M E M O R I A A N U A L

REAL ESTATE PARTNERS TRUST
(Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, Autoadministrada)

Un Fideicomiso administrado por
ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC.

Informe de Actualización Anual (IN-A)
Período terminado el
31 de diciembre de 2022

(Acuerdo SMV No. 8-2018
de 19 de Diciembre de 2018))

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

Resoluciones de la SMV:	No. 518-21 de 01 de diciembre de 2021
Número de teléfono y Fax:	(507) 264-2338 / 507-263-8475
Dirección del emisor:	Edificio Capital Plaza, piso 7 Boulevard Roberto Motta, Costa del Este, ciudad de Panamá, República de Panamá.
Persona Contacto:	José Manuel Jaén M. Diego Wurms
Correo electrónico del emisor:	jjaen@assetstrust.com, dwurms@assetstrust.com; Info@assetstrust.com

I PARTE: INFORME DE ACTUALIZACION

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo:

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

El Fideicomiso fue constituido el 10 de septiembre de 2021, entre RE ADVISORS, S.A. en calidad de Fideicomitente (en lo sucesivo, el Fideicomitente) y ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, Inc., en calidad de Fiduciaria (en lo sucesivo, la Fiduciaria), con el propósito de recibir el aporte inicial del Fideicomitente y emitir las Cuotas de Participación Fiduciaria. Inició operaciones en el mes de diciembre de 2021, después de recibir autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") mediante Resolución SMV No.518-21 de 1ro. de diciembre de 2021 como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada y ofrecer al público hasta 1,000,000 de cuotas de participación de una misma clase, en distintas Series.

Assets Trust & Corporate Services, Inc, ha sido designado como Fiduciario y es una sociedad con licencia fiduciaria expedida por la Comisión Bancaria Nacional (hoy sucedida por la Superintendencia de Bancos) mediante Resolución No. 6-87 de 1° de abril de 1987. Con la promulgación de la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017, la Fiduciaria se sometió al proceso de recertificación que adelantó la Superintendencia de Bancos a todas las entidades que hasta ese momento operaban como fiduciarias en Panamá.

Mediante Resolución No. 203-0879 de 31 de diciembre de 2021 de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, se resolvió favorablemente la solicitud de REPT para acogerse al régimen especial de tributación para Sociedades de Inversión Inmobiliaria establecido en el Código Fiscal.

Desde que fue autorizada hasta la fecha de corte de ese Informe Anual, el Fondo ha emitido 1 serie de Cuotas de Participación (Serie REPT-A), asociada con un portafolio inmobiliario que mantiene la propiedad de inmuebles elegibles indirectamente a través de subsidiarias. Como hecho posterior a la fecha de Informe, de conformidad con lo dispuesto por la normativa aplicable (artículo 122

del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 según fuera modificado por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014), la sociedad que tiene la condición de ser una subsidiaria de REPT ha solicitado y obtenido autorización para acogerse al régimen especial de tributación.

B. Capital Accionario

El Fideicomitente constituyó el presente Fideicomiso con un aporte inicial de Cincuenta y Tres Mil Quinientos Dólares (US$53,500.00). En adición a este aporte inicial, también formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso:

a. Aportes adicionales hechos por el Fideicomitente
b. El producto de la oferta pública y venta de las Cuotas de Participación en mercado primario
c. Los dineros depositados en las cuentas del Fideicomiso
d. Los dineros, bienes, ganancias de capital, dividendos, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y
e. Cualesquiera otros bienes que constituyan Inversiones permitidas y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso.

Aporte Subsecuente:

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

A la fecha de este informe, el Fideicomiso ha recibido aportes por un total de US$104,860.00 efectuados en su totalidad por la sociedad fideicomitente.

C. Pacto Social y Estatutos

Bajo las regulaciones legales aplicables al negocio de Fidecomiso en Panamá, los fideicomisos se constituyen mediante contratos y no pactos sociales. En tal virtud, el Fideicomiso no tiene un pacto social como tal pero sí un contrato celebrado con la sociedad fideicomitente, celebrado mediante Escritura Pública No.10,417 de 10 de septiembre de 2021 de la Notaría Segunda de Circuito, inscrita a Folio 30129685, Asiento 1 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 16 de septiembre de 2021, en el cual se establece el nombre, objetivos, patrimonio, reglas

aplicables a la emisión de las cuotas de participación, con sus derechos y privilegios, órganos de gobierno y toda la información sobre el gobierno del Fideicomiso en condiciones sustanciales similares a las que se contendrían en un pacto social, si la Sociedad de inversión inmobiliaria hubiese sido constituido como sociedad anónima.

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

D. Descripción del Negocio:

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

El retorno de sus inversiones será producido tanto por el incremento en el tiempo del valor de los Certificados de Participación Fiduciaria (CPF) como por la distribución de dividendos, si fuese posible. El incremento en el valor de las Certificados de Participación Fiduciaria sería consecuencia de una revalorización de los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad de Inversión o la respectiva Subsidiaria, mientras que los dividendos se originarían por la posibilidad de generar efectivo mediante los arrendamientos u otros ingresos periódicos que reciban los activos inmobiliarios que componen la cartera de inversión de cada Subsidiaria.

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

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

E. Estructura organizativa:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es un Fideicomiso dentro de la cartera administrada por la Fiduciaria. Como tal, la Fiduciaria se encuentra sujeta a la autorización y regulaciones que emita la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, que tiene atribuida legalmente la función pública de vigilar el

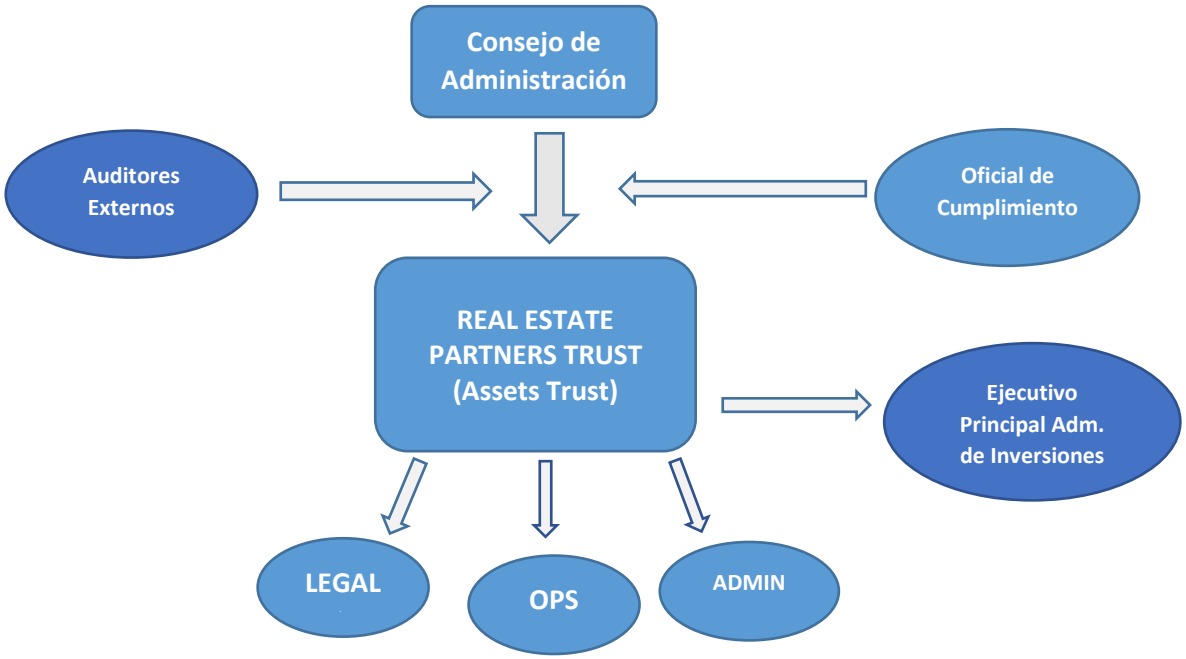
negocio de Fideicomiso en Panamá, por virtud de la Ley No. 1 de 1984 y sus enmiendas.

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

En atención a regulaciones emitidas por la SMV para las Sociedades de Inversión en general y las Inmobiliarias en particular, REPT debe contar con un Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y un Oficial de Cumplimiento, personas naturales con licencias expedidas por la SMV. La Fiduciaria cuenta con su propio oficial de Cumplimiento, distinto del de REPT.

El Gobierno corporativo de REPT tiene como eje central al Consejo de Administración, organismo que emula a la Junta Directiva de una sociedad anónima. Está compuesta por miembros designados por el Fideicomitente, un miembro independiente y un miembro designado por la Fiduciaria, que debe tener un cargo dignatario y ejercerá obligatoriamente su representación legal. De igual manera, hay un miembro designado para atender las disposiciones que ha emitido la SMV relativas a la participación de mujeres en Juntas Directivas de entes regulados.

Existen Asambleas de Participantes (tenedores de las cuotas de participación emitidas por REPT) que podrán votar en las circunstancias establecidas en el Fideicomiso. Operativamente, la estructura organizativa de REPT es la siguiente:



El Fondo cuenta adicionalmente con un Comité de Ética y Cumplimiento y un Comité de Auditoría en cumplimiento de las regulaciones aplicables.

F. Propiedad, Planta y Equipo:

Las inversiones en activos fijos que mantiene REPT son indirectamente a través de las sociedades subsidiarias que mantienen directamente la titularidad de los inmuebles. La valoración de dichos activos se encuentra debidamente reflejada en los estados financieros de dichas subsidiarias y del mismo Fondo.

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias:

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

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

H. Información sobre Tendencias:

Referirse a la sección de ANALISIS DE PERSPECTIVAS más adelante en este Informe.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Liquidez

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

Hasta la fecha el Fondo mantiene la propiedad de sus activos inmobiliarios a través de sociedades totalmente controladas (subsidiarias). En tal sentido el Fondo ha hecho cargo de comisiones por administración de los activos bajo su portafolio con los cuales sufraga sus gastos de operación y funcionamiento. Bajo esta estructura, el Fondo no ha afrontado presiones de liquidez.

Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2022, el patrimonio autorizado y emitido del Fideicomiso REPT era de 301,000 cuotas de participación emitidas y en circulación, correspondiente a diferentes Series, representadas en Certificados de Participación Fiduciaria, divididos de la siguiente manera:

	Serie	Fecha de Emisión	Cantidad de cuotas	Precio de oferta por Cuota	Valor de colocación (US$)
1	REPT-A	10/12/2021	100,000	US$220.00	22,000,000.00
2	REPT-B	17/02/2022	5,000	US$190.00	950,000.00
3	REPT-C	17/02/2022	5,000	US$205.00	1,025,000.00
4	REPT-D	18/02/2022	1,000	US$450.00	450,000.00
5	REPT-E	17/02/2022	5,000	US$450.00	2,250,000.00
6	REPT-F	25/02/2022	2,500	US$320.00	800,000.00
7	REPT-G	08/03/2022	10,000	US$435.00	4,350,000.00
8	REPT-H	08/04/2022	50,000	US$240.00	12,000,000.00
9	REPT-I	13/05/2022	100,000	US$370.00	37,000,000.00
10	REPT-J	27/06/2022	10,000	US$385.00	3,850,000.00
11	REPT-K	20/07/2022	2,500	US$310.00	775,000.00
12	REPT-L	16/11/2022	5,000	US$205.00	1,025,000.00
13	REPT-M	30/11/2022	5,000	US$345.00	1,725,000.00
	TOTAL		**301,000**		**US$88,200,000.00**

Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo mantenía activos totales por US$91,098,113.00 que corresponden a la valoración a esa fecha de todos los activos mantenidos en su portafolio a través de sus trece (13) series de cuotas de participación. El efectivo en banco es por US$58,113.00.

El Estado de Resultados para el período terminado 31 de diciembre de 2022 refleja una Ganancia No Realizada de 2,840,000.00 producto de la variación en el valor razonable de las inversiones que componen el Portafolio de Inversiones, bajo un proceso que se realiza usando el método de valoración razonable que involucra criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos, al cual adicionalmente se le podrá hacer un ajuste probabilístico para incorporar el riesgo de cada inversión.

El movimiento de las inversiones se detalla a continuación:

	2022	2021
Saldo al Inicio del año	22,000,000	-
Aumentos	66,200,000	22,000,000
Cambio en el valor razonable de las inversiones	2,840,000	
Saldo al final del año	91,040,000	22,000,000

El Fondo no mantiene en su portafolio activos generadores de renta pero percibió ingresos en concepto de comisiones de administración por la suma de $264,800.00. Los costos y gastos administrativos del Fondo para el período ascendieron a US$131,017.00, generando una ganancia neta por US$2,899,702, en su primer año completo de operaciones.

REPT tiene un pasivo corriente por la suma de US$1,972.00 que corresponde a una cuenta por pagar a un proveedor. No hay desinversiones que reportar en el período.

Análisis de Perspectivas

Las tensiones provocadas por la pandemia en la economía panameña comienzan a desvanecerse, especialmente en el sector inmobiliario. El sector inmobiliario de Panamá durante el año 2022 ha mostrado un progreso de recuperación decente incluso a través de las recientes dificultades económicas en todo el mundo, dadas especialmente por la inflación.

Muchos de 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 un porcentaje importante de los mismos retomaron los avances durante el 2022, por lo que la administración estima válido afirmar que el mercado inmobiliario panameño pasa de la recesión, a la recuperación.

De acuerdo con la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (Acobir), para el 2023 habrá un aumento significativo del PIB gracias a diversos factores, entre ellos los resultados del análisis del Fondo Monetario Internacional (FMI) que estimó para este año el PIB de Panamá estaría cerrando en un 7.5%, tomando en cuenta que en el año 2020 el PIB fue de (17.9%) y en el 2021 fue de 5%, el crecimiento del PIB del 7.5% se verá reflejado en la industria inmobiliaria positivamente.

Otro pilar que augura un buen horizonte para las inversiones es la empleomanía que desde el 2021 las tasas de desempleo han registrado una disminución; en 2020

estaba en un 18%, el año pasado en un 11% y se espera que para el 2023 el desempleo baje a un 10%.

Desempeño del NAV

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

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

REPT ha contratado los servicios de Diego Wurms, con licencia SMV No.68 como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, según Resolución No.657-15 del 15 de octubre de 2015.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta Estados Financieros auditados por Baker Tilly a 31 de diciembre de 2022.

III. PARTE: DIVULGACION

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

Panamá, 30 de marzo de 2023.

Por REAL ESTATE PARTNERS TRUST
(Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, Autoadministrada)

Jose Manuel Jaén M.
Miembro del Consejo de Administración

Real Estate Partners Trust
(Fideicomiso N° 249)

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre 2022

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

Real Estate Partners Trust (Fideicomiso N° 249)

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - V
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5-22

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Real Estate Partners Trust (Fideicomiso N° 249) Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Real Estate Partners Trust N° 249 (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Real Estate Partners Trust (Fideicomiso N° 249) al 31 de diciembre de 2022 así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalles en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de Real Estate Partners Trust (Fideicomiso N° 249) de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Baker Tilly Panamá Audit, S.A. trading as Baker Tilly is a member of the global network Baker tilly international Ltd., the members of which are separate and independents legal entities.

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

Valor razonable de las inversiones

Asunto clave de la auditoría	**Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.**
Las inversiones reconocidas a valor razonable representan el 99% del total de activos al 31 de diciembre de 2022 y están representadas por participación en otras personas jurídicas, las cuales a su vez tienen inversión en distintos activos del sector inmobiliario. El Fideicomiso para la valuación de las inversiones usa las siguientes técnicas de evaluación: • Usa transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. • Si existiese una técnica de valoración comúnmente utilizada por los participantes en el mercado para fijar el precio de ese instrumento, y se hubiera demostrado que proporciona estimaciones fiables de los precios observados en transacciones reales de mercado, la entidad utilizará esa técnica.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: Evaluación de los controles clave en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por el Fideicomiso en la determinación de los valores razonables. Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones obtenidas.

Responsabilidades del Fiduciario con relación a los estados financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Fiduciaria considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Fiduciaria tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Fiduciaria.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

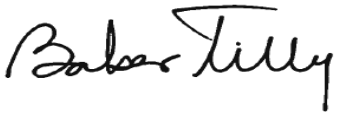
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración del Fideicomiso, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado N°8935

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría /revisión, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel Holness socio encargado, Vanessa de la Torre, gerente encargada.



26 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Real Estate Partners Trust (Fideicomiso N° 249)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**2022**	**2021**
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	58,113	9,838
Total de activos corrientes		58,113	9,838
Activos no corrientes			
Inversiones	**5**	91,040,000	22,000,000
Total de activos no corrientes		91,040,000	22,000,000
Total de activos		**91,098,113**	**22,009,838**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		-	13,398
Otros pasivos		1,971	-
Total de pasivos		1,971	13,398
Patrimonio			
Aportes del Fideicomiso	**6**	104,860	104,860
Déficit acumulado		(108,420)	(108,420)
Ganancia del periodo		2,899,702	-
Certificado de Participación Fiduciaria	**7**	88,200,000	22,000,000
Total de patrimonio		91,096,142	21,996,440
Total de pasivos y patrimonio		**91,098,113**	**22,009,838**

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

Real Estate Partners Trust (Fideicomiso N° 249)

Estado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos por administración de Fideicomiso		264,800	-
Ganancia o pérdida no realizada en inversiones		2,840,000	-
		3,104,800	-
Costos			
Inscripciones de series		(81,438)	(12,916)
Ganancia Bruta		3,023,362	(12,916)
Otros ingresos		7,357	-
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**8**	(131,017)	(95,504)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta		2,899,702	(108,420)
Ganancia neta		2,899,702	(108,420)

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

Real Estate Partners Trust (Fideicomiso N° 249)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Aportes del Fideicomiso	Déficit acumulado	Certificado de Participación Fiduciaria	Total de patrimonio
Adiciones en inversiones	104,860	-	22,000,000	22,104,860
Pérdida neta - 2021	-	(108,420)	-	(108,420)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	104,860	(108,420)	22,000,000	21,996,440
Adiciones en inversiones	-	-	66,200,000	66,200,000
Ganancia neta - 2022	-	2,899,702	-	2,899,702
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**104,860**	**2,791,282**	**88,200,000**	**91,096,142**

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

Real Estate Partners Trust (Fideicomiso N° 249)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		2,899,702	(108,420)
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo de Efectivo de las Actividades de operación:			
Cambios en valor razonable de las inversiones	**5**	(2,840,000)	
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por pagar a proveedores		(13,398)	13,398
Otros pasivos		1,971	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		48,275	(95,022)
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Inversiones		(66,200,000)	(22,000,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(66,200,000)	(22,000,000)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Certificado de participación fiduciaria		66,200,000	22,000,000
Aportes del Fideicomiso		-	104,860
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		66,200,000	22,104,860
Aumento neto del Efectivo		48,275	9,838
Efectivo al inicio del año		9,838	-
Efectivo al final del año	**4**	**58,113**	**9,838**

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

Real Estate Partners Trust (Fideicomiso N° 249)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Contrato de Fideicomiso celebrado mediante Escritura Pública N°10417 del 10 de septiembre del 2021, entre RE ADVISORS, S.A. (como Fideicomitente) y Assets Trust & Corporate Services, Inc. (como Fiduciaria) bajo la denominación Real Estate Partners Trust No.249 (el "Fideicomiso").

Real Estate Partners Trust No.249 se constituyó con la finalidad exclusiva de constituir un patrimonio independiente que opere como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, Auto administrada, tipo Paraguas, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, de conformidad con las definiciones y requisitos contenidos en la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones del Acuerdo reglamentario No. 5-2004 y Acuerdo No.2-2014 ambos de la Superintendencia del Mercado de Valores y los requerimientos del Parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el artículo 122 y concordantes del Decreto Ejecutivo No. 170 del 27 de octubre del 1993 relativo al Impuesto sobre la Renta y todas las normas que en el futuro las modifiquen o subroguen, para que mediante expedición y venta de sus cuotas de participación obtenga dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos con el objetivo de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá.

El Fideicomiso podrá emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus cuotas de participación, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la ley y por la Ley de Mercado de Valores, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios como Sociedad de inversión inmobiliaria.

Las operaciones de fideicomiso en la República de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos según la Ley 1 del 5 de enero del 1984, según fue modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo del 2017.

Las oficinas de la Fiduciaria están ubicadas en Avenida Roberto Motta, Edificio Capital Plaza, piso 7, Oficina 702, Costa del Este, Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados por la Fiduciaria para su emisión el 26 de marzo de 2023.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Activos financieros

El fidecomiso clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización, así como los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses.

Valor neto por los activos

El Consejo de Administración de Real Estate Partners Trust realizará la valorización anual de los bienes inmuebles, así como de darse cualquiera transacción ya sea de compra o de venta de estos activos. Esta valorización se hará sobre los activos y pasivos para determinar el VNA de las Cuotas de Participación Fiduciaria.

El Valor Neto de los Activos (VNA) por Cuotas de Participación Fiduciaria será igual al valor expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que resulte de dividir el valor neto de los activos del Fideicomiso Real Estate Partners Trust entre el número de Cuotas de Participación Fiduciaria emitidas y en circulación en la fecha de valorización, dentro de cada Serie emitida.

El Valor Neto de los Activos será el resultado de restarle a los activos del Fideicomiso los pasivos de este. El Valor Neto de los Activos por Cuotas de Participación Fiduciaria será calculado y reportado por el Fideicomiso Real Estate Partners Trust, para la Serie emitida.

Valuación de Inversiones

El reconocimiento inicial del valor asignado para las acciones, inversiones o títulos valores se registran considerando su precio de transacción, es decir el valor razonable de la contraprestación recibida o entregada, representado en la moneda funcional.

Si el mercado para un instrumento financiero no es activo, establecerán el valor razonable utilizando una técnica de valoración.

Entre las técnicas de valoración se incluye:

a. Uso de transacciones de mercado clientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones.

b. Si existiese una técnica de valoración comúnmente utilizada por los participantes en el mercado para fijar el precio de ese instrumento, y se hubiera demostrado que proporciona estimaciones fiables de los precios observados en transacciones reales de mercado, la entidad utilizará esa técnica.

Todas las transacciones causadas por medición del valor razonable de las acciones, inversiones o títulos valores en cualquiera de sus tipos y/o monedas deberán registrarse en singular con fecha, monto y cuentas contables exactas, con la finalidad de evitar errores y/o ajustes posteriores

Pasivos financieros

El fidecomiso clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Otros pasivos

Los otros pasivos a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las misma

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por Administración del Fidecomiso

Los ingresos por administración del Fidecomiso se reconocen mensualmente con base en el método devengado, tomando como base lo establecido en los contratos con las subsidiarias propietarias de las inversiones inmobiliarias.

Reconocimiento de gastos

Otros gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

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

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

El Fidecomiso ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que el Fideicomiso no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).
- NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

4. Efectivo

	2022	2021
Banistmo, S.A.	-	9,838
Banco Aliado, S.A.	58,113	-
	58,113	9,838

5. Inversiones

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

El movimiento de las inversiones se detalla a continuación:

	2022	2021
Saldo al Inicio del año	22,000,000	-
Aumentos	66,200,000	22,000,000
Cambio en el valor razonable de las inversiones	2,840,000	-
Saldo al final del año	91,040,000	22,000,000

6. Aportes del Fideicomiso

El aporte inicial del Fideicomiso es de ciento cuatro mil ochocientos sesenta balboas (B/. 104,860).

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

7. Certificado de Participación Fiduciaria

Mediante Resolución No. SMV-518-21 del 1 de diciembre del 2021 el Superintendente del Mercado de Valores resolvió delegar indefinidamente a la titular de la Dirección de Emisor o quien la supla en su ausencia, resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas; para que ofrezcan públicamente hasta Un millón (1,000,000) de Cuotas de Participación.

Los Términos y condiciones de cada Serie, así como la oferta, políticas de inversión y demás características, será notificadas por el Fideicomiso a la Superintendencia de Marcado de Valores y a la Bolsa Latinoamérica de Valores de Panamá, S.A. a través de un suplemento al Prospecto informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de cada oferta.

En adición al aporte inicial a que se refiere esta cláusula, también formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso:

El producto de la oferta pública y venta de las Cuotas de Participación en mercado primario;

- Los dineros, bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y

- Cualesquiera otros bienes que constituyan Inversiones Permitidas y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso.

Todos los bienes antes descritos conforman el Patrimonio del Fideicomiso. Se entiende que los dineros que sean recibidos por la Fiduciaria en virtud de lo anterior solamente pasarán a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso una vez que dicho fondos hayan sido recibidos en la cuenta del Fideicomiso y se encuentren disponibles.

La fiduciaria administrará el Patrimonio del Fideicomiso con sujeción al presente Fideicomiso, la Fiduciaria deberá actuar con la diligencia de un buen padre de familia y será responsable solamente por las pérdidas y daños que puedan sobrevenir por dolo o culpa grave a él atribuible.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "A"*

Se suscribieron de cien mil 100,000 certificados de participación fiduciaria Clase A, con un valor nominal de (B/. 220.00) doscientos veinte balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-A otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-A exclusivamente.

	2022	2021
Certificados de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 100,000 CPF a un precio B/ 220.00 cada certificado.	22,000,000	22,000,000

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Promotora ADP, S.A. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "B"*

Se suscribieron de cinco mil 5,000 certificados de participación fiduciaria Clase B, con un valor nominal de (B/. 190.00) ciento noventa balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-B otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-B exclusivamente.

	2022	2021
Certificados de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 5,000 CPF a un precio B/190.00 cada certificado.	950,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Centenial Land Holdings, S.A. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "C"*

Se suscribieron cinco mil 5,000 certificados de participación fiduciaria Clase C, con un valor nominal de (B/. 205.00) doscientos cinco balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-C otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-C exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 5,000 CPF a un precio B/.205.00 cada certificado.	1,025,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Big Red Properties, S.A. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "D"*

Se suscribieron mil 1,000 certificados de participación fiduciaria Clase D, con un valor nominal de (B/. 450.00) cuatrocientos cincuenta balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-D otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-D exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 1,000 CPF a un precio B/.450 cada certificado.	450,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Promotora Linda Vista,S.A. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "E"*

Se suscribieron cinco mil 5,000 certificados de participación fiduciaria Clase E, con un valor nominal de (B/. 450.00) cuatrocientos cincuenta balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-E otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-E exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 5,000 CPF a un precio B/.450.00 cada certificado.	2,250,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Living 73 Development, S.A. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "F"*

Se suscribieron dos mil quinientos 2,500 certificados de participación fiduciaria Clase F, con un valor nominal de (B/. 320.00) trescientos veinte balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-F otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-F exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 2,500 CPF a un precio B/.320.00 cada certificado.	800,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Café Investment Panamá, S.A., la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "G"*

Se suscribieron diez mil 10,000 certificados de participación fiduciaria Clase G, con un valor nominal de (B/. 435.00) cuatrocientos treinta y cinco balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-G otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-G exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 10,000 CPF a un precio B/.435.00 cada certificado.	4,350,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Inmobiliaria Cavalier, S.A., la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "H"*

Se suscribieron cincuenta mil 50,000 certificados de participación fiduciaria Clase H, con un valor nominal de (B/. 240.00) doscientos cuarenta balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-H otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-H exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 50,000 CPF a un precio B/.240.00 cada certificado.	12,000,000	-

Los tenedores de los certificados de participación fiduciaria tendrán participación en las utilidades de Paramount Development, S.A. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "I"*

Se suscribieron cien mil 100,000 certificados de participación fiduciaria Clase I, con un valor nominal de (B/. 370.00) trescientos setenta balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-I otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-I exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 100,000 CPF a un precio B/.370.00 cada certificado.	37,000,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Retail Centenario, S.A., la cual tiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "J"*

Se suscribieron diez mil 10,000 certificados de participación fiduciaria Clase J, con un valor nominal de (B/. 385.00) trescientos ochenta y cinco balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-J otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-J exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 10,000 CPF a un precio B/.385.00 cada certificado.	3,850,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Desarrollo Eleven, S.A., la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "K"*

Se suscribieron dos mil quinientos 2,500 certificados de participación fiduciaria Clase K, con un valor nominal de (B/. 310.00) trescientos diez balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-K otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-K exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 2,500 CPF a un precio B/.310.00 cada certificado.	775,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Ritol Investment, Inc., la cual tiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "L"*

Se suscribieron cinco mil 5,000 certificados de participación fiduciaria Clase L, con un valor nominal de (B/. 205.00) doscientos cinco balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-L otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-L exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 5,000 CPF a un precio B/.205.00 cada certificado.	1,025,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Promotora New West, S.A., la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "M"*

Se suscribieron cinco mil 5,000 certificados de participación fiduciaria Clase M, con un valor nominal de (B/. 345.00) trescientos cuarenta y cinco balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE REPT-M otorgarán a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-M exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 5,000 CPF a un precio B/.345.00 cada certificado.	1,725,000	-

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Promotora NW2, S.A., la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

8. Gastos generales y administrativos

	2022	2021
Honorarios fiduciarios	60,080	27,668
Consultoría y honorarios profesionales	25,450	-
Suscripciones, tasas, derechos y tarifas	16,375	22,486
Comisiones	11,000	-
Honorarios por administración y gestión	9,813	38,500
Remuneración a auditores	5,375	2,607
Otros gastos	1,624	-
Tarifa de supervisión SMV	1,000	-
Capacitación	270	-
Cargos bancarios	30	-
Útiles de oficina	-	78
Impuestos	-	4,165
	131,017	95,504

9. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Real Estate Partners Trust por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2022, estará sujeta a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Real Estate Partners es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

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

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

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.

- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.

- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo 701, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

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

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformatorias y acuerdos.

- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.

- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.

- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.

- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).

- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras

Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

10. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

a) Riesgo de crédito

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

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

b) Riesgo de liquidez

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

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

c) Riesgo de mercado

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Paola Calenkeris Huertas

NOTARIA SEGUNDA, PRIMERA SUPLENTE DEL CIRCUITO

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

CALLE MANUEL MARÍA ICAZA,
EDIFICIO OMEGA, PLANTA BAJA.
PANAMÁ, REP. DE PANAMÁ
pcalenkeris@notariasegunda.com.pa

COPIA
ESCRITURA No. _____ **DE** 30 **DE** marzo **DE 20**23

POR LA CUAL: DECLARACION NOTARIAL JURADA –**REAL ESTATE PARTNERS TRUST No. 249**

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

09H58
D98C
000439
30.03.23

REPUBLICA de PANAMA
★TIMBRE NACIONAL★
≈00008.00
NP0206

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, **PAOLA CALENKERIS HUERTAS,** Notaria Segunda, Primera Suplente del Circuito Notarial de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos sesenta y dos- trescientos noventa y cinco (8-462-395), comparecieron personalmente los señores **GABRIEL DIEZ MONTILLA,** varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, vecino de esta ciudad portador de la cédula de identidad personal número ocho – trescientos noventa y ocho – ochocientos trece (8-398-813), **JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL**, varón, panameño, mayor de edad, casado, abogado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta y dos – cuatrocientos sesenta y cinco (8-462-465); **PATRICIA ELENA LEE JORGE,** mujer, panameña, mayor de edad, casada, Gerente Financiera, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – setecientos ochenta y dos – trescientos uno (8-782-301) y **MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, contadora, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos cuatro – doscientos cincuenta y cinco (8-404-255); personas a las que conozco quienes comparecen en sus condiciones de Presidente del Consejo (GABRIEL DIEZ MONTILLA); Secretario del Consejo y Representante Legal (JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL); Miembro Independiente del Consejo (PATRICIA ELENA LEE JORGE) y Directora Financiera (MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA) de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada REAL ESTATE PARTNERS TRUST, constituida como un Fideicomiso regido por las leyes de la República de Panamá del cual **ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC.,** sociedad panameña inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio sesenta y un mil noventa 61090 (S), actúa como Fiduciario y que en la presente declaración actúa a título fiduciario y no personal y me solicitaron que extendiera la presente diligencia para hacer constar en ella, como en efecto lo hago, que bajo la gravedad del juramento, declaren lo siguiente: ----------

PRIMERO: Que REAL ESTATE PARTNERS TRUST es un Fideicomiso constituido mediante Escritura Pública número diez mil cuatrocientos diecisiete (10,417) de diez (10) de

septiembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaria Segunda de Circuito, inscrita a Folio tres cero uno dos nueve seis ocho cinco (30129685), Asiento uno (1), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), autorizada para operar como tal por la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") mediante Resolución SMV número quinientos dieciocho – veintiuno (No. 518-21) de primero (1ro) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada.----------

SEGUNDO: Que debidamente autorizados para que este acto y como miembros del Consejo de Administración, Ejecutivo Principal y Directora Financiera de REAL ESTATE PARTNERS TRUST declaramos lo siguiente:----------

a. Hemos revisado el Estado Financiero de REAL ESTATE PARTNERS TRUST al treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintidós (2022).----------

b. Declaramos que a nuestro juicio, los Estados Financieros antes indicados 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 Número uno (1) de ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus modificaciones y 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. Declaramos que a nuestro juicio los Estados Financieros referidos en el inciso a) anterior y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones del Fideicomiso denominado REAL ESTATE PARTNERS TRUST No. 249, al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). ----------

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

d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la Sociedad de Inversión Inmobiliaria REAL ESTATE PARTNERS TRUST; ----------

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

los reportes han sido preparados. ----------

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

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

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos de REAL ESTATE PARTNERS TRUST lo siguiente: ----------

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

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

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

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

==========

==========

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

Leída como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales ZORAIDA DE VERGARA, con cédula de identidad personal número ocho – ciento treinta y siete – trescientos uno (8-137-301) y ALISSON BROWN VEGA, con cédula de identidad

personal número ocho – mil diez- dos mil cinco (8-1010-2005), ambas mayores de edad y vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman

todos para constancia, por y ante mí, el Notario, que doy fe. ----------

JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL
Cédula No. 8-462-465

GABRIEL DIEZ MONTILLA
Cédula No. 8-398-813

PATRICIA ELENA LEE JORGE
Cedula No. 8-782-301

MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA
Cedula No. 8-404-255

LOS TESTIGOS:

ZORAIDA DE VERGARA
Cedula No. 8-137-301

ALISSON BROWN VEGA
Cedula No. 8-1010-2005

PAOLA CALENKERIS HUERTAS
Notaria Segunda, Primera Suplente del Circuito Notarial de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO