Seeway Real Estate Trust
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(Con el Informe de Revisión del Contador Público Autorizado)

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

Seeway Real Estate Trust No.233

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integrales
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estados de Flujo de Efectivo
Notas de los Estados Financieros

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores
Accionistas Y Junta Directiva de
Seeway Real Estate Trust No.233
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de Seeway Real Estate Trust No.233, los cuales incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2021, y los correspondientes Estados de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo, por el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2021, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administracion por los Estados Financieros

La administración del Fideicomiso es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Mi responsabilidad es indicar si existe alguna circunstancia que haga creer que la información financiera intermedia no se presenta razonablemente.

Conclusión

En nuestra revisión, los estados financieros antes mencionados al 31 de diciembre de 2021 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), presentando el desempeño financiero y activos netos del Fideicomiso.

Marta Holness
CPA No.5989

25 de Febrero de 2022
Panamá, República de Panamá

Seeway Real Estate Trust No.233
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Notas	Dic 2021
ACTIVOS		
Activos Corrientes		
Efectivo	4	3,535
Credito Fiscal		3,980
Anticipo a Proveedores		1,268
Total de Activos no Corrientes		**8,783**
Activos no Corrientes		
Inversiónes	5	7,375,000
Total de activos no corrientes		**7,375,000**
Total de Activos		**7,383,783**
Patrimonio del Fideicomiso		
Aportes del Fideicomiso	6	99,220
Certificados de Participacion Fiduciarias		7,375,000
Utilidad del Periodo		(90,437)
Total de Pasivos y Patrimonio		**7,383,783**
Total de Pasivos y Patrimonio		**7,383,783**

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Seeway Real Estate Trust No.233
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Resultado al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Notas	Dic 2021
Ingresos		
Comisión de Suscripción		19,270
Comisión de Administración		32,900
Total ingresos		52,170
Comisión Puesto de Bolsa		11,750
Servicio de Estructuración		5,355
Total de gastos de operaciones, netos		17,105
Gastos		
Gastos Bancarios		43
Gastos Generales y Administrativos	7	125,459
Total de gastos		125,502
Ganancia (pérdida) neta		B/. (90,437)

El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Seeway Real Estate Trust No.233
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Cambio en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Aportes al Fideicomitente	Utilidad Acumulada	Certificado de Participación Fiduciaria	Total de Patrimonio
Aportes del Fideicomisos	50,000	-	-	50,000
Aporte adicional	49,220	-	-	49,220
Aumento de los valores de mercado de la inversiones	-	-	7,375,000	7,375,000
Utilidad del Periodo	-	- 90,437	-	- 90,437
Saldo al 31 de diciembre de 2021	99,220	- 90,437	7,375,000	7,383,783

El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

Seeway Real Estate Trust No.233
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

	Notas	Dic 2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación		
Ganancia (Pérdida) neta		(90,437)
Cambios netros en activos y pasivos de operación:		
Gcredito Fiscal		(3,980)
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operaciones		(94,417)
Flujo de efectivo actividades de Inversión Usado		
Anticipo de Proveedores		(1,268)
Inversiones		(7,375,000)
Efectivo Neto Utilizado en Invertir		(7,376,268)
Flujo de efectivo actividades de Financiamiento		
Aportes		99,220
Acertificados de Participacion Fiduciaria		7,375,000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financimiento invertir		97,952
Aumento neto del efectivo		
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al Final del año		3,535
		3,535

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros

Seeway Real Estate Trust No.233
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)

1.- Organización y operaciones

Organización

Celebrado mediante Escritura Pública No. 1,143 de 9 de febrero de 2021 y está debidamente inscrita a la ficha o folio mercantil 30129281, asiento 1 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 22 de febrero de 2021 entre Unity Real Estate Corp. (como Fideicomitente) y Assets Trust & Corporate Services, Inc. (como Fiduciaria) bajo la denominación Seeway Real Estate Trust No. 233 (el "Fideicomiso").

Seeway Real Estate Trust No. 233 se constituyó con el propósito de crear un patrimonio segregado e 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 de 27 de octubre de 1993 relativo al Impuesto sobre la Renta y todas las normas que en el futuro las modifiquen o subroguen, para que mediante la expedición y venta de sus cuotas de participación obtenga dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá.

Seeway Real Estate Trust No. 233 podrá emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus cuotas de participación, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la ley y por la Ley de Mercado de Valores, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios como Sociedad de inversión inmobiliaria.

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

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

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración del Fideicomiso el 19 de febrero de 2021.

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 al 17 de febrero de 2021 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) relevantes para su preparación, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB).

Base de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, exceptuando los activos y pasivos financieros a valor razonable, valores disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados, los cuales se miden a su valor razonable; y los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden al menor del valor en libros o el valor de venta menos costos.

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.

Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos a la vista mantenidos en bancos locales.

3.- Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Fideicomiso mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y

minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

El Fideicomiso mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2 son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

4.- Efectivo

Al 31 de diciembre de 2021, el efectivo disponible era:

	Dic 2021
Bac Credomatic	3,535
	3,535

5. Aporte del fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso es de Cincuenta Mil Dólares Americanos (USD50,000.00), representado en cuotas de participación de una misma clase, representados en Certificados de Participación Fiduciaria sin valor nominal, con derechos económicos, sin derecho a voz ni voto salvo por los casos que se indican en el contrato de Fideicomiso, los cuales podrán

ser emitidos en múltiples Series conforme determine el Consejo de Administración, a su discreción.

En fecha 28 de junio se recibió aporte adicional de Cuarenta y Nueve Mil Doscientos Veinte (US$49,220.00), lo que incremente los aportes a un total de Noventa y Nueve mil Doscientos Veinte (US$99,220.00)

6. Certificados de Participación Fiduciaria

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

Los Términos y condiciones de la oferta es hasta Cinco Mil (5,000) por Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie SEEW-A; La fecha de inicio es el 27 de septiembre de 2021 y fecha de emisión el 29 de septiembre de 2021, la inversión inicial mínima es de US$1,000.00 (Mil Dólares).

Los Términos y condiciones de la oferta es hasta Cinco Mil (5,000) por Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie SEEW-B; La fecha de inicio es el 87 de septiembre de 2021 y fecha de emisión el 30 de septiembre de 2021, la inversión inicial mínima es de US$1,000.00 (Mil Dólares).

Los Términos y condiciones de la oferta es hasta Cinco Mil (5,000) por Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie SEEW-C; La fecha de inicio es el 29 de septiembre de 2021 y fecha de emisión el 01 de octubre de 2021, la inversión inicial mínima es de US$1,000.00 (Mil Dólares).

7.- Gastos Generales y Administrativos

Al 31 de diciembre de 2021, los Gastos Generales y Administrativos:

	Dic 2021
Honorarios por administración y gestion	61,315
Consultoría y Honorarios Profesionales	12,833
Honorarios Fiduciarios	21,299
Remuneración Auditores	4,571
Suscripciones, tasas, derechos y tarifas	25,266
ITBMS Gasto	175
Cargos Bancarios	43
	125,502

---

8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fideicomiso están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes. El Fideicomiso no ha iniciado operaciones

9. Administración de 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 en otra entidad. Las actividades del Fideicomiso se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

El Consejo de Administración del Fideicomiso, tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Adicionalmente el Fideicomiso está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otros.

El principal riesgo identificado por el Fideicomiso es el riesgo de liquidez, y se describe a continuación:

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad del Fideicomiso de cumplir con todas sus obligaciones financieras a medida que vencen. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo obtenido de operaciones y contribuciones de los accionistas. Debido a la naturaleza del negocio, sus obligaciones son con comitentes o contrapartes por liquidación de operaciones, las cuales tienen su contrapartida en un activo financiero (depósito bancario o instrumento financiero) que responde a la transacción.

10. Litigios o contingencias

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso no mantiene procesos legales en su contra que probablemente puedan originar un efecto adverso en su situación financiera.