

COMMERCIAL CENTER FUND, INC.

**Memoria Anual
31 de diciembre de 2023**

Contenido

- I. Memoria Anual año 2023
- II. Informe del Administrador de Inversiones MMG Asset Management Corp.
- III. Estados Financieros auditados al cierre fiscal del 31 de diciembre de 2023
- IV. Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

COMMERCIAL CENTER FUND, INC.**MEMORIA ANUAL 2023**

Para la presentación del reporte anual de las sociedades de inversión registradas.

Periodo que se reporta: Enero a diciembre de 2023

1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:

| DATOS GENERALES | |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO | Commercial Center Fund, Inc. |
| RUC | 155732630-2-2023 DV 95 |
| FECHA DE INICIO DE OPERACIONES | Mayo, 2023 RES. SMV 170-23 |
| NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES | MMG ASSET MANAGEMENT, CORP. |
| No. De ACCIONES/CUOTAS Autorizadas | Hasta 10,000,000 de Acciones Participativas Clase B |

2. Objetivo de la Sociedad

COMMERCIAL CENTER FUND, INC., (en adelante la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria”), tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamiento comerciales, así como de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de las propiedades inmobiliarias y/o inversiones incidentales.

3. Directores y Dignatarios

Los actuales Directores y Dignatarios de **Commercial Center Fund, Inc.**, son los siguientes:

Alberto Poma Kriete – Presidente y Director

Nacionalidad: salvadoreña
Fecha de nacimiento: 15 de noviembre de 1972
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: alberto.poma@gruporoble.com
Teléfono: (507) 300-9450

El señor Poma cuenta con un título de Licenciatura en Administración de Empresas con especialización en mercadeo de Washington University, en St. Louis Missouri (1992-1996), y una Maestría en Administración de Empresas (INCAE Alajuela, Costa Rica-2002-2004).

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro de Grupo Roble. Es parte de las Directivas de Grupo Poma, Young Presidents Organization, Grupo Roble, Global Real Estate Master, Real Hotels & Resorts y Presidential Advisory Board – INCAE.

Actualmente es el Vicepresidente de Grupo Roble, división de Bienes Raíces de Grupo Poma, que participa en el mercado de Bienes Raíces de Centro y Sur América, República Dominicana, México y Estados Unidos, que incluye el desarrollo de centros comerciales, hoteles, áreas de entretenimiento, edificios de oficinas y residencias.

Carlos José Medina Prado – Vicepresidente y Director

Nacionalidad: hondureño
Fecha de nacimiento: 22 de junio de 1972
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: carlos.medina@gruporoble.com
Teléfono: (507) 300-9450

El señor Medina cuenta con un título de Ingeniería Industrial de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Tegucigalpa (1990-1994) y una maestría en Economía Empresarial del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), Alajuela, Costa Rica (1995-1997).

Actualmente se desempeña en el cargo de Director Financiero (CFO) de Grupo Roble, de igual manera ha sido Gerente General de Grupo Roble Honduras y Nicaragua.

Lucila Maria Argueta de Contreras – Secretario y Director

Nacionalidad: salvadoreña
Fecha de nacimiento: 20 de septiembre de 1972
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: lucila.argueta@gruporoble.com
Teléfono: (507) 300-9450

La Señora Argueta posee una Licenciatura en Ciencias Jurídicas de la Universidad Dr. Jose Matias Delgado (1996) y un Master Business Administration de INCAE Business School (2011-2012).

Actualmente ejerce el cargo de directora legal regional en Grupo Roble. Dentro de sus funciones esta la asesoría y asistencia legal a la Junta Directiva y demás unidades organizaciones del Grupo Empresarial, velando por la correcta aplicación de las leyes, reglamentos y disposiciones legales vigentes de cualquier naturaleza. De igual manera coordina, dirige y controla las actividades de las Gerencias Legales de Centro América, Panamá, Colombia y República Dominicana.

Jorge Eduardo Díaz Avilés – Tesorero y Director

Nacionalidad: salvadoreña
Fecha de nacimiento: 8 de noviembre de 1968
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: jorge.diaz@gruporoble.com
Teléfono: (507) 300-9450

El Señor Díaz mantiene un título en Administración de Empresas con concentraciones en Finanzas y Economía de College of William & Mary, Williamsburg, VA (1986-1990) y adquirió una Maestría en Finanzas, Mercadeo y Administración Internacional en The University of Chicago, Chicago IL (1991-1993).

Ha desempeñado funciones gerenciales a nivel regional en Grupo Roble y actualmente en Grupo Roble, ocupa el cargo de Director Regional de Costa Rica, Panamá, Colombia y República Dominicana, siendo esta empresa desarrolladora y operadora de bienes raíces, especializada en proyectos de usos mixtos compuestos de Centros Comerciales, Hoteles, Proyectos de oficina y vivienda.

Eduardo Arturo Alfaro Barillas – Director Independiente

Nacionalidad: salvadoreña
Fecha de nacimiento: 8 de noviembre de 1968
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: ealfaro@hencorp.com
Teléfono: (503) 7831-9100

Obtuvo su título de Ingeniería Mecánica en la Universidad de Pennsylvania, Filadelfia, Estados Unidos (1992) y mantiene una maestría en Administración de Empresas de la Universidad Francisco Marroquín, Guatemala (1995).

Ha ocupado cargos gerenciales en Capital Casa de Bolsa (1995-1997), Banco Capital, S.A (1997-2002) y Banco Agrícola, S. A. (2001-2002).

Actualmente se desempeña como CEO en Hencorp Becstone Capital, L.C. y Hencorp Valores, S de RL (Titularizadora) y ha ejercido como Director en la Bolsa de Valores de El Salvador, Financiera Gente, S.A y en Hencorp, S.A Casa de Corredores de Bolsa.

4. La Administración

MMG Asset Management, Corp., ha sido designada por la Sociedad, para actuar como su Administrador de Inversiones, para lo cual han celebrado un contrato de administración de inversiones suscrito el día 30 de junio de 2023 (en adelante el “Contrato de Administración”) con el fin de ejercer tareas administrativas, de manejo y de inversión de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo.

MMG Asset Management, Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 382995, Documento 132223 y debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en Resolución No. CNV-135-06 del 07 de Junio de 2006 de la

Superintendencia del Mercado de Valores. Como Administrador de Inversiones, tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la sociedad de inversión.

A la fecha, Roger Kinkead ostenta el cargo de Gerente General de MMG Asset Management, Corp., y Alejandro Cifuentes ejerce como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, ambos con experiencia en el área de valores y finanzas corporativas. Adicionalmente, MMG Asset Management, Corp. utiliza el apoyo administrativo de su Casa Matriz, MMG Bank Corporation, a fin de cumplir con sus responsabilidades.

4.1 Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales

Los Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales del Administrador de Inversiones son las siguientes personas:

Jorge E. Morgan Vallarino- Presidente y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: jorge.morgan@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601

El señor Jorge Morgan cuenta con un título de Ingeniería Computacional (Boston University, Massachusetts 1989); una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas (University of Miami, Coral Gables 1991); título de Ingeniería Cooperativa (Fairfield University, Connecticut (Bachelor of Arts, Cooperative Engineering, 1999); miembro del Association for Investment Management and Research (AIMR), con derecho a utilizar las siglas.

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro del grupo Morgan & Morgan. Es fundador y Ejecutivo Principal de MMG Bank Corp y MMG Asset Management Corp. empresa debidamente autorizada para ejercer funciones de Casa de Valores y de Administración de Sociedades de Inversión por la SMV respectivamente.

Actualmente es el CEO y Presidente Ejecutivo de MMG Bank & Trust Ltd, así como Director y Presidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation.

Carlos E. Troetsch Saval –Vicepresidente y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1961
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: carlos.troetsch@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601

El señor Carlos E. Troetsch, posee un título de Ingeniería Industrial (Louisiana State University, Louisiana 1985) y una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas del INCAE, Alajuela, Costa Rica 1992 Por cinco años fue Ingeniero Supervisor de Operaciones en la Petroterminal de Panamá (1985-1990).

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro sucursales del Banco del Istmo, en David, Chiriquí. Durante este período participó en el desarrollo de la estrategia de crecimiento del Banco en esta provincia, al igual que la creación de nuevas sucursales de apoyo en la ciudad de Panamá.

Desde 1997 el Ing. Troetsch es Director de varias de las empresas de la División Financiera del Grupo Morgan & Morgan. Dentro de esta División ha sido Gerente General de MMG Bank & Trust Ltd. de Bahamas, brazo bancario del grupo y actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation. El Ing. Troetsch ha participado en el diseño y estructuración de la estrategia corporativa del Banco y del manejo y desarrollo de la División de Tesorería e Inversiones.

Jorge Raúl Vallarino - Secretario y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 15 de mayo de 1974
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453
Correo Electrónico: jorge.vallarino@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601

Obtuvo su título en Finanzas de la Universidad Internacional de Florida, Florida, Estados Unidos. Desde 1999 funge como Tesorero de la Unidad Financiera del Grupo Morgan & Morgan, compuesta principalmente por MMG Bank Corporation y MMG Bank & Trust Ltd. Ha estado encargado del manejo y desarrollo del Departamento de Tesorería e Inversiones. Cuenta con Licencia de Corredor de Valores y actúa como Ejecutivo Principal de MMG Bank Corporation.

Luis Valle C. –Tesorero y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 8 de agosto de 1951
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453
Correo Electrónico: vallee@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7601

Licenciado en Contabilidad, graduado de la Universidad de Panamá. Actualmente se desempeña como Contralor y Socio responsable del planeamiento de la parte financiera, administrativa y control de operaciones del Grupo Morgan & Morgan y de la Firma de Abogados.

Ejecutivos Principales

Jorge E. Morgan Vallarino – Ejecutivo Principal

(Ver Curriculum en la sección anterior)

Funciones

Como Presidente y Ejecutivo Principal de MMG Asset Management Corp., y Presidente Ejecutivo de la División Financiera del Grupo Morgan y Morgan, su función es estratégica para asegurar que en todo momento el plan de negocios de MMG Asset Management Corp., esté alineado con los objetivos y estrategias macro del Grupo Morgan y Morgan. Supervisa de manera directa la gestión de la Gerencia General.

Alejandro Cifuentes – Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 17 de enero de 1992
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: alejandro.cifuentes@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

El Sr. Alejandro Cifuentes mantiene un bachillerato de ciencias en Gestión de Sistemas de Información y en Finanzas (2014) y una maestría en Finanzas (2015) de Florida State University, Florida, Estados Unidos. Mantiene la designación de Chartered Financial Analyst (CFA) del CFA Institute. El señor Cifuentes es un profesional de amplia experiencia bancaria que ha laborado por más de 7 años para empresas locales e internacionales tales como Athena Partners Group, Spirit Airlines, Athena Capital Inc., entre otros, especializándose en Administración de Fondos y Asesoría de Inversiones. Actualmente es Director de Gestión de Activos en MMG Bank.

Natibeth Kennion – Oficial de Cumplimiento

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 25 de abril de 1998
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453 World Trade Center

Correo Electrónico: natibeth.kennion@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601

Culminó sus estudios en Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa María la Antigua. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero y Bancario. Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 274 expedida por la SMV, mediante Resolución SMV -291-13 del 08 de agosto de 2013.

5. Auditores

Los auditores de Commercial Center Fund, Inc. son: PriceWaterhouseCoopers Panamá, S. R. L., con oficinas en Torre PwC, Calle 58E y Ricardo Arango, Ciudad de Panamá. Tel. 206-9200, atención: Edereth Barrios.

Los honorarios por servicios profesionales prestados por parte del auditor externo del Grupo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la auditoría de los estados financieros fueron por B/.24,000 y los honorarios por otros servicios fueron por B/600."

6. Custodio

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha celebrado un contrato de custodia independiente con MMG BANK CORPORATION, una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 421669, Documento 380693, de la sección de Mercantil del Registro Público de Panamá y debidamente autorizada para prestar servicios de custodia, compensación y liquidación de valores mediante Resolución No. 292/05 de 13 de diciembre de 2005, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores.

7. Comportamiento del NAV durante el periodo

Al 31 de diciembre de 2023 el NAV de la sociedad según el valor en libros, fue de \$17.30.

8. Inversión

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 3,262,550 acciones participativas Clase B.

9. Gastos incurridos durante el periodo

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria de reciente constitución, al 31 de diciembre de 2023, refleja gastos por \$203,287, correspondientes a gastos de operación y administrativos.

10. Activos

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria refleja activos por US\$ 115,790,414.

11. Hechos de Importancia

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha reportado un comunicado de hecho de importancia, en relación a proceso de adquisición vía escisión de ciertos activos y pasivos.

INFORME DE ADMINISTRACIÓN

I. Administración

MMG ASSET MANAGEMENT, en su calidad de administrador de inversiones durante el periodo reportado continúa enfocando sus esfuerzos en la gestión del portafolio de inversiones y en general la asesoría de inversiones en favor de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con sujeción a las normas y Acuerdos reglamentarios emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores y al Contrato de Administración de inversiones.

Igualmente continúa participando activamente de las reuniones de Junta Directiva que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria celebre, con el fin de conocer las decisiones tomadas por los directores, así como de informar sobre las gestiones del administrador de inversiones, logrando así unificar criterios para el mejor desempeño de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en el mercado de valores.

II. Características generales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria COMMERCIAL CENTER FUND, INC.

| SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA COMMERCIAL CENTER FUND, INC. | |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria | COMMERCIAL CENTER FUND, INC., SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA |
| Categoría | Sociedad de inversión inmobiliaria, simple, cerrada, de renta variable y local. |
| Tipo de Valor ofrecido en Venta | Acciones Clase B (en adelante las "Acciones Clase B" o las "Acciones Participativas"), sin derecho a voto, salvo cuando se trate de determinados asuntos descritos en la Sección III (B) (18) del Prospecto Informativo, pero con derechos económicos, incluyendo los derechos de recibir dividendos y una cuota parte de los activos en caso de liquidación, emitidas en forma nominativa y registrada, con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01) por acción. |
| Cantidad de Valores | Hasta diez millones (10,000,000) Acciones Clase B |
| Moneda de Denominación de las Acciones | Dólares de los Estados Unidos de América "US\$". |
| Valor Neto por Acción (VNA) | El valor neto por acción de las Acciones Clase B (el "Valor Neto de los Activos por Acción" o "VNA") será igual al coeficiente de dividir el Valor Neto los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación. El VNA será calculado y reportado anualmente o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable, según se describe en la Sección III (B) (10) de este Prospecto Informativo |
| Política de Dividendos | No menos del 90% de su utilidad neta fiscal |

*** Este reporte tiene propósitos informativos únicamente. Para conocer mayores detalles sobre el tipo de inversión consulte el Prospecto Informativo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria**

III. Desarrollo de la industria inmobiliaria en Panamá

Durante el tercer trimestre del 2023, la economía panameña obtuvo un crecimiento del 9.0% en su producto interno bruto a comparación al año previo. Sectores como la construcción, comercio local, industrias manufactureras, servicios de electricidad y agua, hoteles, restaurantes, transporte terrestre de pasajeros, telecomunicaciones, actividades bancarias, inmobiliarias y empresariales, así como las artes y entretenimiento destacaron un buen desempeño.

La combinación de estabilidad económica, inversión extranjera y tendencias favorables para los compradores ha mantenido a Panamá como un destino atractivo para inversiones extranjeras. El mercado inmobiliario comercial de Panamá por otro lado, ha mostrado una recuperación estable después de la pandemia y se encuentra en una fase de expansión. Al cierre del primer semestre del año, el

inventario se estableció en 1,473,105 metros cuadrados de área arrendable total, un 0.41% mayor comparado con el mismo período y una absorción neta de 47,242 metros cuadrados. Los proyectos de uso mixto han sido los ganadores en este contexto, ya que cuentan con mayor demanda pues los clientes buscan en un solo lugar diferentes opciones para elegir. Las plazas comerciales han tenido que hacer adecuaciones en sus espacios para atraer una mezcla de inquilinos diferente frente a otros proyectos como concesionarias de autos. La alta demanda se ha concentrado en cuatro tipos de clientes: el sector automotriz, las cadenas de supermercados, las franquicias de comida y las canchas de Pádel. Las zonas que se han recuperado más rápido se encuentran en el centro de la ciudad como Calle 50, Ave. Ricardo J. Alfaro, Ave. Transístmica, Área Bancaria y Costa del Este. En contraste, existen áreas que han quedado un poco rezagadas en la demanda comercial como la Plaza 5 de mayo, Ave. Central y Ave. Cuba. Los diferentes reportes indican que la tendencia de 2023-2024 estará enfocada en entretenimiento, ya que los centros comerciales buscarán experiencias distintas a la oferta convencional.

El desarrollo de la industria inmobiliaria en Panamá en el 2023 ha mostrado un crecimiento estable después de la crisis sanitaria, con un porcentaje de recuperación alcanzado entre el 70% y 80% en comparación de el 2019. El país ha apoyado al sector inmobiliario con iniciativas como la reciente sanción a la ley que extiende intereses preferenciales, el Golden visa, los programas de retiro para los jubilados y manteniendo los niveles BBB de inversión.

IV. Objetivo de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de participación en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, Inversiones Permitidas y/o Inversiones Incidentales que conformen el portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

V. Política de inversión

La política general de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es invertir directamente en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y al mismo tiempo, una expectativa razonable de valorización a largo plazo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá, directamente, principalmente en bienes inmuebles sobre los cuales construirá edificaciones destinadas a usos comerciales (a través de su arrendamiento y/o venta), tales como locales comerciales, centros comerciales, grandes superficies comerciales, entre otros, y a usos de oficinas y similares, al igual que estacionamientos. A su vez, podrá invertir en activos inmobiliarios para usos residenciales, para depósitos y bodegas comerciales e industriales y en activos inmobiliarios destinados a la explotación de actividades para la generación de energía eléctrica.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria contará con las siguientes políticas de inversión conforme al Acuerdo 02-2014:

1. "Inversiones Permitidas": Como un mínimo, el ochenta por ciento (80%) de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán invertidos, directamente, en cualquiera de los siguientes tipos de activos ubicados en la República de Panamá:
 - a) Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con permiso de ocupación.
 - b) Aquellos bienes inmuebles que estén en fase de construcción o en plano con permiso de construcción.
 - c) Aquellos bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 del Acuerdo 2-2014.
 - d) Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas no supere el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
 - e) Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
 - f) Cualesquiera inversiones que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles.
 - g) Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo de administración inmobiliaria.
 - h) Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria.

Las inversiones a que se refieren los literales (c) y (d) anteriores no podrán representar, en ningún caso, más del veinte por ciento (20%) del activo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; a efectos de este límite, las opciones de compraventa y las promesas de compraventa se valorarán considerando el monto de los aportes abonados al precio de venta pactado de los bienes inmuebles.

2. "Inversiones Incidentales": Hasta un veinte por ciento (20%) de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán ser invertidos en cuentas de ahorros o depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión, o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce (12) meses, emitidas por agencias calificadoras de riesgo internacional (Standard & Poor's, Fitch Ratings o Moody's) o emitidas por calificadoras registradas ante la SMV.

En caso de inversión en instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura.

Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un período no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la inversión incidental.

VI. Comportamiento del retorno esperado durante el periodo reportado

La Sociedad de inversión Inmobiliaria no declaró ni pagó dividendos para el periodo de 2023.

VII. Evolución del Valor del Portafolio de Inversiones y del Valor Neto de las Acciones

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 3,262,550 acciones Clase B y el NAV de la sociedad fue de \$17.30

VIII. Estado de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad de inversión presenta la siguiente situación financiera:

a. Activos

| | 2023 |
|-------------------------------------|--------------------|
| Activos | |
| Activos corrientes | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4,543,480 |
| Gastos pagados por anticipado | <u>643,471</u> |
| Total de activos corrientes | <u>5,186,951</u> |
| Activos no corrientes | |
| Propiedades de inversión | 110,579,053 |
| Mobiliario, equipos y vehiculos | <u>24,410</u> |
| Total de activos no corrientes | <u>110,603,463</u> |
| Total de activos | <u>115,790,414</u> |

b. Pasivos

| | |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|
| Pasivos corrientes | |
| Porción corriente de préstamos a largo plazo | 5,282,242 |
| Anticipos recibidos de clientes | 303,740 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | <u>413,746</u> |
| Total de pasivos corrientes | <u>5,999,728</u> |
| Pasivos no corrientes | |
| Préstamos a largo plazo | 53,256,530 |
| Impuesto sobre la renta diferido pasivo | <u>107,905</u> |
| Total de pasivos no corrientes | <u>53,364,435</u> |
| Total de pasivos | <u>59,364,163</u> |

c. Patrimonio

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Patrimonio | |
| Capital | 82,626 |
| Capital adicional pagado | 22,490,374 |
| Utilidades no distribuidas | <u>33,853,251</u> |
| Total de patrimonio | <u>56,426,251</u> |

IX. Gestión de administración de propiedades

Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, ha delegado algunas de las funciones típicas de administración de propiedades a Grupo Roble de Panamá S.A., cuyas funciones corresponden a los servicios de administración, contabilidad, finanzas, gestión de proyectos y supervisión de operación de activos inmobiliarios que conforman el portafolio de inversiones de esta.

a. Política de conservación y aseguramiento de las propiedades inmobiliarias

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria coordinará y supervisará las actividades necesarias para mantener las propiedades inmobiliarias de su portafolio de inversión en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo, pero sin limitarse, a:

- i. Elaborar programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de la Junta Directiva conjuntamente con los presupuestos respectivos;
- ii. Determinar y notificar a los arrendatarios sobre sus obligaciones que garanticen el buen estado y uso permanente de las edificaciones durante su vida útil;
- iii. Contratar o velar por la debida contratación, de los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento; incluyendo entre otros: aseo, mantenimiento, embellecimiento periódico, pintura, arreglos y reemplazo de estructuras defectuosas, etc.;
- iv. Proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar la seguridad de las propiedades inmobiliarias;
- v. Establecer reglas y reglamentos en general para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de las propiedades inmobiliarias; y
- vi. Realizar todas las gestiones necesarias para mantener las propiedades inmobiliarias aseguradas de acuerdo a los estándares de la industria inmobiliaria en la República de Panamá, incluyendo: negociación de las primas de seguro; contratación con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y de ser necesario, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

De considerarlo necesario, por recomendación y justificación del Administrador de Inversiones y sujeto a la aprobación de la Junta Directiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá contratar servicios de empresas especializadas en las actividades descritas, pero sin limitarse a las mismas, con el propósito de preservar en el tiempo el valor del portafolio de inversión.

Propiedades en el Portafolio de Inversiones

Los activos principales de las subsidiarias de Commercial Center Fund, Inc., son los edificios y terrenos que componen las propiedades de inversión.

MMG ASSET MANAGEMENT