Vantage Properties Trust
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(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"

Vantage Properties Trust

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
Vantage Properties Trust

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de **Vantage Properties Trust**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2019, 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 2019, 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 2019 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

28 de febrero de 2020
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso Vantage Properties Trust No. 206
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Notas	31 de diciembre 2019 (No Auditados)
ACTIVOS		
Activos Corrientes		
Efectivo	4	5,053
Gastos Pagados por Anticipado		10,266
Total de Activos no Corrientes		**15,319**
Activos no Corrientes		
Inversiónes		3,900,000
Total de activos no corrientes		**3,900,000**
Total de Activos		**3,915,319**
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos Corrientes		
Cuentas por Pagar Proveedores		2,087
Total de Pasivos Corrientes		**2,087**
Patrimonio del Fideicomiso		
Aportes del Fideicomiso	5	50,000
Aporte Adicional		10,000
Deficit Acumulado		-46,767
Certificado de Particiapación Fiduciaria		3,900,000
Total de Patrimonio		**3,913,233**
Total de Pasivos y Patrimonio		**3,915,319**

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

Fideicomiso Vantage Properties Trust No. 206
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Resultado al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Notas	31 de diciembre 2019
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	7	46,767
Pérdida		-46,767

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

Fideicomiso Vantage Properties Trust No. 206
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Aportes al Fideicomitente	Déficit acumulado	certificado de Participación Fiduciaria	Total de Patrimonio
Aportes del Fideicomiso	50,000	-	-	50,000
Pérdida neta - 2019	-	-46,767	-	-46,767
Aporte adicional	10,000	-	-	10,000
Aumento de los valores de mercado de la inversiones	-	-	3,900,000	3,900,000
Saldo al 31 de diciembre de 2019	60,000	-46,767	3,900,000	3,913,233

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

Fideicomiso Vantage Properties Trust No. 206
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Estado Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Notas	31 de diciembre de 2019
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación		
Pérdida neta		-46,767.00
Gastos pagados por adelantado		-10,266.00
Cuentas por pagar a proveedores		2,087.00
Efectivo neto provisto por actividades de operaciones		-54,946.00
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento		-63,125.00
Efectivo Neto provisto por las operaciones		
Emisión de acciones		50,000.00
Aporte adicional		10,000.00
Efectivo Neto (utilizado en) actividades de financiamiento		60,000.00
Aumento neto del Efectivo		5,053.00
Efectivo al final del año	4	**5,054.00**

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

Fideicomiso Vantage Properties Trust No. 206
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

1.- Organización y operaciones

Organización

Vantage Properties Trust (el Fideicomiso) constituido bajo las leyes de la República de Panamá el 23 de julio de 2019, de conformidad con la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 modificada por la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2018, según lo establecido por la Junta Directiva de Vantage Reit Management, Inc., sociedad anónima constituida y existente bajos las leyes de la República de Panamá e inscrita el 9 de mayo de 2019 en el Registro Público, según consta en la Sección Mercantil a Folio No. 155679386, en adelante el "Fideicomitente" y Assest Trust & Corporate Services, Inc. inscrita a Folio 61090, sigla S, de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá con Licencia Fiduciaria número 06-87 del 1 de abril de 1987, en su calidad de "Fiduciario".

Vantage Properties Trust, se dedica en forma exclusiva, a operar como sociedad de inversión inmobiliaria, mediante la expedición y la venta de distintas clases de acciones, obtiene 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 bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

Mediante Resolución No. SMV-559-19 del 18 de diciembre de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, la "Superintendencia de Valores") autorizo al Fondo a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá.

La oficina principal del Fideicomiso está localizada Edificio Capital Plaza, Piso 7 Ave. Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá

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 y base de preparación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados conforme con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Base de preparación

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

Efectivo

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

Reconocimiento de gastos

Otros gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

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 la(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2020:

- NIC 1 - Presentación de estados financieros

- NIC 8 - Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores (Enmienda - Definición de material)

- NIIF 3 - Combinaciones de negocios (Enmienda - Definición de negocio)

- Marco conceptual revisado para la información financiera

3. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua. Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuentos que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

4.- Efectivo

Al 31 de diciembre de 2019, el efectivo disponible era:

	2019
Canal Bank	5,053
	5,053

5. Aporte del fideicomiso

El Fideicomitente constituye el presente Fideicomiso con un aporte inicial de Cincuenta Mil Dólares Americanos (US$50,000.00). El Patrimonio del Fideicomiso consistirá en este aporte inicial, más el producto de la 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 adquiridos, cedidos o traspasados al Patrimonio del Fideicomiso.

En adición al aporte inicial a que se refiere esta cláusula, 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, 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
c) 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 a 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.

6. Certificados de Participación Fiduciaria

Mediante Resolución No. SMV-559-19 del 18 de diciembre de 2019 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 Doce Mil (12,000) por Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie VPT-A; La fecha de inicio es el 19 de diciembre de 2019 y su fecha de negociación es 30 de diciembre de 2019 con la fecha de emisión el 2 de enero de 2020, la inversión inicial mínima es de US$1,000.00 (Mil Dólares).

Los Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie VPT-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 VPT-A exclusivamente. El consejo de Administración de Vantage Properties Trust y de las sociedades que sean adquiridas como parte de los activos de la Serie VPT-A, están obligadas a realizar distribuciones de al menos el noventa por ciento (90%) de sus utilidades netas, de conformidad con la legislación aplicable discutida en detalle en el Prospecto Informativo.

Vantage Properties Trust es una sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, tipo paraguas, por lo tanto, no ofrecerá a sus inversionistas el derecho a redimir sus Cuotas de Participación. Sin perjuicio de lo anterior, Vantage Properties Trust podrá recomprar todas o un porcentaje de las cuotas de participación emitidas y en circulación dentro de una Serie, recompra que deberá ser autorizada el Consejo de Administración (el Derecho de Recompra), sujeto al cumplimiento del procedimiento establecido en el Prospecto Informativo.

Los Derechos políticos de los Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie VPT-A no otorgarán a sus tenedores derechos a voz ni voto en las reuniones de la Asamblea de Participantes, entendiéndose como tal la conforma por los tenedores de CPFs de la Serie VPT-A exclusivamente, salvo que dicha reunión haya sido convocada para discutir, considerar o aprobar cualquiera de los siguientes temas (según cláusula Vigésimo Tercera del contrato de Fideicomiso):

a) Cambiar los derechos, términos, condiciones y privilegios adquiridos de las Cuotas de Participación de la Serie respecto de la cual se esté celebrando la reunión, quedando expresamente entendido que la modificación del presente Fideicomiso para aumentar el número de Cuotas de Participación ya previamente autorizadas y emitirlas no requerirá tal aprobación;
b) Modificar las cláusulas Quinta o Vigésimo Tercera del contrato de Fideicomiso o el Derecho de Recompra. En dichas reuniones que sean convocadas para proponer, discutir y considerar para aprobación los asuntos específicos descritos en este párrafo, cada tenedor de Cuotas de Participación, podrá ejercer su derecho a voto en relación a su participación. La decisión se entenderá aprobada por el voto favorable del cincuenta punto uno por ciento (50.1%) de los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciario de la Serie VPT-A representados en la respectiva Asamblea de Participantes.

En adición a lo anterior, al Fiduciaria, el Fideicomitente ni el Consejo de Administración podrán someter a aprobación ninguno de los siguientes cambios al contrato de Fideicomiso, o las resoluciones por las cuales se autorizan los términos y condiciones de las Cuotas de Participación sin previo aviso a los tenedores registrados de los Certificados de Participación Fiduciario de la Serie VPT-A, aviso en el que se les deberá dar oportunidad razonable para redimirlas:

a) Cambios de importancia en los objetivos o políticas de inversión;
b) Cambios de importancia en los límites de endeudamiento;
c) Cambios de importancia en la política de dividendos;
d) Aumentos en las comisiones y cargos cobrados a los inversionistas;

e) Aumento de importancia en las comisiones y cargos pagados por la Sociedad de Inversión al Administrador de Inversiones, al Asesor de Inversiones (de haber), al Custodio, al Oferente (de haber) y a cualquier otro proveedor de servicios del Fideicomiso; siempre y cuando dicho cambios o aumentos afecten la cartera de inversión o los derechos de los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie VPT-A.

Las inversiones de Vantage Properties Trust puede ser:

- Adquisición de activos inmobiliarios de forma directa o indirecta en la República de Panamá, generadores de renta por vía de alquileres.
- Tipo de inmueble: locales comerciales, terminados, operando, en áreas urbanas.
- Límites de concentración: no existen límites de concentración dentro de las políticas de inversión de la cartera representada por la Serie VPT-A.
- Contratos con partes relacionadas: Vantage Properties Trust podrá celebrar contratos de servicios o entrar en relaciones comerciales con los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciario de la Serie VPT-A o sus personas relacionadas para atender las necesidades de soporte administrativo que puedan requerir las sociedades subsidiarias que formen parte del portafolio de inversiones de la Serie.
- Políticas de endeudamiento: los activos mantenidos dentro del portafolio representado en los Certificados de Participación Fiduciario de la Serie VPT-A, podrán ser afectados con endeudamientos bancarios o refinanciamientos, previa determinación de la conveniencia y necesidad de tales actos por parte del Consejo de Administración.

El uso de los recursos financieros netos recaudados con el producto de ventas de las Cuotas de Participación será utilizados para adquirir activos inmobiliarios o instrumentos que confieren derechos sobre activos inmobiliarios, de acuerdo con los criterios e inversiones permitidas en las leyes y reglamentos aplicables a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá, el Prospecto Informativo de la emisión y el presente Suplemento No. 1 adicionalmente, el producto de la colocación en oferta pública de os Certificados de Participación Fiduciario podrá ser usado para cubrir los gastos de operación y mantenimiento.

Las comisiones aplicables a los Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie VPT-A son detallada a continuación:

Suscripción: Hasta cinco por ciento (5%) del valor total de la inversión.
Administración: Hasta ocho por ciento (8%) anual del Valor Neto de los Activos.
Comercialización: Hasta cinco por ciento (5%) de la obtención de recursos financieros para la Serie.
Por derecho de recompra: Hasta cinco por ciento (5%) sobre el valor de la recompra.
Por buen desempeño (performance fee): Hasta un treinta por ciento (30%) de la rentabilidad anual alcanzada por la cartera de inversiones mantenida dentro de la Serie VPT-A.
Honorarios Puesto de Bolsa: Hasta cero puntos veinticinco por ciento (0.25%) del valor de la transacción de los Certificados de Participación Fiduciario de la Serie VPT-A.

7.- Gastos

Al 31 de diciembre de 2019, los Gastos Generales y Administrativos:

	2019
Consultoría y Honorarios Profesionales	15,333
Honorarios Fiduciarios	14,443
Suscripciones	6,520
Costo de Incorporación	6,043
Gastos de Publicidad y Mercadeo	2,200
Comisiones Pagadas	1,950
Gastos de ITBMS	137
Honorarios Auditores	107
Cargos Bancarios	35
	46,768

8. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de El Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

Mediante Gaceta Oficial No.26489–A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR). Para las entidades financieras, la tarifa actual es de 27.5% desde el 1 de enero de 2012, y se reduce a 25% desde el 1 de enero de 2014.