## **Informe de los Auditores Independientes**

**Estados financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre 2023

*AE De La Cruz & Villanueva, CPA*

U

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

**Informe de los Auditores Independientes**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
<b>Estados financieros</b>	
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros auditados	7 - 29

# **AE DE LA CRUZ & VILLANUEVA, CPA**

Contadores Públicos Autorizados

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores

Accionistas y Junta Directiva

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **Real Estate Investment Thrust, Inc.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultado integral, el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación de **Real Estate Investment Thrust, Inc.** al 31 de diciembre de 2023 y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

### **Bases para la opinión**

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **Real Estate Investment Thrust, Inc.** de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. 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 esos asuntos.

### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

La Administración de **Real Estate Investment Thrust, Inc.** es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la Administración considere necesario para permitirle preparar los estados financieros, de manera que éstos no incluyan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la evaluación del Control Interno, conceptúo que los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas, se llevan y se conservan debidamente.

## Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraudes o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden resultar por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente, o en su conjunto, puede razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiadas en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **Real Estate Investment Thrust, Inc.**

Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración y la correspondiente información revelada por la Administración.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de **Real Estate Investment Thrust, Inc.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos:

1. Que la dirección, ejecución y supervisión de este encargo de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
2. El socio encargado de la elaboración de este informe de los auditores independientes es Carmen O Villanueva.; con número de idoneidad de contador público autorizado 4426 emitida por la Junta Técnica de Contabilidad de Panamá.
3. El equipo de trabajo para este encargo profesional está conformado por Carmen O Villanueva, socia de la auditoría y Yanni Chimara De La Cruz auditora encargada.

  
**Carmen O Villanueva M**  
Licencia No. 4426

*Carmen O. Villanueva*  
PE-5-758  
15 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá

PE-5-758 : EPA 4426

## Real Estate Investment Thrust, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

### Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(En Balboas)

Activos	Notas	2023	2022
Activos corrientes:			
Efectivo en banco	4	400,022	292,726
Cuentas por cobrar	5	16,778,181	15,992,811
Intereses y comisiones por cobrar	6	1,040,947	1,135,436
Impuestos pagados por anticipado		34,166	33,935
Total Activos corrientes		<u>18,253,316</u>	<u>17,454,908</u>
Otros Activos:			
Préstamos por cobrar	7	49,543,031	52,228,379
Intereses y comisiones por cobrar - moratoria		6,006,887	4,389,759
<b>Total de activos</b>		<b><u>73,803,234</u></b>	<b><u>74,073,046</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos corrientes:			
Intereses por pagar	8	<u>508,333</u>	<u>2,610,651</u>
Total Pasivos corrientes		508,333	2,610,651
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar:			
Bonos	9	50,000,000	50,000,000
Serie Subordinada	9	15,000,000	15,000,000
Intereses acumulados	8	<u>7,610,000</u>	<u>5,785,000</u>
Total Pasivos no corrientes		<u>72,610,000</u>	<u>70,785,000</u>
<b>Total de pasivos</b>		<b><u>73,118,333</u></b>	<b><u>73,395,651</u></b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	10	10,000	10,000
Utilidad acumulada		<u>674,901</u>	<u>667,395</u>
Total de patrimonio		<u>684,901</u>	<u>677,395</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b><u>73,803,234</u></b>	<b><u>74,073,046</u></b>

Las notas en las páginas 7 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
 (Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

**Estado de Resultados Integrales**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre 2023**  
 (En Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por Intereses y Comisiones	2.13 B/.	4,952,427	4,956,883
<b>Total Ingresos</b>		<u>4,952,427</u>	<u>4,956,883</u>
<b>Gastos:</b>			
Gastos por intereses	2.14	4,866,667	4,866,667
Honorarios		51,550	38,443
Otros Gastos		25,712	33,016
<b>Total Gastos</b>		<u>4,943,929</u>	<u>4,938,126</u>
<b>Utilidad en Operaciones</b>		8,498	18,757
Otros Ingresos		1,690	613
Gastos Bancarios		(418)	(547)
<b>(Pérdida) Utilidad antes de ISR</b>		9,770	18,823
Impuesto sobre la Renta	12	(2,442)	(1,944)
<b>(Pérdida) Utilidad neta</b>	<b>B/.</b>	<u><u>7,328</u></u>	<u><u>16,879</u></u>

Las notas en las páginas 7 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

U

## Real Estate Investment Thrust, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

### Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Al 31 de diciembre de 2023

(En Balboas)

	Notas	Capital en acciones	Utilidades Acumuladas	Total
Saldo inicial al 1 enero 2022	11	10,000	650,832	660,832
Utilidad neta		-	16,879	16,879
Impuesto Complementario		-	(316)	(316)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>10,000</b>	<b>667,395</b>	<b>677,395</b>
Pérdida neta		-	7,328	7,328
Impuesto Complementario		-	178	178
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>10,000</b>	<b>674,901</b>	<b>684,901</b>

Las notas en las páginas 7 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

M

## Real Estate Investment Thrust, Inc.

(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre 2023

(En Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Resultado neto		7,328	16,879
Ajustes por:			
Gastos de intereses		4,866,667	4,866,667
Flujos de efectivo de operaciones antes de los movimientos en el capital de trabajo		4,873,995	4,883,546
Cuentas por cobrar		(785,370)	(323,720)
Intereses y comisiones por cobrar		94,489	263,546
Impuesto pagados por anticipados		(53)	(32,427)
Impuestos por pagar		-	(49,061)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>		<b>4,183,061</b>	<b>4,741,884</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Préstamos cobrados (otorgados)	8	2,685,348	(477,917)
<b>Efectivo neto priveniente (utilizado) en las actividades de inversión</b>		<b>2,685,348</b>	<b>(477,917)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Intereses pagados		(5,143,985)	(3,041,667)
Intereses por cobrar - alivio financiero	11	(1,617,128)	(1,188,226)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<b>(6,761,113)</b>	<b>(4,229,893)</b>
Aumento neto de efectivo		107,296	34,074
Efectivo al comienzo del año		292,726	258,652
<b>Efectivo al final del año</b>		<b>400,022</b>	<b>292,726</b>

Las notas en las páginas 7 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

**1. Información general**

Real Estate Investment Thrust, Inc. (la Compañía) es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes panameñas según Escritura Pública No. 19,687 del 14 de octubre de 2010. La Compañía es 100% subsidiaria de la Compañía de Comunicaciones, S.A. sociedad establecida el 20 de octubre de 2003 en base a las leyes de la República de Panamá.

Real Estate Investment Thrust, Inc. fue constituida con la finalidad de servir como vehículo jurídico, cuyo objetivo es la emisión de una serie de bonos corporativos. Los fondos así obtenidos son utilizados para establecer facilidades de crédito a empresas relacionadas. El Emisor espera seguir operando bajo la misma modalidad y en el futuro llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin. Los flujos de efectivo para abonar los compromisos serán producto de los alquileres de los locales comerciales (cuyos propietarios son los garantes) cedidos al Fideicomiso de Garantía y Administración (Fideicomiso No. 44) establecido en Prival Trust; quien emite certificación trimestralmente.

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en el Centro Comercial Bal Harbour, Piso 1, Oficina 43C, Vía Italia, Punta Paitilla.

**Emisión de Bonos Corporativos**

La Compañía realizó Emisión de Bonos Corporativos en dos series (Serie Senior y Serie Subordinada) y registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá según Resolución CNV No. 122-11 del 20 de abril del 2011 y oferta del 29 de abril del 2011.

La Emisión total fue por sesenta millones de dólares (US\$60,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y dividida en dos series:

Serie Senior: Hasta US\$45,000,000.00  
Serie Subordinada: Hasta US\$15,000,000.00

La Serie Senior, con fecha del 2 de noviembre 2015, fue redimida; por lo que bajo la Resolución CNV No. 122-11 del 20 de abril del 2011 se mantiene en circulación la Serie Subordina hasta US\$15,000,000.00.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
(Cifras en Balboa)

---

Bajo la Resolución No. 378-15 del 19 de junio de 2015, la Superintendencia del Mercado de Valores resolvió registrar los siguientes valores de la Compañía para su oferta pública:

Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta sesenta millones de dólares (US\$60,000,000.00), emitidos en dos Series,

Serie A: Hasta US\$50,000,000.00

Serie B: Hasta US\$10,000,000.00

Los Bonos se emitieron en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de Mil dólares (US\$1,000.00) y múltiplos de dicha denominación. La fecha de la oferta fue el 3 de agosto de 2015 y al 31 de diciembre de 2023, la Serie A había sido colocada en su totalidad y la Serie B no se ha ofrecido.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados por la Administración de la Compañía y autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2024.

**2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

**2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

**2.2. Base de preparación**

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

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía. La administración de la Compañía no ha efectuado estimaciones contables ni supuestos críticos; pues a su juicio no son necesarias realizarlas.

Las estimaciones y supuestos relacionados, si las hubiera, consideran experiencias históricas y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se crean razonables bajo las circunstancias; las cuales pueden variar los resultados reales.

**2.3. Unidad monetaria**

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

**2.4. Efectivo en banco**

Las cuentas de efectivo se presentan al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en depósitos a la vista en bancos que no tienen restricciones para su utilización.

**2.5. Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son reconocidas y llevadas al monto original de la transacción y no generan interés; hasta que sean convertidas a préstamos. Todas las cuentas por cobrar están sujetas y expuestas al riesgo de crédito. La provisión para cuentas incobrables es hecha cuando la cobrabilidad de estas no sea probable.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

**2.6. Intereses y comisiones ganados**

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de resultados bajo el método devengado para los instrumentos financieros que generen intereses.

**2.7. Deterioro de activos financieros**

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros puedan estar en deterioro. Si dicha evidencia existe, el valor recuperable estimado de este activo es determinado de ese activo y cualquier pérdida por deterioro, basada en el valor presente neto de flujos anticipados, se reconoce por la diferencia entre el valor recuperable y el valor en libros.

**2.8. Medición del valor razonable**

La NIIF 13 establece una única guía para todas las valoraciones a valor razonable de acuerdo con las NIIF.

Valor razonable es el precio 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 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 de riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en el mercado activo para 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 negocios en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en el mercado activo, la Compañía utiliza técnica de valuación que maximicen el uso de datos de entrada 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.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociables 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, modelo 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 libre de riesgos, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuentos.

La Compañía mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizando 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 mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercado que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada comprobada por el mercado.

Nivel 3: son datos de entradas no observables para el activo o pasivos.

### **2.9. Préstamos por Cobrar**

Las inversiones en préstamos otorgados no mantienen pagos fijos y son originados al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamos. Los préstamos son inicialmente medidos al costo originario.

### **2.10. Cuentas por pagar**

El valor razonable de las cuentas por pagar corresponde al costo de la transacción realizada, la cual se aproxima a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo.

### **2.11. Bonos por pagar**

El valor razonable de los bonos por pagar es reconocido inicialmente por su valor razonable a la fecha respectiva de su contratación.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

**2.12. Capital en acciones**

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

**2.13. Reconocimiento del ingreso**

La Compañía reconoce los ingresos según el método de devengado. Según este método los ingresos se reconocen cuando se generan y en proporción al tiempo transcurrido y de acuerdo con el rendimiento efectivo del activo. Este rendimiento efectivo se calcula al valor en libros inicial del título de deuda menos los abonos recibidos, si los hubiera, y el importe que se obtendrá a su vencimiento. Asimismo, si surgieran saldos de dudoso cobro asociados a los intereses, no se disminuirá el ingreso previamente contabilizado, sino que serán considerados como un gasto del período.

**2.14. Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Así mismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

**3. Normas e interpretaciones emitidas**

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas con fecha de aplicación a partir del 1 de enero 2020.

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que iniciaron a partir del uno de enero 2020 o fechas posteriores.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

La Compañía adoptó la enmienda a la NIC 1 y NIC 8.

Las modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 39, efectuadas en el período iniciado en fecha 1 de enero 2018. Esta norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. El reconocimiento a la medición brinda ciertas ventajas en relación con las reformas de las tasas de interés de referencia.

Las exenciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían causar la terminación de la contabilidad de coberturas.

Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados.

Los cambios en las políticas contables que resultaron de la adopción de la NIIF 9 se hicieron aplicando la exención de la norma, que permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores. La aplicación de esta norma no ocasiono impacto en los importes en libros de los activos financieros.

La clasificación de los activos financieros generalmente se basa en el modelo del negocio en el que se administra un activo financiero y sus características de flujos de efectivo.

Las nuevas políticas de contabilidad significativas y la naturaleza y el impacto de los cambios con respecto a las políticas anteriores mantenidas al 31 de diciembre de 2018, consideran una cuenta por cobrar con incremento significativo de riesgo cuando:

- Para cuentas por cobrar a menos de un año y que están al día con sus pagos, no se considerará de riesgo y por lo tanto no efectúa reserva.
- Para cuentas por cobrar a más de un año y, al día, dependiendo del flujo generado de esa cuenta por cobrar, se considerará de riesgo bajo y se establece una reserva entre el 0.1 al 1%, dependiendo del plazo y flujo.
- Para incumplimientos de las cuentas por cobrar con atraso de más de 90 días, se considera de riesgo y reserva el 5% de aquellas cuentas a más de 90 días de atraso y menos de 120 días.



**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

**Enmiendas a la NIC 1 y la NIC 8**

El IASB ha realizado modificaciones a la NIC 1- Presentación de los estados financieros y la NIC 8 – Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores que utilizan una definición coherente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual para la Información Financiera, aclaran cuando la información es material e incorporan alguna de las guías de la NIC 1 sobre información inmaterial. En particular, las enmiendas aclaran:

Que la referencia a esconder información se refiere a situaciones en las que el efecto es similar a omitir o declarar incorrectamente esa información, y que una entidad avalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y

El significado de usuarios principales de los estados financieros con propósito general a quienes se dirigen esos estados financieros definiéndolos como inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales que deben basarse en los estados financieros con propósito general para gran parte de la información necesaria.

**4. Efectivo en banco**

Los saldos del efectivo en banco al 31 de diciembre de cada año se detallan a continuación:

	2023		2022	
	Diciembre		Diciembre	
<b><u>Cuentas Corrientes:</u></b>				
Banistmo, S.A.	B/.	1,607	B/.	11,672
Privalbank, S.A.		21,397		5,776
Banesco, S.A.		33,404		4,867
<b><u>Cuentas de Ahorros:</u></b>				
Privalbank, S.A.		343,614		270,411
<b>Total</b>	<b>B/.</b>	<b>400,022</b>	<b>B/.</b>	<b>292,726</b>

El riesgo de crédito, sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

U

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

## 5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, comprenden principalmente montos desembolsados a un grupo de empresas, en etapa de iniciación en varios proyectos. Estas cuentas no generan interés alguno y no tienen fecha de vencimiento. Al concretarse el proyecto, estas son convertidas en préstamos.

Las nuevas políticas de contabilidad significativas y la naturaleza y el impacto de los cambios con respecto a las políticas anteriores mantenidas al 31 de diciembre de 2018, consideran una cuenta por cobrar con incremento significativo de riesgo cuando:

- Para cuentas por cobrar a menos de un año y que están al día con sus pagos, no se considerara de riesgo y por lo tanto no efectúa reserva.
- Para cuentas por cobrar a más de un año y, al día, dependiendo del flujo generado de esa cuenta por cobrar, se considerara de riesgo bajo y se establece una reserva entre el 0.1 al 1%, dependiendo del plazo y flujo.
- Para incumplimientos de las cuentas por cobrar con atraso de más de 90 días, se considera de riesgo y reserva el 5% de aquellas cuentas a más de 90 días de atraso y menos de 120 días.

## 6. Intereses y comisiones por cobrar

Los intereses y comisiones por cobrar al 31 de diciembre comprenden intereses y comisiones devengados por préstamos otorgados. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente el saldo deudor era el siguiente:

		<u>2023</u>		<u>2022</u>
Intereses y comisiones por cobrar sin alivio financiero	B/.	1,040,947	B/.	1,135,436
Intereses y comisiones por cobrar con alivio financiero	B/.	6,006,887	B/.	4,389,759
<b>Total - Intereses y comisiones por cobrar</b>	<b>B/.</b>	<b>7,047,834</b>	<b>B/.</b>	<b>5,525,195</b>

11

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
**(Cifras en Balboa)**

---

El saldo de intereses por cobrar al 31 de diciembre 2023 por B/. 7,047,834 (B/. 5,525,195 2022) contempla la suma de B/. 6,006,887 (B/. 4,389,759 2022) en moratoria, dispensa otorgada por los efectos de la pandemia a nivel mundial conocida como COVID-19. Estos saldos se irán amortizando en la medida que la reactivación económica haga posible el recobro de estos. La idea central de las compañías deudoras es recuperar el nivel de ingresos mantenido en los últimos años; pero todo dependerá del entorno socioeconómico y su afectación en los arrendatarios (clientes que arriendan los bienes inmuebles); causado por la crisis sanitaria y económica que ha dejado la pandemia mundial. Las volátiles condiciones de mercado con alta sobreoferta y negocios en cierre hacen que sea muy difícil predecir para cuando se lograra ese objetivo y que pase hasta esa fecha en términos de ingresos.

U'

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

Notas a los estados financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en Balboa)

**7. Préstamos por cobrar**

Los préstamos por cobrar representan créditos otorgados a un grupo de compañías inmobiliarias quienes a su vez actuaron como garantes hipotecarios de la emisión de dos series de bonos; por ser las propietarias de los Bienes Inmuebles que se otorgaron en primera hipoteca y anticresis a favor de un Fideicomiso de Garantía. Igualmente, dichas empresas son las cedentes de los cánones de arrendamiento de manera suspensiva derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles que se otorgaron en garantía. Los préstamos generan intereses de entre el 8% y 13.50% anual.

El saldo y desglose de los préstamos por cobrar al 31 de diciembre a cada año se presenta a continuación:

		<u>2023</u>		<u>2022</u>
50 Brasil, S.A.	B/.	3,460,966	B/.	3,460,966
Albrook Group 1Q, S.A.		796,131		796,131
Albrook Group 23GHJ, S.A.		770,670		770,670
Albrook Group 28B -27AB, S.A.		1,208,017		1,206,017
Galera Milla Ocho, S.A.		1,539,416		1,539,416
Inmobal 1, S.A.		2,159,675		2,159,675
Torres Dresdner, S.A.		4,555,818		2,085,220
Vayelej, S.A.		10,829,266		10,829,266
Fentone		2,091,642		6,521,653
Sinfoholdings, LTD		10,181,615		13,453,982
Nyso Panamá Holding, Inc.		-		291,966
Federal PB-C18 Y C19, S.A.		623,547		-
Breslau Capital Partners		412,757		400,000
Market Plaza A16-18		2,522,110		442,557
Bellamy Investment Overseas		2,018,342		1,934,801
Torfano, S.A.		2,928,996		2,928,996
Zegnatex, S.A.		3,444,063		3,407,063
<b>TOTAL</b>	<b>B/.</b>	<b><u>49,543,031</u></b>	<b>B/.</b>	<b><u>52,228,379</u></b>

La administración de la Compañía considera que los préstamos por cobrar están presentados de manera razonable y que no tiene indicio que los mismos requieran de una provisión para posibles préstamos que pudieran ser considerados incobrables.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

**8. Intereses por pagar**

Representan la acumulación de intereses devengados al 31 de diciembre de los bonos por pagar serie A y subordinados a una tasa de 6% y 12% respectivamente. El convenio de emisión de los bonos establece que estos se pagaran trimestralmente (los bonos serie A) y semestralmente (los bonos subordinados). La fecha de pago de los intereses serie A serían los 31 de enero, 30 de abril, 31 de julio y 31 de octubre y la de los bonos subordinados el 30 de abril y 31 de octubre de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% de su Saldo Insoluto, lo que ocurra primero.

Mediante Resolución No. SMV 175-20, del 6 de mayo 2020, la Superintendencia de Mercados de Valores autorizo registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un total de Sesenta Millones de dólares (US\$60,000,000.00) autorizada mediante resolución No. SMV-378-15- de 19 junio 2015.

Los pagos de los Bonos Serie A de 30 de abril y 31 de julio de 2020, fueron acumulados para ser pagados en nueve (9) cuotas iguales, adicionales a las cuotas regulares, en cada Fecha de Pago, a partir de 31 de octubre de 2020 hasta la Fecha de Vencimiento; sin embargo, a raíz de una nueva solicitud de dispensa, la Superintendencia de Mercados de Valores, por medio de la Resolución No. SMV 49-21 de 8 de febrero 2021 registra la modificación a los términos y condiciones de la Serie A de los Bonos Corporativos de la Compañía, autorizados por oferta pública mediante la resolución SMV No. 378-15 del 19 de junio de 2015, modificada mediante Resolución SMV 175-20 de 6 de mayo 2020 en lo que respecta a lo siguiente:

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
 (Cifras en Balboa)

**Bonos Corporativos de la Serie A, hasta por la suma de Cincuenta Millones de dólares (US\$50,000,000.00)**

<b>Término y Condición</b>	<b>Término y Condición Original</b>	<b>Término y Condición Modificada</b>
<b>Fecha de Vencimiento</b>	31 de octubre de 2022	31 de octubre de 2025
<b>Frecuencia de Pago de Interés</b>	Trimestralmente los 30 de abril, 31 de julio, 31 de octubre y 31 de enero de cada año hasta su Fecha de Vencimiento. Modificado mediante Resolución SMV-175-20 de 6 de mayo de 2020, así: "Se difieren los pagos de 30 de abril y 31 de julio de 2020, los cuales serán acumulados y pagaderos en nueve (9) cuotas iguales, adicionales a las cuotas regulares, en cada Fecha de Pago, a partir de 31 de octubre de 2020 hasta la Fecha de Vencimiento, inclusive. No obstante, el Emisor podrá, a su entera discreción, adelantar el pago de una o varias cuotas adicionales, o efectuar el pago del cien por ciento (100%) del monto correspondiente a las cuotas adicionales, antes de la Fecha de Vencimiento."	El pago del cincuenta por ciento (50%) de los intereses correspondientes al 30 de abril de 2021 y 31 de julio de 2021 serán realizados en esas fechas, y el cincuenta por ciento (50%) restante será realizado el 31 de octubre de 2023. Adicionalmente, se difieren los pagos de las ocho (8) cuotas iguales, adicionales a las cuotas regulares, que debían ser realizados a partir del 31 de enero de 2021 hasta el 31 de octubre de 2022 (anterior Fecha de Vencimiento), y dichos pagos serán realizados, en su totalidad, el 31 de octubre de 2023.
<b>Frecuencia de Pago de Capital</b>	Comenzando el sexto año, se realizarán en forma consecutiva tres (3) abonos semestrales de cinco por ciento (5%) cada uno del Saldo Insoluto del Bono y un último pago por la totalidad del Saldo Insoluto del Bono se realizará en la Fecha de Vencimiento.	Los pagos de capital que debían realizarse semestralmente, los días 30 de abril de 2021, 31 de octubre de 2021, 30 de abril de 2022 y 31 de octubre de 2022 (anterior Fecha de Vencimiento), serán pagaderos en su totalidad el 31 de octubre de 2025 (nueva Fecha de Vencimiento).

Los intereses acumulados de la Serie A en dispensa y que suman \$2,102,318 al 31 de diciembre 2022 fueron pagados en su totalidad el 31 de octubre 2023.

Los pagos a intereses de la Serie Subordinada serán acumulados hasta cuando se encuentre en cumplimiento a cabalidad con la Condición Especial de la Serie Subordinada; que establece para cualquier período e interés, el Emisor sólo podrá pagar los intereses y/o capital correspondiente a

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

la Serie Subordinada en sus respectivas Fechas de Pago cuando se encuentre en cumplimiento a cabalidad con la Condición Especial de la Serie Subordinada

**9. Bonos por pagar**

Bajo la Resolución No. 378-15 del 19 de junio de 2015, la Superintendencia del Mercado de Valores resolvió registrar los siguientes valores de Real Estate Investment Thrust, Inc. para su oferta pública:

Bonos Corporativos: Por un valor nominal total de hasta B/.60,000,000 (Sesenta Millones), emitidos en dos Series:

Serie A: hasta por la suma de Cincuenta Millones (B/.50,000,000).  
Serie B: hasta por la suma de Diez Millones (B/.10,000,000).

Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de Mil Balboas (B/.1,000) y múltiplos de dicha denominación.

La fecha de la oferta fue el 3 de agosto de 2015 y al 31 de diciembre de 2022 la Serie A había sido colocada en su totalidad. La Serie B no ha sido ofrecida.

Los intereses de la Serie A se pagarán trimestralmente los días 31 de enero, 30 de abril, 31 de julio y 31 de octubre de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento (31 octubre 2025 nueva fecha de vencimiento) o la redención total del 100% del Saldo Insoluto de la Serie A, lo que ocurra primero.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
(Cifras en Balboa)

---

A continuación, el saldo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de las emisiones:

Serie	Resolución	Tasa Interés	Monto Colocado	
			2023	2022
Serie Subordinada	CNV No. 122-11 del 20 abril 2011	12.00%	\$15,000,000.00	\$15,000,000.00
Serie A	No. 378-15 del 19 junio 2015	6.00%	<u>50,000,000.00</u>	<u>50,000,000.00</u>
	<b>Total</b>		<b><u>\$65,000,000.00</u></b>	<b><u>\$65,000,000.00</u></b>

Los Bonos de la Serie A devengan una tasa de interés fija de 6% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadera trimestralmente los días 31 de enero, 30 de abril, 31 de julio y 31 de octubre, de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% de su Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. La Fecha de Vencimiento de la Serie A es el 31 de octubre del 2025 y el pago a capital de la Serie Senior se realizará mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento respectiva.

Mediante Resolución No. SMV 175-20, del 6 de mayo 2020, la Superintendencia de Mercados de Valores autorizo registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un total de Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00) autorizada mediante resolución No. SMV-378-15- de 19 junio 2015.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

Notas a los estados financieros  
 Al 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en Balboa)

A continuación, se describen los términos y condiciones específicos que fueron objeto de modificación mediante Resolución No. SMV 175-20, del 6 de mayo 2020:

<b>Bonos Corporativos de la Serie A, hasta por la suma de Cincuenta Millones de dólares (US\$50,000,000.00)</b>		
<b>Término y Condición</b>	<b>Término y Condición Original</b>	<b>Término y Condición Modificada</b>
<b>Frecuencia de Pago de Interés</b>	Trimestralmente los 30 de abril, 31 de julio, 31 de octubre y 31 de enero de cada año hasta su Fecha de Vencimiento.	Trimestralmente los 30 de abril, 31 de julio, 31 de octubre y 31 de enero de cada año hasta su Fecha de Vencimiento.  Se difieren los pagos de 30 de abril y 31 de julio de 2020, los cuales serán acumulados y pagaderos en nueve (9) cuotas iguales, adicionales a las cuotas regulares, en cada Fecha de Pago, a partir de 31 de octubre de 2020 hasta la Fecha de Vencimiento, inclusive. No obstante, el Emisor podrá, a su entera discreción, adelantar el pago de una o varias cuotas adicionales, o efectuar el pago del cien por ciento (100%) del monto correspondiente a las cuotas adicionales, antes de la Fecha de Vencimiento.
<b>Redención Anticipada</b>	El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos de ambas Series, ya sea total o parcialmente, durante los primeros dos (2) años de vigencia de cada Serie de la presente Emisión contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, pagando una prima del uno por ciento (1%) del monto de su Saldo Insoluto, a partir del tercer año de vigencia la Serie respectiva, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos de cada Serie, ya sea total o parcialmente, al cien por ciento (100%) del monto de su Saldo Insoluto de la Serie respectiva, sin el pago de penalidad alguna. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En los casos de redenciones parciales por el	El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos de ambas Series, ya sea total o parcialmente, durante los primeros dos (2) años de vigencia de cada Serie de la presente Emisión contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, pagando una prima del uno por ciento (1%) del monto de su Saldo Insoluto, a partir del tercer año de vigencia la Serie respectiva, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos de cada Serie, ya sea total o parcialmente, al cien por ciento (100%) del monto de su Saldo Insoluto de la Serie respectiva, sin el pago de penalidad alguna. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total, podrá ser efectuada por el Emisor en cualquier momento. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
**(Cifras en Balboa)**

	<p>Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), a menos que el Saldo Insoluto de la Serie respectiva de los Bonos sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo insoluto de la Serie de Bonos respectiva. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la respectiva Serie de Bonos. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente los Bonos de cualquiera de las dos Series, así lo comunicará a los Tenedores Registrados de la Serie respectiva, con no menos de treinta (30) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos de la Serie respectiva a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos de la Serie respectiva dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada. Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, redimir completamente la Emisión en cualquier fecha designada como Fecha de pago de la Serie respectiva, sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la Emisión, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos quince (15) días calendario de anticipación. En el evento de que el Emisor decida redimir anticipadamente le comunicará a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A y la</p>	<p>menor de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), a menos que el Saldo Insoluto de la Serie respectiva de los Bonos sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo insoluto de la Serie de Bonos respectiva. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la respectiva Serie de Bonos. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente los Bonos de cualquiera de las dos Series, así lo comunicará a los Tenedores Registrados de la Serie respectiva, con no menos de cinco (5) <b>Días Hábiles</b> de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos de la Serie respectiva a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos de la Serie respectiva dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada. Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, redimir completamente la Emisión en cualquier momento, sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la Emisión, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos quince (15) días calendario de anticipación. En el evento de que el Emisor decida redimir anticipadamente le comunicará a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A y la Superintendencia del Mercado de Valores, S.A.</p>
--	--	---

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
**(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
 (Cifras en Balboa)

	Superintendencia del Mercado de Valores, S.A.	
<b>Causales de Vencimiento Anticipado</b>	<b>Causales de Vencimiento Anticipado</b>  <b>Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado de la Emisión:</b>  a. Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados, en cualquier Fecha de Pago, o de pagar capital e intereses vencidos y exigibles en la Fecha de Vencimiento, y dicho incumplimiento persiste por más de diez (10) días calendarios, una vez sea notificado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia. ...".	<b>Causales de Vencimiento Anticipado</b>  <b>Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado de la Emisión:</b>  a. Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados, en cualquier Fecha de Pago, o de pagar capital e intereses vencidos y exigibles en la Fecha de Vencimiento, y dicho incumplimiento persiste por más de treinta (30) días calendarios, una vez sea notificado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia. ...".

La Superintendencia de Mercados de Valores, por medio de la Resolución No. SMV 49-21 de 8 de febrero 2021 resuelve Registrar la modificación a los términos y condiciones de la Serie A de los Bonos Corporativos de la Compañía, autorizados por oferta pública mediante la resolución SMV No. 378-15 del 19 de junio de 2015, modificada mediante Resolución SMV 175-20 de 6 de mayo 2020. (Ver Nota 13).

Los Bonos de la Serie Subordinada devengan una tasa de interés fija de 12% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadera semestralmente los días 30 de abril y 31 de octubre de cada año, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o la redención total del 100% de su Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. La Fecha de Vencimiento de la Serie Subordinada es el 30 de abril del 2023, (supeditada a la cancelación de la totalidad de la Serie A el 31 de octubre 2025) y el pago a capital de la Serie Subordinada se realizará mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento respectiva.

A raíz de la dispensa solicitada, los pagos a intereses de la Serie Subordinada serán acumulados y no serán pagados hasta que la totalidad de los intereses de la Serie A estén completamente al día.

Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

dicho Período de Interés, pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos de la Serie A o de la Serie Subordinada, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones y penalidades como se estipula en la sección III.A.9 del Prospecto Informativo.

Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, la Serie A contará con ciertas garantías inmobiliarias, incluyendo primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles como se estipula en el Fideicomiso de Garantía de la Emisión cuyo valor de avalúo es de al menos 130% del monto colocado de la Serie Senior.

#### **Descripción de garantías**

**1. Serie Subordinada:**

Los Bonos de la Serie Subordinada no cuentan con una garantía específica.

**2. Serie A:**

Los Bonos de la Serie A cuentan con el respaldo del Fideicomiso de Garantía, como se describe a continuación:

- a. **Objeto y Beneficiarios:** Como garantía de la Emisión, se constituyó un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984; y, autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá hasta por la suma de B/. 60,000,000 aprobada mediante resolución SMV No. 378-15 de 19 de junio de 2015, para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie A de los Bonos, en su calidad de beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar el Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos de la Serie A.

**Fiduciario:** Conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 2 de noviembre 2015, la Fiduciaria del Fideicomiso es la empresa Prival Trust, S.A. con domicilio en Calle 50 y 71 Este, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá. Apartado 0832-00396, Panamá, República de Panamá. Teléfono (+507)303-1900. Prival Trust, S.A. (la Fiduciaria) es una sociedad anónima incorporada en Panamá para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la república de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No. IFD-001-2011 del 18 de febrero 2011.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

El Fiduciario no tiene vínculo ni relación comercial con los Fideicomitentes. A la fecha del presente documento el Fiduciario no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de su ente supervisor.

b. **Bienes Fideicomitidos:** Los Bienes Fideicomitidos están conformados por:

- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio que los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios constituyeron a través de Escritura Pública No. 18,473 del 16 de noviembre de 2015 a favor del Fiduciario, sobre ciertos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías, propiedad de los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios y cuyo valor actual de las propiedades (Enfoque de Costos) suman un total de B/. 69,062,991; según el Informe del IV Trimestre 2023 de Gestión Fiduciaria del Fideicomiso No. 44 y respaldada por informe de peritos evaluadores.
- Cesión suspensiva, irrevocable e incondicional de los cánones presentes y futuros derivados de todos los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles de los que trata el punto anterior, cuyos arrendadores son los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios; que a la fecha del informe representa la suma de B/. 266,608; según el Informe del IV Trimestre 2023 de Gestión Fiduciaria del Fideicomiso No. 44.
- Prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la Compañía, propiedad del Fideicomitente Garante Prendario.
- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

**10. Capital pagado**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la estructura del capital pagado se presenta a continuación:

100 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una, todas emitidas y en circulación.	<u>B/. 10,000</u>
---	-------------------

**11. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. La actividad de la Compañía se relaciona principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de estos en condiciones normales; y así mitigar varios tipos de riesgos intrínsecos en las operaciones.

Las actividades de la Compañía son expuestas a una variedad de riesgos financieros y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación y administración de un cierto grado de riesgo o una combinación de riesgos. Tomar riesgos es básico en el negocio financiero, y los riesgos operacionales son consecuencias inevitables de estar en el negocio. El objeto de la Compañía es, por consiguiente, lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno y minimizar efectos adversos potenciales sobre la realización financiera de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son diseñadas para identificar y analizar estos riesgos, para establecer límites y controles apropiados para el riesgo, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites para medios de sistemas de información fiables y actualizados. La Compañía regularmente revisa sus políticas y sistemas de administración de riesgos para reflejar los cambios en el mercado, los productos y las mejores prácticas.

Por el desarrollo de sus actividades, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos:

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

*Riesgo de crédito*

Es el riesgo de que el deudor o contraparte de un activo propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento que la Compañía originó el activo respectivo.

A la fecha del estado de situación financiera los préstamos están concentrados con partes relacionadas, por lo que no hay riesgo de crédito.

*Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones por causa de, entre otros, la falta de pago de los acreedores o clientes, originada por la falta de cumplimiento de los contratos de arriendo o el no arriendo de los bienes inmuebles que garantizan las obligaciones.

La Administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez, el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. Los fondos provienen de los pagos de intereses de los clientes. De acuerdo con la administración de la Compañía el riesgo de liquidez está mitigado por las garantías concedidas por las empresas deudoras.

*Riesgo de mercado*

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causas de variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos, ya sea a las pérdidas latentes como a las ganancias potenciales.

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2022 y los bonos actualmente no están sujetos a variaciones de mercado.

*Riesgo de tasa de interés*

Es el riesgo de que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Compañía de Comunicaciones, S.A.)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboa)

---

La Compañía pacta tasas fijas en los préstamos que otorga y; por lo tanto, sus flujos de caja operativos mitigan los cambios en las tasas de interés del mercado.

**12. Impuesto sobre la renta**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo con la regulación fiscal vigente a la fecha del estado de situación financiera, la Compañía está exenta del pago del impuesto sobre la renta en concepto de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales.

**13. Negocio en marcha y eventos subsecuentes**

La Compañía ha evaluado eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023 para considerar la necesidad de un posible reconocimiento o divulgación en los estados financieros que se acompañan. Dichos eventos fueron evaluados hasta la fecha de estos estados financieros (15 marzo 2023), fecha en que estaban disponibles para ser emitidos. Con base en esta evaluación, la Empresa determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

**14. Litigio y contingencias**

No hay juicios o acciones legales en contra de la Compañía ni sus directores al 31 diciembre de 2023.

**15. Sanciones**

La Compañía, sus directores y/o administradores no han recibido sanciones de ninguna índole por organismos del estado al 31 de diciembre 2023.

\* \* \* \* \*



DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los seis (6) días del mes de febrero de dos mil veinticuatro (2024), ante mi Licenciado Erick Antonio Barciela Chambers, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-894), comparecieron personalmente **MICHAEL BETTSACK MUELLER**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-noventa y siete-quinientos cincuenta y dos (8-97-552), **DANIEL BETTSACK MADURO**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ochocientos ochenta-doscientos nueve (8-280-209), y **ABRAHAM BETTSACK HARROUCHE**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y cuatro-seiscientos once (8-234-611), Presidente, Tesorero y Secretario, respectivamente de **REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC.**, sociedad anónima inscrita a la ficha siete uno cinco cinco cuatro cinco (715545), documento REDI uno ocho seis dos tres dos ocho (1862328), de la Sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete- dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente: \_\_\_\_\_

A. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintitrés (2023); \_\_\_\_\_

B. Que, a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. \_\_\_\_\_

C. Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC., para el período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). \_\_\_\_\_

D. Que los firmantes: \_\_\_\_\_

D.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. \_\_\_\_\_

D.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. \_\_\_\_\_

D.3 Han 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 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. \_\_\_\_\_

E. Que cada uno firmantes ha revelado a los auditores de REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC. y al comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) 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 persona registrada o sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado 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 REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC. \_\_\_\_\_

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 REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. \_\_\_\_\_

Esta página pertenece a la Declaración Jurada de REAL ESTATE INVESTMENT THRUST, INC. del seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024). \_\_\_\_\_

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores. \_\_\_\_\_

Leída como les fue en presencia de los testigos, SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO, con cédula de identidad personal número seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete (6-59-147), y ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ, con cédula de identidad personal número ocho - novecientos treinta y uno - quinientos ocho (8-931-508), ambos mayores de edad, panameños y vecinas de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos sin haber más asuntos que tratar, para constancia por ante mí, el Notario que doy fe. \_\_\_\_\_

*[Signature]*  
MICHAEL BETTSACK MUELLER

*[Signature]*  
DANIEL BETTSACK MADURO

*[Signature]*  
ABRAHAM BETTSACK HARROUCHE

*[Signature]*  
SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO

*[Signature]*  
ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ

*[Signature]*  
Licenciado Erick Antonio Barciela Chambers  
Notario Público Octavo del Circuito de Panamá.



**Fideicomiso No. 44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado Financiero por el año  
terminado el 31 de diciembre de 2023

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Informe del Contador y estados financieros del**  
**31 de diciembre de 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de Contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 17

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva  
**Prival Trust, S. A.**

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan de Fideicomiso No.44 Real Estate Investment Thrust, Inc., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios**

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

### **Responsabilidad del Contador Público**

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No.44 Real Estate Investment Thrust, Inc., al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con las NIIF's



Lic. Melissa J. Rodríguez  
C.P.A. No. 6471



**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Estado de activos y fondos en fideicomisos**  
**al 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
<b>Activos</b>			
Prenda - Acciones		10,000	10,000
Propiedades	4	<u>69,206,310</u>	<u>69,206,310</u>
<b>Activos netos atribuibles a los fideicomitentes</b>		<u>69,216,310</u>	<u>69,216,310</u>
<b>Fondos en fideicomiso</b>			
Aportes de los fideicomitentes		<u>69,216,310</u>	<u>69,216,310</u>
<b>Fondos netos en fideicomiso</b>		<u>69,216,310</u>	<u>69,216,310</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.



**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes**  
**al 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

	<u>Aportes de los Fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<u>69,216,310</u>	<u>69,216,310</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<u>69,216,310</u>	<u>69,216,310</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso No.44 Real Estate Investment Thrust, Inc. (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 2 de noviembre de 2015 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Real Estate Investment Thrust, Inc. como Fideicomitente y Prival Trust, S. A. como Fiduciario.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar a los Tenedores Registrados de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Real Estate Investment Thrust, Inc. autorizada por la Superintendencia Del Mercado De Valores De Panamá hasta por la suma de B/.60,000,000 aprobada mediante la resolución SMV No. 378-15 de 19 de junio de 2015, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar el Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios, según los términos y condiciones establecidas en el Bono. A la fecha de este informe el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de B/.60,010,000, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

1. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio que los Fideicomitentes Garantes Hipotecarios constituyeron a través de la Escritura Pública No. 18,473 del 16 de noviembre de 2015 a favor del Fiduciario, sobre los Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
2. Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros derivados de todos los Contratos de Arrendamiento, que a la fecha de este informe representa la suma de B/.266,608.
3. Prenda sobre el 100% de las acciones emitidas y en circulación del Fideicomitente Emisor, que a la fecha de este informe representa la suma de B/.10,000.
4. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al presente Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
5. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

La administradora es Prival Trust, S. A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No.IFD-001-2011 del 18 de febrero de 2011.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo al procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 20 de marzo de 2024.

## **2. Políticas de contabilidad más significativas**

### **2.1 Estado de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.  
Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

**2.4 Reconocimiento del ingreso**

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

**2.4.1 Ingresos por servicios**

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente. La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

**2.4.2 Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

**2.5 Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

**2.5.1 Impuesto corriente**

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

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

**2.6 Instrumentos financieros**

**2.6.1 Fecha de reconocimiento**

Todos los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a la fecha de contratación, la fecha en que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

**2.6.2 Medición inicial de los instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros reconocidos se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros que no sean activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas (FVTPL, por sus siglas en inglés) se agregan o se deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, según correspondan, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros en FVTPL se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican básicamente en las siguientes categorías: inversiones en valores y depósitos en bancos. La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.

**Reconocimiento**

Todos los demás activos financieros se registran inicialmente en la fecha de liquidación, que es la fecha en la que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral. La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

**Medición del valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada; entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero no clasificado a valor razonable con cambios en resultados es evaluado a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros estarán deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

Evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye dificultad financiera significativa del emisor o de la contraparte, incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o capital, indicación de que el prestatario caiga en bancarota o en una reorganización financiera.

Una pérdida por deterioro de un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados al tipo de interés efectivo original del activo.

2.6.3 Medición inicial de los instrumentos financieros

Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el monto principal pendiente (SPPI, por sus siglas en inglés), se miden posteriormente al costo amortizado; los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es tanto el de recolectar los flujos de efectivo contractuales como el de vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son SPPI, se miden posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI, por sus siglas en inglés); todos los demás instrumentos de deuda (por ejemplo, los instrumentos de deuda administrados sobre una base de valor razonable, o mantenidos para la venta) y las inversiones de capital se miden posteriormente en FVTPL.

2.6.4 Clasificación

La Empresa clasifica sus activos financieros de acuerdo con su medición posterior a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, sobre la base del modelo de negocio de la Empresa para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

2.6.5 Evaluación del modelo de negocio

La Empresa realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que el activo financiero se mantiene a nivel de cartera, ya que refleja la forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la administración.

Una evaluación de los modelos de negocios para administrar los activos financieros es fundamental para la clasificación de un activo financiero. La Empresa determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se administran juntos para lograr un objetivo empresarial particular. El modelo de negocio no depende de las intenciones de la administración para un instrumento individual, por lo tanto, la evaluación del modelo de negocios se realiza a un nivel más alto de agregación en lugar de hacerlo instrumento por instrumento.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

2.6.6 Evaluación sobre los flujos de efectivo contractuales si son únicamente pagos de capital e intereses

A efectos de esta evaluación, se entiende por "principal" el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al capital pendiente durante un período de tiempo determinado y por otros riesgos y costos básicos de préstamo, así como el margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Empresa considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición.

2.6.7 Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI)

Estos valores se componen de instrumentos de deuda no clasificados como valores a FVTPL o valores a costo amortizado y están sujetos a los mismos criterios de aprobación que el resto de la cartera de crédito. Estos valores se contabilizan al valor razonable si se cumplen las dos condiciones siguientes: El activo financiero se mantiene de acuerdo con un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros; y las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas especificadas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Las ganancias y pérdidas no realizadas se reportan como incrementos netos o disminuciones en otros resultados integrales ("OCI") en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas neto hasta que se realicen. Las ganancias y pérdidas realizadas por la venta de valores que se incluyen en la ganancia neta en la venta de valores se determinan usando el método de identificación específico. Para un instrumento de patrimonio designado como medido a FVOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales no se reclasifica posteriormente a ganancias y pérdidas, pero se puede transferir dentro del patrimonio.

2.6.8 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado representan valores y préstamos cuyo objetivo es mantenerlos con el fin de obtener los flujos de efectivo contractuales durante la vida del instrumento. Estos títulos y préstamos se valoran a costo amortizado si aplican las dos condiciones siguientes: - El activo financiero se mantiene dentro del modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y - Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

**2.6.9 Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL)**

Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen a) activos y pasivos con flujos de efectivo contractuales que no son SPPI; y/o b) activos y pasivos designados en FVTPL utilizando la opción de valor razonable; y cuentas por cobrar (ganancias no realizadas) y cuentas por pagar (pérdidas no realizadas) relacionadas con instrumentos financieros derivados que no son designados como cobertura o que no califican para la contabilidad de cobertura. Las ganancias y pérdidas no realizadas y realizadas en activos y pasivos para negociar son registradas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas como ganancia (pérdida) de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

**2.7 *Pasivos financieros***

Los pasivos financieros al período en que se informa están clasificados como otros pasivos financieros.

**2.7.1 Baja en cuentas de pasivos financieros**

La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las deudas financieras se liquidan, cancelan o expiran.

**2.8 *Efectivo y equivalentes de efectivo***

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el depósito a la vista en el banco.

**2.9 *Propiedades y mejoras***

Las propiedades y mejoras están registrados a su valor razonable. Las revaluaciones se hacen al final de cada período con el fin de asegurar que el importe en libros no difiera significativamente con el valor razonable.

Las propiedades y mejoras son presentados en el estado de activos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa. Los terrenos no son depreciados.

**2.10 *Deterioro del valor de activos no financieros***

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable,

de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 31 de diciembre de 2023, la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

**2.11 Activos en fideicomiso**

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades y mejoras los cuales se presentan a su valor razonable.

**2.12 Aportes al fideicomiso**

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

**2.13 Retiros de aportes al fideicomiso**

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

**2.14 Medición de valor razonable y proceso de valuación**

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

## **Fideicomiso No.44**

### **Real Estate Investment Thrust, Inc**

(Condado Properties como Agente Fiduciario)

#### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

---

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

### **3. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos**

La administradora de los Fideicomisos efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

- Valor razonable de los instrumentos financieros: La administradora de los Fideicomisos miden el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La administradora de los Fideicomisos tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación que funcionen entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos de mercados obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado del Fideicomiso. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares o utilización de una técnica de valuación donde todas las variables son obtenidas de información observable del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente. En algunos casos, el Fideicomiso emplea información de referencia de mercados activos para instrumentos similares y en otros, emplea técnicas de flujos descontados donde todas las variables e insumos del modelo son obtenidos de información observable del mercado.

Nivel 3: Cuando los "insumos" no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Fiduciario se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

**4. Propiedades y mejoras**

Las propiedades y mejoras se resumen como sigue:

	<u>Propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
<b>Diciembre 2023</b>		
Al inicio del período	69,206,310	69,206,310
Al final del período	<u>69,206,310</u>	<u>69,206,310</u>
<b>Diciembre 2022</b>		
Al inicio del período	69,062,991	69,062,991
Aportes	143,319	143,319
Al final del período	<u>69,206,310</u>	<u>69,206,310</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 se obtuvo a través de avalúos realizados entre el mes de abril y mayo de 2021 por Metamorfosis Arquitectos, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

Las fincas dadas en garantía cuentan con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de B/. 60,000,000, constituida mediante la Escritura Pública No. 18,473 del 16 de noviembre de 2015, sobre la finca a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Real Estate Investment Thrust, Inc. cuyos avalúos suman un total de B/.69,206,310.

El valor razonable de las propiedades se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se presentan los detalles de la propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	<u>Nivel 3</u>	
	<u>Diciembre 2023</u>	<u>Diciembre 2022</u>
Propiedades y mejoras	<u>69,206,310</u>	<u>69,206,310</u>

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el período.

Si las propiedades y mejoras se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	<b>Diciembre 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
Propiedades y mejoras	<u>69,206,310</u>	<u>69,206,310</u>

**5. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos**

La Empresa administradora de los Fideicomisos efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

- Deterioro de valores disponibles para la venta: La Empresa administradora de los Fideicomisos determinan que los valores disponibles para la venta tienen deterioro cuando ha habido una disminución significativa o permanente en el valor razonable por debajo de su costo. Esta determinación de qué es significativa o prolongada requiere juicio. Al efectuar un juicio, la Empresa administradora de los Fideicomisos evalúa entre otros factores, la volatilidad normal en el precio de la inversión y en otras inversiones similares. Adicionalmente, el deterioro puede ser apropiado cuando existe evidencia de un deterioro en la salud financiera del emisor, desempeño de la industria y el sector, cambios en la tecnología y flujos de efectivo financieros y operativos.
- Valor razonable de los instrumentos financieros: La Empresa administradora de los Fideicomisos miden el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La Empresa administradora de los Fideicomisos tienen establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación que funcionen entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de los Fondos en Fideicomiso. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Los datos de entrada son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares o utilización de una técnica de valuación donde todas las variables son obtenidas de información observable del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente. En algunos casos, el Fideicomiso emplea información de referencia de mercados activos para instrumentos similares y en otros, emplea técnicas de flujos descontados donde todas las variables e insumos del modelo son obtenidos de información observable del mercado.
- Nivel 3 - Cuando los "insumos" no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Banco se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable

Algunos de los activos financieros se miden a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

El Fideicomiso No.44 mantiene prenda sobre acciones de capital por B/.10,000 (2021: B/.10,000) las cuales se mantienen al costo debido a que no se encuentran en un mercado activo y no se puede determinar la forma confiable su valor razonable.

## **6. Impuesto sobre la renta**

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

**Fideicomiso No.44**  
**Real Estate Investment Thrust, Inc**  
(Condado Properties como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(En balboas)

---

**7. Hechos posteriores al período sobre el que se informa**

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 20 de marzo de 2024, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

\*\*\*\*\*