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

SEEWAY
REAL ESTATE

SEEWAY REAL ESTATE 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:
Cuotas de Participación representados en
Certificados de Participación Fiduciaria – hasta 1,000,000

Serie	Fecha de emisión	Cant. Cuotas	Precio Cuota	Monto en circulac. (US$)
A	28/09/2021	5,000	US$285.00	1,425,000
B	29/09/2021	5,000	US$410.00	2,050,000
C	29/09/2021	10,000	US$390.00	3,900,000
D	20/06/2022	5,000	US$540.00	2,700,000
	TOTALES	**25,000**		**US$10,075,000**

Resoluciones de la SMV: No. 288-21 de 7 de julio 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. Juan Carlos Mastellari:

Correo electrónico del emisor: jjaen@assetstrust.com, juan_mastellari@assetstrust.com; www.assetstrust.com

I PARTE: INFORME DE ACTUALIZACION

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo:

SEEWAY REAL ESTATE TRUST (en adelante "SEEWAY", la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria" o el "Fondo" indistintamente) es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria constituida como un Fideicomiso bajo las leyes de la República de Panamá, en el cual UNITY REAL ESTATE CORP., sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita a Folio No. 155699089 de la Sección Mercantil del Registro Público actuó como Fideicomitente y ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC., una sociedad anónima Fiduciaria organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá e inscrita al Folio No. 61090 de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente facultada para ejercer el negocio del fideicomiso según Licencia otorgada por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos), ha sido designado como Fiduciario, con domicilio en el Edificio Capital Plaza, piso 7, Oficina 702, Ave. Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

SEEWAY 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.

SEEWAY Inició operaciones en el mes de julio de 2021, después de recibir autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") mediante Resolución SMV No. 228-2021 de 7 de julio 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.

Desde el 27 de octubre de 2021 de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, se resolvió favorablemente la solicitud de SEEWAY para acogerse al régimen especial de tributación para Sociedades de Inversión Inmobiliaria establecido en el Código Fiscal.

A la fecha del presente Informe Anual, el Fondo ha emitido 4 series de Cuotas de Participación, asociadas con cuatro (4) propiedades inmuebles independientes. 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), las 4 sociedades subsidiarias de SEEWAY han solicitado y obtenido autorización para acogerse al régimen especial de tributación tal como consta en las respectivas resoluciones emitidas por la DGI.

Capital Accionario

La sociedad fideicomitente constituyó SEEWAY con un aporte inicial de Cincuenta Mil Dólares americanos (US$50,000.00), en cumplimiento al capital regulatorio mínimo requerido por la legislación aplicable a Sociedades de Inversión Inmobiliaria en Panamá. El instrumento constitutivo del Fideicomiso dispone que además del aporte inicial, también formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso:

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

Aporte Subsecuente:

El instrumento constitutivo del Fideicomiso dispone que en cualquier momento después de su constitución, 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 de capital por un total de US$99,220.00 aportados en su totalidad por la sociedad fideicomitente.

B. 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 con la sociedad fideicomitente, celebrado, mediante Escritura Pública No. 1143 de 9 de febrero de 2021 de la Notaría Segunda de Circuito, inscrita a Folio 30129281 Asiento 1 de la

Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 22 de febrero 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.

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

C. Descripción del Negocio:

SEEWAY 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.

SEEWAY ofrece varias series de cuotas de participación las cuales representan distintos intereses de participación en activos inmobiliarios o título que confieren derechos en activos inmobiliarios los cuales formarán parte de la cartera de inversión de SEEWAY, activos que 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 SEEWAY podrá variar y el mismo no está garantizado. La adquisición de cualesquiera cuotas de participación en SEEWAY implica la aceptación de todas y cada una de las cláusulas y condiciones establecidas en su prospecto informativo y en sus adendas.

D. 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.

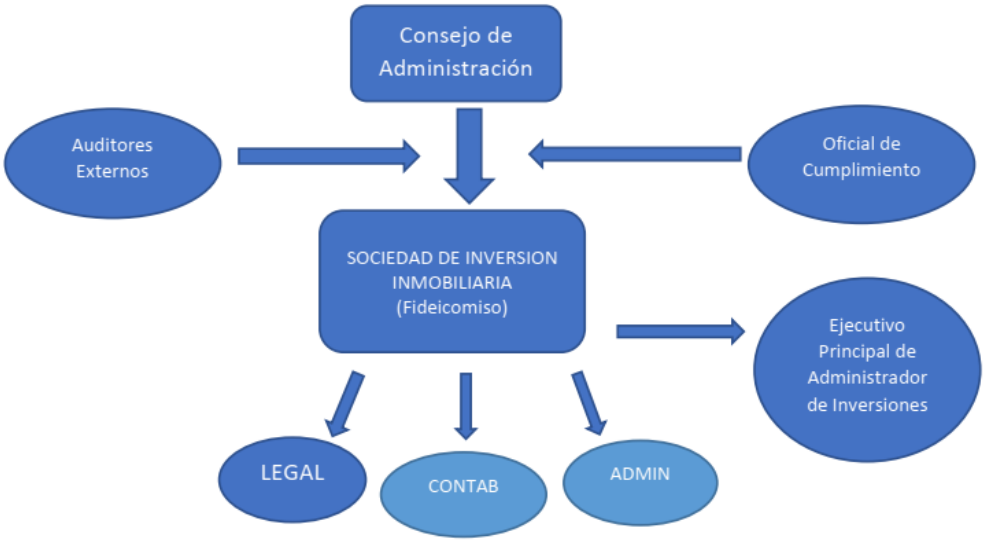
Adicionalmente, SEEWAY al haber solicitado y obtenido autorización para operar como Sociedad de Inversión Inmobiliaria y ofrecer públicamente cuotas de participación en la República de Panamá, se encuentra sujeta a la regulación de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá ("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, SEEWAY 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 SEEWAY.

El Gobierno corporativo de SEEWAY 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.

Los tenedores de los CPFs emitidos por SEEWAY solo podrán votar en las circunstancias específicas establecidas en el instrumento constitutivo del Fideicomiso.

En un nivel interno operativo, la estructura organizativa de SEEWAY 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.

E. Propiedad, Planta y Equipo:

Las inversiones en activos fijos que mantiene SEEWAY es 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.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias:

SEEWAY 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, SEEWAY no requiere dedicar recursos a fines de Investigación y Desarrollo, Patentes o Licencias.

G. Información sobre Tendencias:

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

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

<u>Liquidez</u>

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

Las subsidiarias a través de las cuales SEEWAY mantiene la propiedad de los inmuebles que componen los distintos portafolios son proyectos residenciales en propiedad horizontal, ubicados en la ciudad de Panamá que se encuentran en fase

de entregas o finalizando obra. En tal sentado 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 hasta que los proyectos concluyan la fase de entrega y cobros de los saldos por los valores de compraventa pendientes, momento en el cual se valorará la distribución de utilidades.

Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2022 SEEWAY mantenía activos netos por US$8,976,140.00 y al mismo período del año 2021 tenía US$6,258,556.00, esto representa una variación de un año con otro de US$2,717,589.00, lo que representó un incremento del 43%, producto de 1 (una) emisión registrada en el año 2022, a continuación detallamos:

Serie	Fecha	Cant cuotas	Precio cuota	Monto (US$)
A	28/09/2021	5,000	US$285.00	1,425,000
B	29/09/2021	5,000	US$410.00	2,050,000
C	29/09/2021	10,000	US$390.00	3,900,000
D	20/06/2022	5,000	US$540.00	2,700,000
TOTAL		**25,000**		**US$10,075,000**

Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 los activos totales del Fondo ascienden a US$11,860,006.00, representado por la emisión de las series A, B, C y D, con 25,000 de cuotas de participación (representadas en Certificados de Participación Fiduciarias), colocadas a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

El Fondo realizó cargos de comisiones (suscripción y administración) por US$114,926.00 y recibió ingresos por dividendos por $2,154,389.00, ya que dos subsidiarias del Fondo declararon la distribución de utilidades en el período. El total de ingresos brutos fue de US$2,269,315.00.

El Estado de Resultados para el período terminado 31 de diciembre de 2022 refleja una Perdida No Realizada de (1,796,134.00) 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 propiedades de inversión se detalla a continuación:

Saldo al Inicio del año	6,249,773	-
Aumentos	7,380,000	7,375,000
Cambio en el valor razonable de la	(1,796,134)	(1,125,227)
inversión Saldo al final del año	11,833,639	6,249,773

Los costos y gastos totales del Fondo para el período en que estuvo en operación del año ascendieron a US$93,730.00, lo que arrojó una Ganancia Neta de US$160,300 versus el año 2021 que tuvo una pérdida de US$(1,215,664.00).

Al cierre del período el Fondo mantiene compromisos pendientes de pago por valor de US$4,680,000.00 correspondientes a un préstamo a 5 años cuyo producto ha sido destinado exclusivamente a la adquisición de otra propiedad inmobiliaria.

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

SEEWAY 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.

SEEWAY ha contratado los servicios de Juan Carlos Mastellari, con licencia SMV No.11 como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones.

A la fecha de este informe, SEEWAY ha pagado dividendos en dos (2) de las cuatro (4) series que ha emitido.

II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS

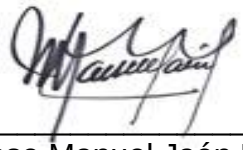
Se adjunta Estados Financieros auditados por Baker Tilly a 31 de diciembre de 2022.

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



Jose Manuel Jaén M.
Miembro del Consejo de Administración

Seeway Real Estate Trust (Fideicomiso N° 233)

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"

Seeway Real Estate Trust (Fideicomiso N° 233)

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	5-16

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
Seeway Real Estate Trust (Fideicomiso N° 233) Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Seeway Real Estate Trust (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 incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Seeway Real Estate Trust (Fideicomiso N° 233) al 31 de diciembre de 2022 y 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 con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso 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 estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe,

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.

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 con cambios en otras utilidades integrales 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 administración 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, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar El Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

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

Responsabilidad del Auditor con relación a la auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad

del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debamos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que el Fideicomiso deje de continuar como 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 encargados 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.

Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

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.

Baker Tilly Panamá

Panamá, República de Panamá
26 de marzo de 2023

Seeway Real Estate Trust (Fideicomiso N° 233)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**2022**	**2021**
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	25,206	3,535
Impuestos pagados por adelantado		1,161	3,980
Adelanto a proveedores		-	1,268
Total de activos corrientes		26,367	8,783
Activo no corriente			
Inversiones	**5**	11,833,639	6,249,773
Total de activos		**11,860,006**	**6,258,556**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo no corriente			
Financiamiento recibido	**6**	4,680,000	-
Total de pasivos		4,680,000	-
Patrimonio			
Aportes del Fideicomiso	**7**	99,220	99,220
Déficit acumulado		(1,215,664)	(1,215,664)
Ganancia del periodo		160,300	-
Anticipo de dividendos		(1,938,850)	-
Certificado de Participación Fiduciaria	**8**	10,075,000	7,375,000
Total de patrimonio		7,180,006	6,258,556
Total de pasivos y patrimonio		**11,860,006**	**6,258,556**

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

Seeway Real Estate Trust (Fideicomiso N° 233)

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

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos por dividendos		2,154,389	-
Pérdida no realizada	**5**	(1,796,134)	(1,125,227)
Ingresos por administración de Fideicomiso		114,926	52,170
Total de ingresos		473,181	(1,073,057)
Costos			
Costo de emisión de series		(3,712)	(17,105)
Ganancia bruta		469,469	(1,090,162)
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**9**	(93,730)	(125,502)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		375,739	(1,215,664)
Impuesto sobre la renta	**10**	(215,439)	-
Ganancia neta		**160,300**	**(1,215,664)**

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

Seeway Real Estate Trust (Fideicomiso N° 233)

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
Aporte del Fideicomiso	50,000	-	-	50,000
Aporte adicional	49,220	-	-	49,220
Adiciones en inversiones	-	-	7,375,000	7,375,000
Pérdida neta - 2021	-	(1,215,664)	-	(1,215,664)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	99,220	(1,215,664)	7,375,000	6,258,556
Adiciones en inversiones	-	-	2,700,000	2,700,000
Ganancia neta - 2022	-	160,300	-	160,300
Anticipo de dividendos	-	(1,938,850)	-	(1,938,850)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**99,220**	**(2,994,214)**	**10,075,000**	**7,180,006**

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

Seeway Real Estate Trust (Fideicomiso N° 233)

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 (pérdida) neta		160,300	(1,215,664)
Cambios en el valor razonable de las inversiones	**5**	1,796,134	1,125,227
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Impuestos pagados por adelantado		2,819	(3,980)
Adelanto a proveedores		1,268	(1,268)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		1,960,521	(95,685)
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Inversiones		(7,380,000)	(7,375,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(7,380,000)	(7,375,000)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Financiamiento recibido		4,680,000	-
Aportes del Fideicomiso		-	99,220
Certificado de Participación Fiduciaria		2,700,000	7,375,000
Anticipo de dividendos		(1,938,850)	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		5,441,150	7,474,220
Aumento neto del efectivo		21,671	3,535
Efectivo al inicio del año		3,535	-
Efectivo al final del año	**4**	**25,206**	**3,535**

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

Seeway Real Estate Trust (Fideicomiso N° 233)

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 No. 1,143 del 9 de febrero del 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 del 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 concordante del Decreto Ejecutivo No. 170 del 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 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, 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 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 administración de Seeway Real Estate 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 Seeway Real Estate 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 Seeway Real Estate 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

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos comerciales se reconocen mensual y trimestralmente con base en el método devengado, tomando como base los beneficios netos de las subsidiarias propietarias de las inversiones inmobiliarias.

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
Bac International Bank (Panamá) Inc	25,206	3,535

5. Inversiones

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

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:	2022	2021
Saldo al Inicio del año	6,249,773	-
Aumentos	7,380,000	7,375,000
Cambio en el valor razonable de la inversión	(1,796,134)	(1,125,227)
Saldo al final del año	11,833,639	6,249,773

6. Financiamiento recibido

El Fideicomiso mantiene financiamientos pendientes por pagar, con vencimientos a cinco (5) años pudiendo a su discreción hacer abonos extraordinarios para ser imputados como amortización al capital, sin penalidad, al 31 de diciembre de 2022 B/. 4,680,000

Producto de los préstamos será utilizado exclusivamente para la compra de un inmueble, mediante la adquisición de las acciones de su sociedad propietaria.

7. Aportes del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso es de Cincuenta Mil Balboas (B/. 50,000), representando en cuotas de participación de una misma clase, representando 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 de 2021 se recibió aporte adicional de Cuarenta y nueve mil Doscientos Veinte balboas (B/. 49,220), lo que incremente los aportes a un total de Noventa y Nueve mil Doscientos Veinte balboas (B/. 99,220).

8. Certificado de Participación Fiduciaria

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

- Certificado de Participación Fiduciaria Clase A :

Se suscribieron cinco mil 5,000 certificados de participación fiduciaria Clase A, con un valor nominal de (B/. 285.00) doscientos ochenta y cinco balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE SEEW-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, 5,000 CPF a un precio B/.285.00 cada certificado.	1,425,000	1,425,000

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Inversiones Novaterra, 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 Fiduciaria Clase B :

Se suscribieron cinco mil 5,000 certificado de participación fiduciaria Clase B, con un valor nominal de (B/. 410.00) cuatrocientos diez balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE SEEW-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/.410.00 cada certificado.	2,050,000	2,050,000

Los tenedores de los CPF tendrán participación en las utilidades de Arquiz Real Estate Corp. la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- Certificado de Participación Fiduciaria Clase C :

Se suscribieron Diez mil 10,000 certificado de participación fiduciaria Clase C, con un valor nominal de (B/. 390.00) trescientos noventa balboas con 00/100 por cada acción. Los CPFs de la SERIE SEEW-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, 10,000 CPF a un precio B/.390.00 cada certificado.	3,900,000	3,900,000

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

- Certificado de Participación Fiduciaria Clase D:

Se suscribieron Cinco Mil 5,000 certificado de participación fiduciaria Clase D, con un valor nominal de (B/. 540.00) quinientos cuarenta balboas con 00/100 por cada CPF Los CPFs de la SERIE SEEW-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 SEEW-D exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 5,000 CPF a un precio B/.540.00 cada certificado.	2,700,000	-

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

9. Gastos generales y administrativos

	2022	2021
Consultoría y honorarios profesionales	28,614	12,833
Honorarios fiduciarios	24,480	21,300
Comisiones	15,000	-
Honorarios por administración y gestión	14,000	60,500
Suscripciones, tasas, derechos y tarifas	5,328	25,266
Remuneración a auditores	4,589	4,571
Tarifa de supervisión SMV	1,000	-
Otros gastos	343	989
Cargos bancarios	238	43
Capacitación	138	-
	93,730	125,502

10. Impuesto sobre la renta

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

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

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

- 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.

El cálculo del impuesto sobre la renta 10% de los dividendos distribuidos se detalla a continuación:

	2022	2021
Dividendos recibidos de subsidiarias	2,154,389	-
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos	215,439	-

11. 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 de el 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 económico

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 – **SEEWAY REAL ESTATE TRUST No. 233**

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

09H58 REPUBLICA de PANAMA
5130 ★TIMBRE NACIONAL★
000437 ≈00008.00
30.03.23 NP0208

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 **SIMON SCHACHTEL TARAZI,** varón, nacionalidad panameña, mayor de edad, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número PE – doce – seiscientos quince (PE-12-615); **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); **JUAN CARLOS MASTELLARI,** varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos tres – sesenta y dos (8-403-62) 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 (SIMON SCHACHTEL TARAZI); Secretario del Consejo y Representante Legal (JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL); Ejecutivo Principal (JUAN CARLOS MASTELLARI) y Directora Financiera (MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA) de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada SEEWAY REAL ESTATE 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 SEEWAY REAL ESTATE TRUST es un Fideicomiso constituido mediante Escritura Pública número mil ciento cuarenta y tres (1,143) de nueve (9) de febrero de dos mil veintiuno (2021) de la Notaria Segunda de Circuito, inscrita a Folio tres cero uno dos

nueve dos ocho uno (30129281), Asiento uno (1), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el veintidós (22) de febrero de dos mil veintiuno (2021), autorizada para operar como tal por la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") mediante Resolución SMV número doscientos ochenta y ocho – veintiuno (No. 288-21) de siete (7) de junio 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 SEEWAY REAL ESTATE TRUST declaramos lo siguiente:----------

a. Hemos revisado el Estado Financiero de SEEWAY REAL ESTATE 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 SEEWAY REAL ESTATE TRUST No. 233, 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 SEEWAY REAL ESTATE 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 SEEWAY REAL ESTATE 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

SIMON SCHACHTEL TARAZI

Cédula No. PE-12-615

JUAN CARLOS MASTELLARI

Cedula No. 8-403-62

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