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

VANTAGE PROPERTIES TRUST
Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, Autoadministrada

Un Fideicomiso administrado por
ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC.

Período terminado el
31 de diciembre de 2022

Valores registrados:
Cuotas de Participación representados en
Certificados de Participación Fiduciaria – hasta 1,000,000

Emitidos:

Serie	Fecha de emisión	Cant Cuotas	Precio Cuota	Monto en circulación (US$)
A	30/12/2019	12,000	US$325.00	3,900,000
B	31/01/2020	12,000	US$397.50	4,770,000
C	31/01/2020	12,000	US$583.22	6,998,640
D	27/07/2020	12,000	US$163.00	1,956,000
E	22/12/2021	150	US$100.00	15,000
F	31/08/2022	6,000	US$325.00	1,950,000
G	29/09/2022	25,000	US$700.00	17,500,000
	TOTALES	**79,150**		**US$37,089,640**

Resoluciones de la SMV: No. 559-19 de 18 de diciembre de 2019

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. Neibys de Holguin

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

I PARTE: INFORME DE ACTUALIZACION

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo:

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

El Fideicomiso fue constituido el 31 de julio de 2019, entre VANTAGE REIT MANAGEMENT, INC en calidad de Fideicomitente (en lo sucesivo, el Fideicomitente) y ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, Inc., en calidad de Fiduciaria (en lo sucesivo, la Fiduciaria), con el propósito de recibir el aporte inicial del Fideicomitente, emitir las Cuotas de Participación Fiduciaria y realizar inversiones imobiliarias. Inició operaciones en el mes de diciembre de 2019, después de recibir autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") mediante Resolución SMV No. 559-2019 de 18 de diciembre de 2019 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, actúa como Fiduciarioy cuenta con licencia fiduciaria expedida por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, mediante Resolución No. 6-87 de 1° de abril de 1987.

A la fecha del presente Informe Anual, el Fondo ha emitido 7 series de Cuotas de Participación, asociadas con la propiedad de diversos inmuebles bajo la titularidad de seis (6) sociedades subsidiarias. 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 6 sociedades subsidiarias de VANTAGE han solicitado y obtenido autorización para acogerse al régimen especial de tributación tal como consta en las respectivas resoluciones emitidas por la DGI.

B. Capital Accionario

El Fideicomitente constituyó el presente Fideicomiso con un aporte inicial de CINCUENTA MIL DOLARES AMERICANOS (US$50,000.0). En adición a este 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:

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

C. Pacto Social y Estatutos

Bajo las regulaciones legales aplicables al negocio de Fidecomiso en Panamá, los fideicomisos se constituyen mediante contratos y no pactos sociales. En tal virtud, el Fideicomiso no tiene un pacto social como tal pero sí un contrato celebrado con la sociedad fideicomitente, celebrado mediante Escritura Pública No. 6094 de 23 de julio de 2019 de la Notaría Tercera de Circuito, inscrita a Folio 30128066, Asiento 1 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 31 de julio de 2019, 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.

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

D. Descripción del Negocio:

VANTAGE 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.

VANTAGE ofrece múltiples 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 VANTAGE, 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 VANTAGE podrá variar y el mismo no está garantizado. La adquisición de cualesquiera cuotas de participación en VANTAGE implica la aceptación de todas y cada una de las cláusulas y condiciones establecidas en su prospecto informativo y en sus adendas.

E. Estructura organizativa:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es un Fideicomiso dentro de la cartera administrada por la Fiduciaria. Como tal, la Fiduciaria se encuentra sujeta a la autorización y regulaciones que emita la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, que tiene atribuida legalmente la función pública de vigilar el negocio de Fideicomiso en Panamá, por virtud de la Ley No. 1 de 1984 y sus enmiendas.

Adicionalmente, VANTAGE 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.

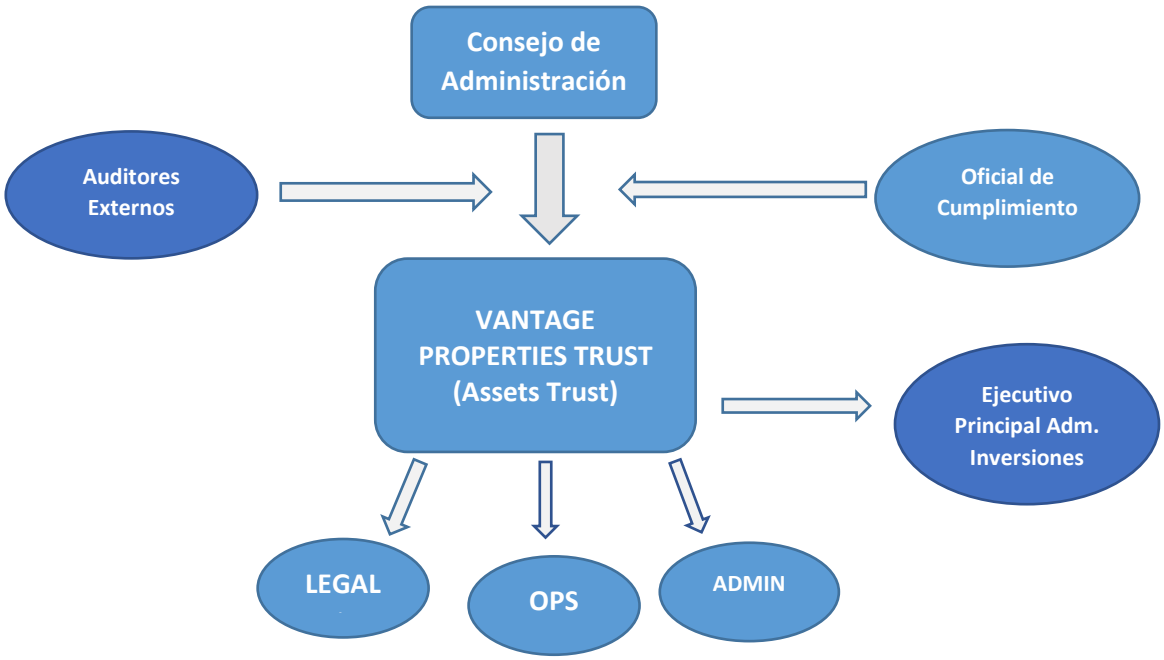
En atención a regulaciones emitidas por la SMV para las Sociedades de Inversión en general y las Inmobiliarias en particular, VANTAGE debe contar con un Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y un Oficial de Cumplimiento, personas naturales con licencias expedidas por la SMV. La Fiduciaria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

El Gobierno corporativo de VANTAGE tiene como eje central al Consejo de Administración, organismo que emula a la Junta Directiva de una sociedad anónima. Está compuesta por miembros designados por el Fideicomitente, un miembro

independiente y un miembro designado por la Fiduciaria, que debe tener un cargo dignatario y ejercerá obligatoriamente su representación legal. De igual manera, hay un miembro designado para atender las disposiciones que ha emitido la SMV relativas a la participación de mujeres en Juntas Directivas de entes regulados.

Existen Asambleas de Participantes (tenedores de las cuotas de participación emitidas por VANTAGE) que podrán votar en las circunstancias establecidas en el Fideicomiso.

Operativamente, la estructura organizativa de VANTAGE es la siguiente:



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

F. Propiedad, Planta y Equipo:

VANTAGE es un Fideicomiso que opera bajo la licencia fiduciaria de Assets Trust & Corporate Services, Inc.

Las inversiones en activos fijos que mantiene VANTAGE es indirectamente a través de las sociedades subsidiarias que mantienen directamente la titularidad de los inmuebles.

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias:

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

H. Información sobre Tendencias:

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

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Liquidez

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

Las subsidiarias a través de las cuales VANTAGE mantiene la propiedad de los inmuebles arrendados no han reportados eventos de desocupación o morosidad.

Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2022, el patrimonio autorizado del Fideicomiso VANTAGE estaba representado en 79,150 cuotas de participación emitidas y en circulación correspondientes a siete (7) Series, representados en Certificados de Participación Fiduciaria, divididos de la siguiente manera:

Serie	Fecha	Cant cuotas	Precio cuota	Monto
A	30/12/2019	12,000	US$325.00	3,900,000
B	31/01/2020	12,000	US$397.50	4,770,000
C	31/01/2020	12,000	US$583.22	6,998,640

D	27/07/2020	12,000	US$163.00	1,956,000
E	22/12/2021	150	US$100.00	15,000
F	31/08/2022	6,000	US$325.00	1,950,000
G	29/09/2022	25,000	US$700.00	17,500,000
TOTAL		**79,150**		**US$37,089,640**

Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 VANTAGE mantenía activos totales por US$37,123,050 y al mismo período del año 2021 tenía US$17,649,638, esto representa una variación de un año con otro de US$19,473,412, lo que duplicó el valor del fondo, producto de 2 inversiones que entraron en el año 2022 que fueron las siguientes:

Serie	Fecha	Cant cuotas	Precio cuota	Monto en US$
F	31/08/2022	6,000	US$325.00	1,950,000
G	29/09/2022	25,000	US$700.00	17,500,000
TOTAL		**31,000**		**US$19,450,000**

Los gastos de operación del fondo son cubiertos con las comisiones de administración que carga el Fideicomiso al fondo, cuyos ingresos son generados principalmente por los cánones de arrendamiento de los inmuebles poseídos a través de 3 de sus 7 subsidiarias o series.

Al cierre del periodo, VANTAGE tiene una cuenta por cobrar de US$2,675 y mantenía activos corrientes por US$24,998.

En el año 2022 el Fondo percibió ingresos totales por US$2,155,677.00. Los costos y gastos del año fueron US$185,863.00, mientras que el impuesto sobre la renta ascendió a US$192,302.00, lo que representó una utilidad neta después de impuestos de US$1,777,513.00, superior a la utilidad neta del año 2021 que fue de US$1,518,941.00. Esto representa una diferencia positiva de US$258,572.00 o un 17%. El retorno sobre el patrimonio para el año 2022 fue de 4.8%, dentro de los niveles esperados considerando que el fondo duplicó el valor de sus activos en el 2022 y las otras series aún no han reportado dividendos.

No hay desinversiones que reportar en el período.

Análisis de Perspectivas

Es importante destacar que en el 2022 las sociedades subsidiarias del Fondo mantuvieron los cánones de arrendamiento en condiciones favorables, posterior a los ajustes que se realizaron en el período de la pandemia.

Por otro lado, una de las inversiones mantenidas por el Fondo en un proyecto de desarrollo (edificio de apartamentos) reportó la conclusión de la fase constructiva e inicio de las entregas de las unidades en el 2022.

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. Las tensiones provocadas por la pandemia en la economía panameña comienzan a desvanecerse, especialmente en el sector inmobiliario.

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, hemos visto que varios de estos desarrollos avanzaron este año, por lo que podemos decir que el mercado inmobiliario panameño este 2022 pasa gradualmente 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 el año pasado creció un 5%, es decir que en dos años consecutivos el PIB ha tenido un incremento interesante, lo que se verá reflejado en la industria inmobiliaria.

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

VANTAGE 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.

VANTAGE ha contratado los servicios de Neibys Quintero de Holguín, con licencia SMV No.8 como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones.

A la fecha de las 5 series que ha emitido VANTAGE, sólo 3 series han pagado dividendos.

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 VANTAGE PROPERTIES TRUST
(Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, Autoadministrada)

José Manuel Jaén M.
Miembro del Consejo de Administración

Vantage Properties Trust
(Fideicomiso N° 206)

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"

Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206)

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 - 18

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
Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206) Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Vantage Properties Trust N°206 (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 y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206) 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 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.

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

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

Valor razonable de las inversiones

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

Responsabilidades del Fiduciario con relación a los estados financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales Información Financiera, y del control interno que la Fiduciaria determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad de el Fideicomiso para continuar como un 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 responsable de la supervisión del proceso de información financiera de el 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 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.

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

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

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

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

Nos comunicamos con los responsables de la administración de el Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la administración de el 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.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley No.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 A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.

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

Panamá, República de Panamá
17 de marzo de 2023

Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**2022**	**2021**
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	30,496	9,996
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	**5**	15,109	-
Impuestos pagados por adelantado		129	-
Otros activos		2,675	15,002
Total de activos corrientes		48,409	24,998
Activos no corrientes			
Inversiones	**6**	37,074,640	17,624,640
Total de activos no corrientes		37,074,640	17,624,640
Total de activos		**37,123,049**	**17,649,638**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos		-	302
Total de pasivos		-	302
Patrimonio			
Aportes del Fideicomiso	**7**	50,000	50,000
Déficit acumulado		2,556,796	1,037,855
Ganancia del periodo		1,777,513	1,518,941
Certificado de Participación Fiduciaria	**7**	37,074,640	17,624,640
Certificado de Participación Fiduciaria en circulación		15,000	15,000
Anticipo de dividendos		(4,350,900)	(2,597,100)
Total de patrimonio		37,123,049	17,649,336
Total de pasivos y patrimonio		**37,123,049**	**17,649,638**

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

Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206)

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		1,950,615	1,704,667
Cambio en el valor razonable de las inversiones	**5**	109	
Administración de Fideicomiso - Intereses sobre depósitos		207,712	137,971
		2,155,676	1,842,638
Costos			
Costos de emisión de series		(17,678)	(1,350)
Ganancia Bruta		2,137,998	1,841,288
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**8**	(168,183)	(151,880)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		1,969,815	1,689,408
Impuesto sobre la renta corriente	**9**	(195,062)	(170,467)
Ganancia neta		**1,777,513**	**1,518,941**

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

Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206)

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	Anticipos de dividendos	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre 2020	50,000	1,037,855	17,624,640	(1,063,500)	17,648,995
Ganancia neta 2021	-	1,518,941	-		1,518,941
Adiciones en inversiones	-	-	15,000	-	15,000
Anticipo de dividendos	-	-	-	(1,533,600)	(1,533,600)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	50,000	2,556,796	17,639,640	(2,597,100)	17,649,336
Ganancia neta – 2022	-	1,777,513	-		1,777,513
Anticipo de Dividendos	-	-	-	(1,753,800)	(1,753,800)
Adiciones en inversiones	-	-	19,450,000	-	19,450,000
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**50,000**	**4,334,309**	**37,089,640**	**(4,350,900)**	**37,123,049**

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

Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		1,777,513	1,518,941
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(15,109)	-
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Impuestos pagados por adelantado		(129)	540
Otros activos		12,327	(15,002)
Otros pasivos		(302)	302
Efectivo neto provisto por actividades de operación		1,774,300	1,504,781
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Inversiones		(19,450,000)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(19,450,000)	-
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Certificado de Participación Fiduciaria		19,450,000	-
Aportes del Fideicomiso		-	15,000
Anticipos de Dividendos		(1,753,800)	(1,533,600)
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de financiamiento		17,696,200	(1,518,600)
Aumento (disminución) neto del efectivo		20,500	(13,819)
Efectivo al inicio del año		9,996	23,815
Efectivo al final del año	**4**	**30,946**	**9,996**

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

Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206)

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

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206) (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 Asses 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 (Fideicomiso N° 206) 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.

El Fideicomiso esta registrado según resolución No. 559-19 de 18 de diciembre de 2019, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

El Fideicomiso es administrado desde la oficina de la Fiduciaria que está ubicada en Costa del Este, Capital Plaza, Piso 7, Oficina 702.

Los estados financieros fueron aprobados por la Fiduciaria para su emisión el 17 de marzo de 2022.

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.

Vantage Properties Trust (Fideicomiso N° 206)

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

(Cifras en Balboas)

Declaración de cumplimiento

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

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

Moneda funcional y de presentación

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

Activos financieros

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

Efectivo

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

Valor neto por los activos

El Consejo de Administración de Vantage Properties 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 Vantage Properties 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 Vantage Properties 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 entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones.

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

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

Pasivos financieros

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

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

Distribución de Dividendos

El Consejo de Administración de Vantage Properties Trust y de las sociedades que sean adquiridas como parte de los activos de las series, 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.

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

Los gastos generales y administrativos 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.

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que La Compañía 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
Canal Bank, S.A.	30,496	9,996

5. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

El Fideicomiso mantiene valores a valor razonable con cambios en estado de ganancias o pérdidas por B/.15,109.

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	2022	2021
Aumentos	15,000	-
Cambios en el valor razonable de las inversiones	109	-
Saldo al final del año	15,109	-

6. Inversiones

La valorización de las inversiones de Vantage Properties 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	17,624,640	17,624,640
Adiciones	19,450,000	-
Saldo al final del año	37,074,640	17,624,640

7. Administración de capital

El aporte inicial del Fideicomiso es de sesenta mil balboas (B/. 60,000.00), posterior se establece por medio de acta de comité la reversión de diez mil balboas (B/. 10,000) por concepto de erogaciones por la colocación de serie VTP-A quedando el patrimonio del fideicomiso con valor final de cincuenta mil balboas (B/. 50,000).

El Patrimonio del Fideicomiso consistirá en cincuenta mil balboas (B/. 50,000), 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:

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

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

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

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

La fiduciaria administrará el Patrimonio del Fideicomiso con sujeción al presente Fideicomiso, la Fiduciaria deberá actuar con 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.

Certificado de Participación Fiduciario Clase "A"

Se suscribieron doce mil 12,000 Certificados de Participación Fiduciarias de Fondo Clase A, con un valor nominal de (B/. 325.00) trescientos veinticinco balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE VPT-A otorgaran 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
Certificado de participación fiduciaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 12,000 CPF a un precio B/.325.00 cada certificado.	3,900,000	3,900,000

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Inmobiliaria Plaza 5 de Mayo 1, S.A., la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "B"*

Se suscribieron doce mil 12,000 Certificados de Participación Fiduciarias de Fondo Clase B, con un valor nominal de (B/. 397.50) trescientos noventa y siete balboas con 50/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE VPT-B otorgaran 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
Certificado de participación fidiuciaria emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 12,000 CPF a un precio B/.397.50 cada certificado.	4,770,000	4,770,000

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Corporación de Fondos, S.A., la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "C"*

Se suscribieron doce mil 12,000 Certificados de Participación Fiduciarias de Fondo Clase C, con un valor nominal de (B/. 583.22) quinientos ochenta y tres balboas con 22/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE VPT-C otorgaran 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 a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 12,000 CPF a un precio B/.583.22 cada certificado.	6,998,640	6,998,640

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Gabon Development 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 Fiduciario Clase "D"*

Se suscribieron doce mil 12,000 Certificados de Participación Fiduciarias de Fondo Clase D, con un valor nominal de (B/. 163.00) ciento sesenta y tres balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE VPT-D otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-D exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 12,000 CPF a un precio B/.163.00 cada certificado.	1,956,000	1,956,000

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Desarrollo VC, S.A., la cual es propietaria de un bien inmueble en el que se desarrolla un proyecto inmobiliario residencial, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "F"*

Se suscribieron seis mil 6,000 Certificados de Participación Fiduciarias de Fondo Clase F, con un valor nominal de (B/. 325.00) trescientos veinticinco balboas con 00/100 por cada CPF. Los CPFs de la SERIE VPT-F otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-F exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 6,000 CPF a un precio B/.325.00 cada certificado.	1,950,000	-

Los tenedores de Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Grupo Inver 3J, Corp., la cual es propietaria de un bien inmueble en el que se desarrolla un proyecto inmobiliario Comercial, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "G"*

Se suscribieron veinticinco mil 25,000 Certificados de participación fiduciaria Clase G, con un valor nominal de (US$ 700.00) setecientos dólares con 00/100 por cada certificado. Los CPFs de la SERIE VPT-G otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIE-G exclusivamente.

	2022	2021
Certificado de participación fiduciaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 25,000 CPF a un precio B/.700.00 cada certificado.	17,500,000	-

Los tenedores de los certificados de participación fiduciaria tendrán participación en las utilidades de Bavarian Real State Inc., la cual mantiene inversión en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dicha empresa se convierte en subsidiaria del Fideicomiso.

8. Gastos generales y administrativos

	2022	2021
Honorarios por administración y gestión	77,033	63,000
Consultoría y honorarios profesionales	48,017	45,859
Honorarios fiduciarios	36,214	36,428
Tarifa de supervisión SMV	3,521	1,338
Suscripciones, tasas, derechos y tarifas	1,600	4,700
Atención a clientes	1,226	-
Otros gastos	358	87
Capacitación	214	218
Impresión y papelería	-	250
	168,183	151,880

9. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Vantage Properties Trust por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2022, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Vantage Properties 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 certificado de participación fiduciaria.

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

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	1,950,615	1,704,667
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos	195,062	170,467

10. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de el 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.

c) Riesgo de mercado

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Paola Calenkeris Huertas

NOTARIA SEGUNDA, PRIMERA SUPLENTE DEL CIRCUITO

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

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

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

POR LA CUAL: DECLARACION NOTARIAL JURADA – **FIDECOMISO DE VANTAGE PROPERTIES TRUST No. 206.**

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

09H59
2809

REPUBLICA de PANAMA
★TIMBRE NACIONAL★

000445
30.03.23

≈00008.00

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 **ALFONSO FELIPE NARANJO RODRÍGUEZ,** varón, mayor de edad, casado, asesor financiero, de nacionalidad colombiana, residente permanente en la República de Panamá, portador del carné de residente permanente número E-ocho-ciento cuarenta mil novecientos cuarenta y ocho (E-8-140948); **JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL**, varón, panameño, mayor de edad, casado, abogado, portador de la cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta y dos – cuatrocientos sesenta y cinco (8-462-465); **NEIBYS QUINTERO PÉREZ DE HOLGUIN,** mujer, panameña, mayor de edad, casada, contadora, portadora de la cedula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y nueve-mil setecientos sesenta y dos (8-239-1762) y **MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, contadora, 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 (ALFONSO FELIPE NARANJO RODRÍGUEZ); Secretario del Consejo y Representante Legal (JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL); Ejecutivo Principal (NEIBYS QUINTERO PÉREZ DE HOLGUIN) y Directora Financiera (MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA) de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada VANTAGE PROPERTIES 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 VANTAGE PROPERTIES TRUST es un Fideicomiso constituido mediante Escritura Pública número seis mil noventa y cuatro (6094) de veintitrés (23) de julio de dos

mil diecinueve (2019) de la Notaría Tercera de Circuito, inscrita a Folio tres-cero-uno-dos-ocho-cero-seis-seis (30128066), Asiento uno (1) de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019), autorizada para operar como tal por la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") mediante Resolución SMV número quinientos cincuenta y nueve -dos mil diecinueve (No. 559-2019) de dieciocho (18) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) 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 **VANTAGE PROPERTIES TRUST** declaramos lo siguiente:----------

a. Hemos revisado el Estado Financiero de VANTAGE PROPERTIES 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 VANTAGE PROPERTIES TRUST No. 206, 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 VANTAGE PROPERTIES 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

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 VANTAGE PROPERTIES 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 ocho 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

ALFONSO FELIPE NARANJO RODRÍGUEZ
Carnet de Residente Permanente No. E-8-140948

NEIBYS QUINTERO PÉREZ DE HOLGUIN
Cedula No. 8-239-1762

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