**Vantage Properties Trust**
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de Diciembre de 2022

(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 No.206**

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
Concejo de Administración
**Vantage Properties Trust No.206**
Administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc

He realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios que se acompañan de Vantage Properties Trust No.206, los cuales incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2022, y los correspondientes Estados de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo, por el periodo finalizado al 31 de Diciembre de 2022, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

*Responsabilidad de la Administración 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 2022 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

24 de Febrero de 2022
Panamá, República de Panamá

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

**Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2022**
**(Cifras en balboas)**

| | Notas | Dic 2022 | Dic 2021 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVOS** | | | |
| Activos Corrientes | | | |
| Efectivo | 4 | 45,606 | 9,996 |
| Cuentas Por Cobrar | | 2,675 | 2 |
| Otros Activos | | 128 | 15,000 |
| **Total de Activos no Corrientes** | | **48,410** | **24,998** |
| **Activos no Corrientes** | | | |
| Inversiónes | 5 | 37,074,640 | 17,624,640 |
| Total de activos no corrientes | | **37,074,640** | **17,624,640** |
| **Total de Activos** | | **37,123,050** | **17,649,638** |
| **PASIVOS Y PATRIMONIO** | | | |
| Pasivos Corrientes | | | |
| ITBMS por Pagar | | - | 302 |
| **Total de Pasivos Corrientes** | | **-** | **302** |
| **Patrimonio del Fideicomiso** | | | |
| Aportes del Fideicomiso | 6 | 50,000 | 50,000 |
| Utilidad Retenida | | 2,556,797 | 1,037,855 |
| Anticipo de Dividendos | | (4,350,900) | (2,597,100) |
| Certificado de Participación Fiduciaria | 6 | 37,074,640 | 17,624,640 |
| Certificado de Participación Fiduciaria en Circulación | | 15,000 | 15,000 |
| Utilidad del Periodo | | 1,777,513 | 1,518,941 |
| **Total de Patrimonio** | | **37,123,050** | **17,649,336** |
| **Total de Pasivos y Patrimonio** | | **37,123,050** | **17,649,638** |

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

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

**Estado de Resultado al 31 de Diciembre de 2022**
**(Cifras en balboas)**

| | Notas | Dic 2022 | Dic 2021 |
|---|---|---|---|
| **Ingresos** | | | |
| Ingresos por Dividendos | | B/. 1,947,855 | B/. 1,704,667 |
| Comisión de Suscripción | | 37,500 | 12,500 |
| Comisión de Administración | | 169,481 | 125,218 |
| Ingresos Intereses Depósitos | | 731 | 253 |
| Ganancia y/o Pérdida no Realizada | | 109 | - |
| **Total ingresos por intereses** | | **2,155,677** | **1,842,638** |
| Comisión Puesto de Bolsa | | 14,554 | - |
| Inscripciones Series | | 3,125 | 1,350 |
| **Total de gastos de operaciones, netos** | | **17,679** | **1,350** |
| **Gastos** | | | |
| Gastos Bancarios | | 358 | 87 |
| Gastos Generales y Administrativos | 7 | 167,826 | 151,793 |
| **Total de gastos** | | **168,184** | **151,880** |
| **Ganancia antes de impuesto sobre la renta** | | 1,969,814 | 1,689,408 |
| Impuesto sobre la renta corriente | 8 | 192,302 | 170,467 |
| **Ganancia (pérdida) neta** | | **B/. 1,777,513** | **B/. 1,518,941** |

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

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

**Estado de Cambio en el Patrimonio al 31 de Diciembre de 2022**
**(Cifras en balboas)**

| | Aportes al Fideicomitente | Utilidad Acumulada | Certificado de Participación Fiduciaria | Total de Patrimonio |
|---|---|---|---|---|
| Saldos al 31 de diciembre 2021 | 50,000 | 2,556,797 | 15,042,540 | 17,649,337 |
| Aporte adicional | - | - | - | - |
| Aumento de los valores de mercado de la inversiones | - | - | 22,047,100 | 22,047,100 |
| Anticipo de Dividendos | - | - | (4,350,900) | (4,350,900) |
| Utilidad del Periodo | - | 1,777,513 | - | 1,777,513 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2022 | 50,000 | 4,334,310 | 32,738,740 | 37,123,050 |

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

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

**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de Diciembre de 2022**
**(Cifras en balboas)**

| | Notas | Dic 2022 | Dic 2021 |
|---|---|---|---|
| **Flujo de Efectivo por Actividades de Operación** | | | |
| Ganancia (Pérdida) neta | | 1,777,513 | 1,518,941 |
| Cambios netros en activos y pasivos de operación: | | | |
| Cuentas por cobrar | | (2,675) | - |
| Impuestos pagados por adelantado | | (128) | 540 |
| Otros Activos | | 15,002 | (15,002) |
| Otros Pasivos | | (302) | 302 |
| Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operaciones | | 1,789,410 | 1,504,781 |
| **Flujo de efectivo actividades de Inversión** | | | |
| Inversiónes | | 19,450,000 | - |
| Efectivo neto utilizado en invertir | | 19,450,000 | - |
| **Flujo de efectivo actividades de Financiamiento** | | | |
| Certificados de Participación Fiduciarias | | (19,450,000) | 15,000 |
| Anticipo de Dividendos | | (1,753,800) | (1,533,600) |
| Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financimiento invertir | | (21,203,800) | (1,518,600) |
| **Aumento neto del efectivo** | | | |
| Efectivo al inicio del año | | 9,996 | 23,815 |
| Efectivo al Final del año | | 35,610 | (13,819) |
| | | **45,606** | **9,996** |

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

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

**Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2022**
**(Cifras en balboas)**

---

## 1.- Organización y operaciones

### Organización

Vantage Properties Trust No.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 Assets 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 No.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 es 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.

## 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 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 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.

**Medición del valor razonable**

La NIIF 13 establece un marco para la medición del valor razonable. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

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

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

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

- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de

entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
• Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

**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:

- 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.

- 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 2021.**

El Fidecomiso ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1° de enero de 2021 o fechas posteriores.

*Modificaciones a la NIIF 16 - Concesiones de renta relativas a Covid-19*
El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de junio de 2021 al 31 de Diciembre de 2022 para para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.
La adopción de esta norma no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

**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 del 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 2022:

- *NIIF 1* – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).

- *NIIF3* – Combinaciones de negocios.

- *NIC 16* – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).

- *NIC 37* – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso)

**4.- Efectivo**

Al 31 de Diciembre de 2022, el efectivo disponible era:

| | Dic 2022 | Dic 2021 |
|---|---|---|
| **Canal Bank - Dividendos** | 2,476 | 1,547 |
| **Canal Bank - Operativa** | 26,596 | 8,449 |
| **Canal Securities - Cash** | 1,426 | - |
| **Canal Securities - Renta Fija** | 15,109 | - |
| | **45,606** | **9,996** |

**5. 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:

| | Dic 2022 | Dic 2021 |
|---|---|---|
| Saldo al Inicio del año | 17,624,640 | 17,624,640 |
| Aumentos | 19,450,000 | - |
| **Saldo al 31 de Diciembre 2022** | **37,074,640** | **17,624,640** |

**6. Administración del capital**

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

El Patrimonio del Fideicomiso consistirá en cincuenta mil dólares americanos (USD 50,000.00), 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 que le sea atribuible.

La estructura de Cuotas de Participación emitidas y en circulación, representados en Certificados de Participación Fiduciaria (CPFs), se presenta a continuación:

Certificados de Participación Fiduciaria Emitidos (por Serie):

- ***Certificados de Participación Fiduciaria Serie "A":***

Se autorizó la emisión de hasta doce mil 12,000 Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie "A", con un valor nominal de (US$ 325.00) trescientos veinticinco dólares con 00/100 por unidad. El identificador del instrumento en la Bolsa de Valores en la que se encuentra listado es "VPT-A". Los CPFs de la SERIE VPT-A otorgan 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.

| | 2021 | 2022 |
|---|---|---|
| CPF Emitidos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) 12,000 CPF´S a un precio B/.325 cada CPF | 3,900,000.00 | 3,900,000.00 |

Con respecto al portafolio de la Serie "A" de Vantage Properties Trust, el Consejo de Administración autorizó la inversión en acciones de la sociedad Inmobiliaria Plaza 5 de Mayo, S.A., la cual es propietaria de un activo fijo generador de rentas. La sociedad es una subsidiaria totalmente poseída por Vantage Properties Trust (VPT-A).

- ***Certificados de Participación Fiduciaria Serie "B":***

Se autorizó la emisión de hasta doce mil 12,000 Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie "B", con un valor nominal de (US$ 397.50) trescientos noventa y siete dólares con 50/100 por unidad. El identificador del instrumento en la Bolsa de Valores en la que se encuentra listado es "VPT-B". Los CPFs de la Serie VPT-B otorgan 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 |
|---|---|---|
| CPF Emitidos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) 12,000 CPF´S a un precio B/.397.50 cada CPF | 4,770,000.00 | 4,770,000.00 |

Con respecto al portafolio de la Serie "B" de Vantage Properties Trust, el Consejo de Administración autorizó la inversión en acciones de la sociedad Corporación de Fondos, S.A., la cual es propietaria de un activo fijo generador de rentas. La sociedad es una subsidiaria totalmente poseída por Vantage Properties Trust (VPT-B).

- ***Certificados de Participación Fiduciaria Serie "C":***

Se autorizó la emisión de hasta doce mil 12,000 Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie "C", con un valor nominal de (US$ 583.22) quinientos ochenta y tres dólares con 22/100 por unidad. El identificador del instrumento en la Bolsa de Valores en la que se encuentra listado es "VPT-C". 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.

mk

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| CPF Emitidos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) 12,000 CPF´S a un precio B/.583.22 cada CPF | 6,998,640.00 | 6,998,640.00 |

Con respecto al portafolio de la Serie "C" de Vantage Properties Trust, el Consejo de Administración autorizó la inversión en acciones de la sociedad Gabón Development Corp., S.A., la cual es propietaria de un activo fijo generador de rentas. La sociedad es una subsidiaria totalmente poseída por Vantage Properties Trust (VPT-C).

- ***Certificados de Participación Fiduciaria Serie "D"***

Se autorizó la emisión de hasta doce mil 12,000 Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie "D", con un valor nominal de (US$ 163.00) ciento sesenta y tres dólares con 00/100 por unidad. El identificador del instrumento en la Bolsa de Valores en que se encuentra listado es "VPT-D". 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 |
|---|---|---|
| CPF Emitidos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) 12,000 CPF´S a un precio B/.163 cada CPF | 1,956,000.00 | 1,956,000.00 |

Con respecto al portafolio de la Serie "D" de Vantage Properties Trust, el Consejo de Administración autorizó la inversión en acciones de la sociedad Desarrollo VC, S.A., la cual es propietaria de un activo fijo en el que se desarrolla un proyecto inmobiliario residencial. La sociedad es una subsidiaria totalmente poseída por Vantage Properties Trust (VPT-D).

- ***Certificados de Participación Fiduciaria Serie "E"***

Se autorizó la emisión de hasta cincuenta mil 50,000 Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie "E", con un valor nominal de (US$ 100.00) cien dólares con 00/100 por unidad. El identificador del instrumento en la Bolsa de Valores en que se encuentra lisado es "VPT-E". Los CPFs de la SERIE VPT-E 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-E exclusivamente.

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| CPF Emitidos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) 150 CPF´S a un precio B/.100 cada CPF | 15,000.00 | - |

Con respecto al portafolio de la Serie "E" de Vantage Properties Trust, los activos se encuentran líquidos a la vista mientras el Consejo de Administración aún se encuentra valorando distintas opciones de inversión.

- ***Certificados de Participación Fiduciaria Serie "F"***

Se autorizó la emisión de hasta seis mil 6,000 Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie "F", con un valor nominal de (US$ 325.00) trescientos veinte y cinco dólares con 00/100 por unidad. 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 |
|---|---|---|
| CPF Emitidos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) 6,000 CPF´S a un precio B/.325 cada CPF | 1,950,000.00 | - |

Con respecto al portafolio de la Serie "F" de Vantage Properties Trust, el Consejo de Administración autorizó la inversión en acciones de la sociedad Grupo Inversionista 3J, Corp., la cual es propietaria de un activo fijo en el que se desarrolla un proyecto inmobiliario comercial. La sociedad es una subsidiaria totalmente poseída por Vantage Properties Trust (VPT-F).

- ***Certificados de Participación Fiduciaria Serie "G"***

Se autorizó la emisión de hasta veinticinco mil 25,000 Certificados de Participación Fiduciaria de la Serie "G", con un valor nominal de (US$ 700.00) setecientos dólares con 00/100 por unidad. 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 |
|---|---|---|
| CPF Emitidos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) 25,000 CPF´S a un precio B/.700 cada CPF | 17,500,000.00 | - |

Con respecto al portafolio de la Serie "G" de Vantage Properties Trust, el Consejo de Administración autorizó la inversión en acciones de la sociedad Inversiones Bavarian Real Estate, INC, la cual es propietaria de activos fijos generadores de renta. La sociedad es una subsidiaria totalmente poseída por Vantage Properties Trust (VPT-G).

ml

## 8.- Gastos

Al 31 de Diciembre de 2022, los Gastos Generales y Administrativos:

| | Dic 2022 | Dic 2021 |
|---|---|---|
| Honorarios por administración y gestion | 77,031 | 63,000 |
| Consultoría y Honorarios Profesionales | 39,140 | 38,503 |
| Honorarios Fiduciarios | 36,214 | 36,428 |
| Remuneración Auditores | 8,878 | 7,356 |
| Tarifa de Supervisión SMV | 1,600 | 1,000 |
| Suscripciones, tasas, derechos y tarifas | 3,521 | 5,038 |
| Capacitación | - | 250 |
| Impresión y papelería | 214 | 218 |
| Otros Gastos | 1,228 | - |
| Cargos Bancarios | 358 | 87 |
| | **168,184** | **151,880** |

## 8. 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 2021, 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 establecida 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:

| | Dic 2022 | Dic 2021 |
|---|---|---|
| Dividendos recibidos de subsidiarias | 192,302 | 170,467 |
| Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos | **192,302** | **170,467** |

**Administración de riesgos de instrumentos financieros**

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

**a) Riesgo de crédito**

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

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

**b) Riesgo de liquidez**

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

La Fiduciaria monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la

capacidad que tendrá el Fideicomiso de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir.

**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.

ml