

# MEMORIA ANUAL



**VANTAGE PROPERTIES TRUST**  
Sociedad de Inversión Inmobiliaria, Cerrada

Administrada por  
**EXPANSION ASSET MANAGEMENT, CORP.**

Período terminado el  
31 de diciembre de 2023

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
A	30/12/2019	12,000	US\$325.00	US\$3,900,000
B	31/01/2020	12,000	US\$397.50	US\$4,770,000
C	31/01/2020	12,000	US\$583.22	US\$6,998,640
D	27/07/2020	12,000	US\$163.00	US\$1,956,000
E	22/12/2021	150	US\$100.00	US\$15,000
F	31/08/2022	6,000	US\$325.00	US\$1,950,000
G	03/10/2022	25,000	US\$700.00	US\$17,500,000
H	10/08/2023	10,000	US\$260.00	US\$2,600,000
I	16/10/2023	10,000	US\$185.00	US\$1,850,000
J	28/12/2023	10,000	US\$522.00	US\$5,220,000
<b>TOTALES</b>		<b>109,150</b>		<b>US\$46,759,640</b>

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: [jjjaen@assetstrust.com](mailto:jjjaen@assetstrust.com), [neibys@vantagereit.com](mailto:neibys@vantagereit.com); [www.assetstrust.com](http://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). A partir de Mayo de 2023 el Fondo es administrado por EXPANSION ASSET MANAGEMENT, CORP., sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá y titular de una licencia de administrador de inversiones concedida mediante Resolución SMV No. 124-2023 de 5 de abril de 2023. VANTAGE ha sido diseñada para operar como sociedad de inversión con múltiples clases o series, 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. 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 <sup>1</sup> y ofrecer al público hasta 1,000,000 (un millón) de cuotas de participación de una misma clase, en distintas Series. Posteriormente en mayo de 2023 la sociedad pasó de ser una sociedad autoadministrada a una sociedad administrada.

Assets Trust & Corporate Services, Inc, actúa como Fiduciario, la cual cuenta con licencia fiduciaria expedida por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, mediante Resolución No. 6-87 de 1º de abril de 1987.

A la fecha del presente Informe Anual, el Fondo ha emitido 10 Series de Cuotas de Participación. Cada una de dichas Series mantiene la propiedad de sociedades subsidiarias que son las titulares directas de los inmuebles que conforman el portafolio del Fondo. 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) 8 (ocho) sociedades subsidiarias de VANTAGE han solicitado y obtenido autorización para

---

<sup>1</sup> A partir del 2 de mayo de 2023 pasó a ser una sociedad de inversión administrada.

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 presente 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 Fideicomiso 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.

### **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.

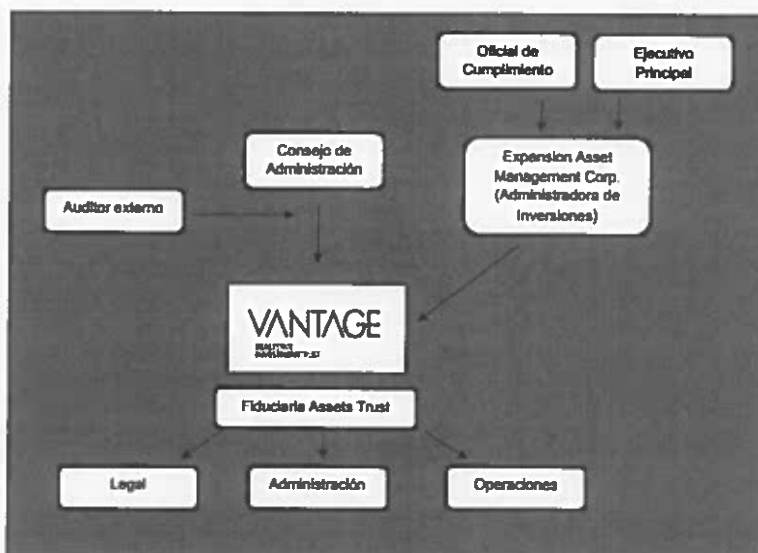
#### **E. Estructura organizativa:**

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.

El Gobierno corporativo de VANTAGE se desarrolla a través de EXPANSION ASSET MANAGEMENT, CORP. que es la administradora del Fondo y el sujeto regulado de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Operativamente, la estructura organizativa de VANTAGE es la siguiente:



#### 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 Administrada 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 2023, el patrimonio autorizado del Fideicomiso VANTAGE estaba representado en 109,150 cuotas de participación emitidas y en circulación correspondientes a 10 (diez) 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
H	10/08/2023	10,000	US\$260.00	US\$2,600,000
I	16/10/2023	10,000	US\$185.00	US\$1,850,000
J	28/12/2023	10,000	US\$522.00	US\$5,220,000
<b>TOTALES</b>		<b>109,150</b>		<b>US\$46,759,640</b>

### Resultados de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2023 VANTAGE mantenía activos totales por US\$47,451,632 y al mismo período del año 2022 tenía US\$37,123,050, esto representa una variación de un año con otro de US\$10,328,582, lo que representa un incremento del 28%, producto de 3 inversiones que se incorporaron en el año 2023 que fueron las siguientes:

Serie	Fecha	Cant cuotas	Precio cuota	Monto
H	10/08/2023	10,000	US\$260.00	US\$2,600,000
I	16/10/2023	10,000	US\$185.00	US\$1,850,000
J	28/12/2023	10,000	US\$522.00	US\$5,220,000
<b>TOTAL</b>		<b>30,000</b>		<b>US\$9,670,000</b>

Los gastos de operación del fondo son cubiertos con las comisiones de administración que carga el Fideicomiso al fondo.

Al cierre del periodo, VANTAGE tiene activos corrientes por US\$706,992, de los cuales los dividendos por cobrar son US\$600,000 y la diferencia es el efectivo.

En el año 2023 el Fondo percibió ingresos totales por US\$5,718,536. Los costos y gastos del año fueron US\$727,921, mientras que el impuesto sobre la renta ascendió a US\$647,245, lo que representó una utilidad neta después de impuestos de US\$1,777,513, superior a la utilidad neta del año 2022 que fue de US\$1,518,941. Esto representa una diferencia positiva de US\$258,572 o un 17%. El retorno sobre el patrimonio para el año 2023 fue de 4.8%, dentro de los niveles esperados considerando que el fondo se creció en el 2023 y las otras series aún no han reportado dividendos.

No hay desinversiones que reportar en el período.

Es importante destacar que en el 2023 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, la inversión mantenida por el Fondo en un proyecto de desarrollo (edificio de apartamentos) en el año 2023 se concluyó con la venta del 96% del edificio.

### **Análisis de Perspectivas**

En el 2023, el mercado inmobiliario en Panamá ha mostrado signos de recuperación, impulsado por una economía que sigue superando a sus homólogos regionales. Entre el cierre del 2023 e inicios del 2024, han ocurrido hechos con una serie de efectos potenciales en el comportamiento de la economía tales como: i) explosión social y terminación del contrato con First Quantum (Minera Panamá); ii) inicio del proceso electoral que culminará en mayo 2024; iii) exclusión de Panamá

de la lista de países no cooperadores de la GAFI; iv) revisión a la baja de la calificación de inversión de Panamá por la calificadora Fitch Ratings.

A pesar de ello, prevalecen factores que hacen de Panamá una plaza atractiva para la inversión con la combinación de unas perspectivas económicas sólidas, consistentes por más de una década y una recuperación constante del sector inmobiliario.

La Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá (DOYC) otorgó 9,380 permisos de construcción en el 2023 y el año anterior fueron 9,183.

Según la revista Newmark Central America el mercado inmobiliario comercial de Panamá mantiene una recuperación estable luego de la crisis sanitaria y se encuentra en una fase de expansión, según los expertos de la firma de bienes raíces comerciales

Al cierre del primer semestre del año, el inventario de metros cuadrados de área arrendable disponibles se estableció en 1,473,105 metros, esto representa un 0.41% de aumento comparado con el mismo período del 2022. Mientras tanto, la tasa de disponibilidad registró un aumento de 9.51%, confirmando el alto dinamismo que ha presentado la industria durante este período y una absorción neta de 47,242 metros cuadrados.

### **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.

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

## **II PARTE: ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjunta Estados Financieros auditados por Baker Tilly a 31 de diciembre de 2023.

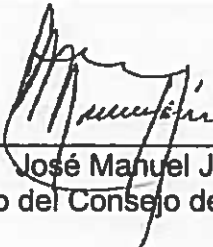
## **III. PARTE: DIVULGACION**



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](http://www.assetstrust.com).

Panamá, 2 de abril de 2024.

Por VANTAGE PROPERTIES TRUST  
(Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, Administrada)



---

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 2023**

**"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**

---

<b>INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE</b>	<b>I - V</b>
--	--------------

---

#### **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 - 22

---



Avenida Samuel Lewis,  
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,  
Piso 1, Oficina 111  
T+310-0950  
www.bakertilly.com.pa

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

Al Consejo de Administración  
**Vantage Properties Trust (Fideicomiso N°206)**  
**Administrado por Expansion Asset Management, Corp.**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 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 al 31 de diciembre de 2023 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 de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los *estados financieros* en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Asuntos Claves de la Auditoría**

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

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

Las inversiones reconocidas a valor razonable representan el 97% del total de activos al 31 de diciembre de 2023 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.

##### **Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.**

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 del 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 responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidad del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros**

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

Como parte de una auditoría de conformidad con 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 del 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 del 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 revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

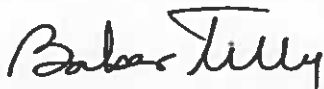
Nos comunicamos con los responsables de la administración del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

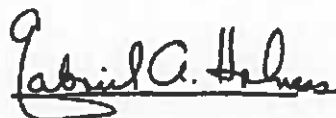
#### **Otros requerimientos legales de información**

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  
9 de marzo de 2024



Gabriel A. Holness  
Socio  
C.P.A. No.8935

## Vantage Properties Trust

### Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	4	91,884	30,496
Dividendos por cobrar	5	1,463,325	-
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	15,107	15,109
Impuestos pagados por adelantado		-	129
Otros activos		-	2,675
Total de activos corrientes		<u>1,570,316</u>	<u>48,409</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones	7	<u>46,744,640</u>	<u>37,074,640</u>
Total de activos no corrientes		<u>46,744,640</u>	<u>37,074,640</u>
Total de activos		<u><b>48,314,956</b></u>	<u><b>37,123,049</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar a proveedores		15,589	-
Adelanto recibido de clientes		13,375	-
Otros pasivos		2,386	-
Total de pasivos		<u>31,350</u>	<u>-</u>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del Fideicomiso	8	50,000	50,000
Déficit acumulado		4,334,309	2,556,796
Ganancia del período		5,851,827	1,777,513
Certificado de Participación Fiduciaria	8	46,744,640	37,074,640
Certificado de Participación Fiduciaria en circulación		15,000	15,000
Anticipo de dividendos		(8,712,170)	(4,350,900)
Total de patrimonio		<u>48,283,606</u>	<u>37,123,049</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>48,314,956</b></u>	<u><b>37,123,049</b></u>

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



## Vantage Properties Trust

### Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por dividendos		6,472,151	1,950,615
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(2)	109
Comisión de Administración de Fideicomiso - intereses sobre depósitos		<u>227,401</u>	<u>207,712</u>
		<u>6,699,550</u>	<u>2,158,436</u>
<b>Costos</b>			
Costo de emisión de series		<u>(10,244)</u>	<u>(17,678)</u>
Ganancia bruta		<u>6,689,306</u>	<u>2,140,758</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	9	<u>(190,234)</u>	<u>(168,183)</u>
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>		6,499,072	1,972,575
Impuesto sobre la renta corriente	10	<u>(647,245)</u>	<u>(195,062)</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><u>5,851,827</u></u>	<u><u>1,777,513</u></u>

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

## Vantage Properties Trust

### Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Aportes del Fideicomiso	Déficit acumulado	Certificado de Participación Fiduciaria	Anticipos de dividendos	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2021	50,000	2,556,796	17,639,640	(2,597,100)	17,649,336
Ganancia neta 2022	-	1,777,513	-	-	1,777,513
Adiciones en inversiones	-	-	19,450,000	-	19,450,000
Anticipo de dividendos	-	-	-	(1,753,800)	(1,753,800)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	50,000	4,334,309	37,089,640	(4,350,900)	37,123,049
Ganancia neta - 2023	-	5,851,827	-	-	5,851,827
Aumento de los valores de mercado de las inversiones	-	-	9,670,000	-	9,670,000
Anticipo de dividendos	-	-	-	(4,361,270)	(4,361,270)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>50,000</b>	<b>10,186,136</b>	<b>46,759,640</b>	<b>(8,712,170)</b>	<b>48,283,606</b>

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

## Vantage Properties Trust

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		5,851,827	1,777,513
Ajustes por:			
Cambio en el valor razonable de las inversiones	5	2	(15,109)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Dividendos por cobrar		(1,463,325)	-
Impuestos pagados por adelantado		129	(129)
Otros activos		2,675	12,327
Cuentas por pagar a proveedores		15,589	-
Adelanto recibido de clientes		13,375	-
Otros pasivos		2,386	(302)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>4,422,658</u>	<u>1,774,300</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Inversiones		<u>(9,670,000)</u>	<u>(19,450,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(9,670,000)</u>	<u>(19,450,000)</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Certificado de Participación Fiduciaria		9,670,000	19,450,000
Anticipos de dividendos		<u>(4,361,270)</u>	<u>(1,753,800)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>5,308,730</u>	<u>17,696,200</u>
<b>Aumento neto del efectivo</b>			
Efectivo al inicio del año		61,388	20,500
Efectivo al inicio del año		<u>30,496</u>	<u>9,996</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>91,884</u></u>	<u><u>30,496</u></u>

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

# **Vantage Properties Trust**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **1. Organización y operaciones**

Vantage Properties Trust (el Fideicomiso) constituido bajo las leyes de la República de Panamá el 23 de julio de 2019, de conformidad con la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 modificada por la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2018, según lo establecido por la Junta Directiva de Vantage Reit Management, Inc., sociedad anónima constituida y existente bajo 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 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 está 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 por la entidad Expansion Asset Management Corp., una Sociedad Administradora de Inversiones constituida, mediante Escritura Pública No. 24,529 de 07 de diciembre de 2022, inscrita a Folio 155730921 del 13 de diciembre de 2022. Entidad titular de Licencia de Administrador de Inversiones concedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de República de Panamá mediante Resolución No. SMV-124 de 05 de abril de 2023.

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 9 de enero de 2024.

## **Vantage Properties Trust**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación.

##### **Declaración de cumplimiento**

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

##### **Base de preparación**

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

##### **Moneda funcional y de presentación**

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

##### **Activos financieros**

El fideicomiso 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.

## **Vantage Properties Trust**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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 clientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones.
- b. Si existiese una técnica de valoración comúnmente utilizada por los participantes en el mercado para fijar el precio de ese instrumento, y se hubiera demostrado que proporciona estimaciones fiables de los precios observados en transacciones reales de mercado, la entidad utilizará esa técnica.

## **Vantage Properties Trust**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

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 fideicomiso clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

#### **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 Fideicomiso**

Los ingresos por administración del Fideicomiso 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.

## **Vantage Properties Trust**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **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 2023.**

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 2023 o fechas posteriores.

- *Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF.*

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.



## **Vantage Properties Trust**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

- *Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12*

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

- *Implementación global de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE – Modificaciones a la NIC 12*

El IASB realizó modificaciones de alcance limitado a la NIC 12 que proporcionan una excepción temporal para no reconocer y revelar los impuestos diferidos que surgen de la adopción local y global de las reglas del modelo del Segundo Pilar BEPS publicada y parcialmente promulgada por la OCDE, incluida la ley complementaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

## **Vantage Properties Trust**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

Las modificaciones deben aplicarse de forma inmediata, sujeto a cualquier proceso de aprobación local, y de forma retrospectiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Sin embargo, las revelaciones sobre la exposición conocida o razonablemente estimable a las reglas del modelo del Segundo Pilar solo se requieren para los períodos de reporte anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no es necesario realizarlos en los informes financieros intermedios para los períodos intermedios que terminan el 31 de diciembre de 2023 o antes.

La adopción de estas normas 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 que el Fideicomiso no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).

## Vantage Properties Trust

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 4. Efectivo

	2023	2022
Canal Bank, S.A.	<u>91,884</u>	<u>30,496</u>

#### 5. Dividendos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023, la compañía mantenía dividendos por cobrar:

	2023
Serie D	600,000
Serie G	863,325
	<u>1,463,325</u>

#### 6. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

	2023	2022
Saldo al inicio del año	15,109	-
Aumentos	-	15,000
Cambios en el valor razonable de las inversiones	(2)	109
Saldo al final del año	<u>15,107</u>	<u>15,109</u>

#### 7. 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.

## Vantage Properties Trust

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2023	2022
Saldo al Inicio del año	37,074,640	17,624,640
Adiciones	9,670,000	19,450,000
Saldo al final del año	<u>46,744,640</u>	<u>37,074,640</u>

#### 8. 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/.10,000.00) 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.

## Vantage Properties Trust

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 VPTA otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIEA exclusivamente.

	2023	2022
Certificados de Participación Fiduciarias a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 12,000 CPF a un precio B/.325.00 cada acción.	<u>3,900,000</u>	<u>3,900,000</u>

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Inmobiliaria Plaza 5 de Mayo, S.A., la cual tiene 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 VPTB otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIEB exclusivamente.

## Vantage Properties Trust

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Certificados de Participación Fiduciarias a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 12,000 CPF a un precio B/.397.50 cada acción.	<u>4,770,000</u>	<u>4,770,000</u>

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Corporación de Fondos, S.A., la cual tiene 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 VPTC otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIEC exclusivamente.

	2023	2022
Certificados de Participación Fiduciarias a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 12,000 CPF a un precio B/.583.22 cada acción.	<u>6,998,640</u>	<u>6,998,640</u>

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Gabon Development Corp., la cual tiene 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 VPTD otorgaran a sus tenedores el derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión de la SERIED exclusivamente.

## Vantage Properties Trust

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	2023	2022
Certificados de Participación Fiduciarias a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 12,000 CPF a un precio B/.163.00 cada acción.	<u>1,956,000</u>	<u>1,956,000</u>

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Desarrollo VC, S.A., la cual es propietaria de un activo fijo 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 doce 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 acción. 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.

	2023	2022
Certificados de Participación Fiduciarias a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 6,000 CPF a un precio B/.325.00 cada acción.	<u>1,950,000</u>	<u>1,950,000</u>

Los tenedores de Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Grupo Inver 3J, Corp., la cual es propietaria de un activo fijo 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 doce mil 25,000 Certificados de Participación Fiduciarias de Fondo Clase G, con un valor nominal de (B/. 700.00) setecientos balboas con 00/100 por cada acción. 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.

## Vantage Properties Trust

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Certificados de Participación Fiduciarias a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 25,000 CPF a un precio B/.700.00 cada acción.	<u>17,500,000</u>	<u>17,500,000</u>

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias 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.

- *Certificado de Participación Fiduciario Clase "H"*

Se suscribieron diez mil 10,000 Certificados de Participación Fiduciarias de Fondo Clase H, con un valor nominal de (B/. 260.00) doscientos sesenta balboas con 00/100 por cada acción. Los CPFs de la SERIE VPT-H 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-H exclusivamente.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Certificados de Participación Fiduciarias a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 10,000 CPF a un precio B/.260.00 cada acción.	<u>2,600,000</u>	<u>-</u>

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Constructora R-M, 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 "I"*

Se suscribieron diez mil 10,000 Certificados de Participación Fiduciarias de Fondo Clase I, con un valor nominal de (B/. 185.00) ciento ochenta y cinco balboas con 00/100 por cada acción. Los CPFs de la SERIE VPT-I 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-I exclusivamente.



## Vantage Properties Trust

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Certificados de Participación Fiduciarias a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 10,000 CPF a un precio B/.185.00 cada acción.	<u>1,850,000</u>	<u>-</u>

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de Grupo Inmobiliaria Alfa, 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 "J"*

Se suscribieron diez mil 10,000 Certificados de Participación Fiduciarias de Fondo Clase J, con un valor nominal de (B/. 522.00) quinientos veintidos balboas con 00/100 por cada acción. Los CPFs de la SERIE VPT-J 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-J exclusivamente.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Certificados de Participación Fiduciarias a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 10,000 CPF a un precio B/.522.00 cada acción.	<u>5,220,000</u>	<u>-</u>

Los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciarias tendrán participación en las utilidades de 4 Atos Group, Inc., S.A./ I 506 Group, Inc. / R.A.F. Group, Inc, las cuales mantienen inversiones en distintos activos del sector inmobiliario, de manera tal que dichas empresas se convierten en subsidiarias del Fideicomiso.

## Vantage Properties Trust

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 9. Gastos generales y administrativos

	2023	2022
Honorarios por administración y gestión	91,024	77,033
Consultoría y honorarios profesionales	47,049	48,017
Honorarios fiduciarios	36,214	36,214
Tarifa de supervisión SMV	12,100	3,521
Atención a clientes	2,225	1,226
Suscripciones, tasas, derechos y tarifas	1,000	1,600
Capacitación	528	214
Otros gastos	94	358
	<u>190,234</u>	<u>168,183</u>

#### 10. 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 2023, 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, qué 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.

## **Vantage Properties Trust**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

- 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 reformativas 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.

## Vantage Properties Trust

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

- 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.

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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Dividendos recibidos de subsidiarias	<u>6,472,151</u>	<u>1,950,615</u>
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos	<u>647,245</u>	<u>195,062</u>

## **Vantage Properties Trust**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **11. Administración de riesgos de instrumentos financieros**

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

##### **a) Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad 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.



REPÚBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



14H15  
49A5

REPÚBLICA de PANAMA  
★ TIMBRE NACIONAL ★

001583  
27.03.24



22 00008.00

NP0206

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

1 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo  
2 nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante  
3 mí, **FABIAN RUÍZ SÁNCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con cédula  
4 de identidad personal número ocho – cuatrocientos veintiuno quinientos noventa y tres (8-  
5 421-593), comparecieron personalmente los señores **ALFONSO FELIPE NARANJO**  
6 **RODRÍGUEZ**, varón, mayor de edad, casado, asesor financiero, de nacionalidad  
7 colombiana, residente permanente en la República de Panamá, portador del carné de  
8 residente permanente número E-ocho-ciento cuarenta mil novecientos cuarenta y ocho (E-8-  
9 140948); **JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL**, varón, panameño, mayor de edad, casado,  
10 abogado, portador de la cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta  
11 y dos – cuatrocientos sesenta y cinco (8-462-465); **NEIBYS QUINTERO PÉREZ DE**  
12 **HOLGUIN**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, contadora, portadora de la cedula de  
13 identidad personal número ocho-doscientos treinta y nueve-mil setecientos sesenta y dos (8-  
14 239-1762) y **MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA**, mujer, panameña, mayor de edad,  
15 soltera, contadora, portadora de la cédula de identidad personal número ocho –  
16 cuatrocientos cuatro – doscientos cincuenta y cinco (8-404-255); personas a las que  
17 conozco quienes comparecen en sus condiciones de Presidente del Consejo (**ALFONSO**  
18 **FELIPE NARANJO RODRÍGUEZ**); Secretario del Consejo y Representante Legal (**JOSÉ**  
19 **MANUEL JAÉN MARICHAL**); Ejecutivo Principal de la sociedad Administradora de  
20 Inversiones (**NEIBYS QUINTERO PÉREZ DE HOLGUIN**) y Directora Financiera (**MARTA**  
21 **ESTELA HOLNESS MEDINA**) de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada  
22 **VANTAGE PROPERTIES TRUST**, constituida como un Fideicomiso regido por las leyes de  
23 la República de Panamá del cual **ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC.**,  
24 sociedad panameña inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio sesenta y  
25 un mil noventa 61090 (S), actúa como Fiduciario y que en la presente declaración actúa a  
26 título fiduciario y no personal y me solicitaron que extendiera la presente diligencia para  
27 hacer constar en ella, como en efecto lo hago, que bajo la gravedad del juramento, declaren  
28 lo siguiente: -----

29 **PRIMERO:** Que **VANTAGE PROPERTIES TRUST** es un Fideicomiso constituido mediante  
30

1 Escritura Pública número seis mil noventa y cuatro (6094) de veintitrés (23) de julio de dos  
2 mil diecinueve (2019) de la Notaría Tercera de Circuito, inscrita a Folio tres-cero-uno-dos-  
3 ocho-cero-seis-seis (30128066), Asiento uno (1) de la Sección de Fideicomisos del Registro  
4 Público desde el treinta y uno (31) de julio de dos mil diecinueve (2019), autorizada para  
5 operar como tal por la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") mediante  
6 Resolución SMV número quinientos cincuenta y nueve -dos mil diecinueve (No. 559-2019)  
7 de dieciocho (18) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) como Sociedad de Inversión  
8 Inmobiliaria Cerrada, administrada por *EXPANSION ASSET MANAGEMENT CORP.*, en su  
9 condición de sociedad administradora de inversiones por virtud de Licencia Número ciento  
10 veinticuatro (124) de quince (15) de abril de dos mil veintitrés (2023) emitida por la  
11 Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.-----

12 **SEGUNDO:** Que debidamente autorizados para que este acto y como miembros del  
13 Consejo de Administración, Ejecutivo Principal y Directora Financiera de **VANTAGE**  
14 **PROPERTIES TRUST** declaramos lo siguiente:-----

15 a. Hemos revisado el Estado Financiero de **VANTAGE PROPERTIES TRUST** al treinta y  
16 uno (31) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).-----

17 b. Declaramos que a nuestro juicio, los Estados Financieros antes indicados no contienen  
18 informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información  
19 sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley Número  
20 uno (1) de ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus modificaciones  
21 y reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho  
22 informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron  
23 hechas.-----

24 c. Declaramos que a nuestro juicio los Estados Financieros referidos en el inciso a) anterior y  
25 cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en  
26 todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones del  
27 Fideicomiso denominado **VANTAGE PROPERTIES TRUST** No. 206, al treinta y uno (31) de  
28 diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

29 d. Que los firmantes: -----

30 d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



14H16  
0A95

REPÚBLICA de PANAMA  
★ TIMBRE NACIONAL ★

001584  
27.03.24



≈ 00008.00

NP0206

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 Sociedad de Inversión Inmobiliaria VANTAGE PROPERTIES TRUST; -----

2 d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la  
3 información de importancia sobre la persona registrada o sujeta a reporte y sus  
4 consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que  
5 reportes han sido preparados. -----

6 d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa  
7 (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

8 d.4 Presentaremos en los Estados Financieros anuales conclusiones sobre la efectividad de  
9 los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

10 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos de VANTAGE  
11 PROPERTIES TRUST lo siguiente: -----

12 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los  
13 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la empresa registrada  
14 o sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los  
15 auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

16 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros  
17 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la  
18 persona registrada o sujeta a reporte. -----

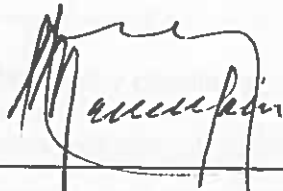
19 f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de  
20 cambios significativos en los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, o  
21 cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con  
22 posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo el formulario de acciones correctivas  
23 con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

24 **TERCERO:** Que la presente Declaración Jurada la hacemos en cumplimiento de las  
25 disposiciones del artículo tres (3) del Acuerdo número ocho del año dos mil (No. 8-2000) y  
26 sus subsiguientes modificaciones, las cuales han sido expedidas por la Superintendencia del  
27 Mercado de Valores y que MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA ejerce funciones de  
28 Director Financiero del Fideicomiso. -----

29 =====  
30 En virtud de lo antes expuesto suscriben la presente declaración jurada. -----



1 Leída como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales  
2 ZORAIDA DE VERGARA, con cédula de identidad personal número ocho – ciento treinta y  
3 siete – trescientos uno (8-137-301) y ALISSON BROWN VEGA, con cédula de identidad  
4 personal número ocho – mil diez- dos mil cinco (8-1010-2005), ambas mayores de edad y  
5 vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la  
6 encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por y  
7 ante mi, el Notario, que doy fe. -----

8 

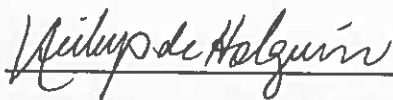
11 JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL

12 Cédula No. 8-462-465

10 

11 ALFONSO FELIPE NARANJO RODRÍGUEZ

12 Carnet de Residente Permanente No. E-8-140948

14 

16 NEIBYS QUINTERO PÉREZ DE HOLGUÍN

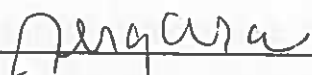
17 Cedula No. 8-239-1762

15 

16 MARTA ESTELA HOLNESS MEDINA

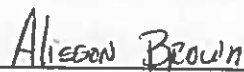
17 Cedula No. 8-404-255

18  
19 LOS TESTIGOS:

21 

22 ZORAIDA DE VERGARA

23 Cedula No. 8-137-301

21 

22 ALISSON BROWN VEGA

23 Cedula No. 8-1010-2005

24 

27 FABIAN RUIZ SANCHEZ

28 Notario Público Segundo del Circuito de Panamá

