

CM REALTY, S.A.

**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. Copia de Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

CM REALTY, S.A.**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	CM REALTY, S.A.
RUC	2507207-1-819805
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	24 DE JULIO DE 2015, RES. 456-15
NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES	MMG ASSET MANAGEMENT, CORP.
No. De ACCIONES/CUOTAS	9,987,500 ACCIONES COMUNES CLASE "B" y 50,000 ACCIONES COMUNES CLASE "A"

2. Objetivo de la Sociedad

CM REALTY, S.A., tiene como objetivo principal, proporcionar a los inversionistas la posibilidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamientos 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 que conformen el Portafolio de Inversiones subyacente.

3. Directores y Dignatarios

Los actuales Directores y Dignatarios de CM REALTY son los siguientes:

Raúl Cochez Maduro – Presidente y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 07 de junio de 1974
Domicilio comercial: Vía Tocumen antigua Tabacalera Nacional.
Apartado postal: 0816-07696
Correo electrónico: rcochez@cochezycia.com
Teléfono: (507) 302-4444
Fax: (507) 302-8601

El señor Raul Cochez Maduro cuenta con un título de Ingeniero Industrial graduado de University of Miami, B.S. Industrial Engineering. Es Director de COCHEZ Y CIA. S. A. Inició su carrera dentro de la empresa desde el año 1994, liderizando el equipo de trabajo. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Arturo Cochez Maduro - Secretario y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 07 de junio de 1975
Domicilio comercial: Vía Tocumen antigua Tabacalera Nacional.
Apartado postal: 0816-07696
Correo electrónico: acochez@cochezycia.com
Teléfono: (507) 302-4444
Fax: (507) 302-8601

El señor Arturo Cochez Maduro cuenta con un título de Finanzas graduado de Florida State University, B.S. Finance (1994). Es Presidente de COCHEZ Y CIA. S. A. Inició su carrera dentro de la empresa desde el año 1994, liderizando el equipo de trabajo. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Raúl Cochez Martínez - Vicepresidente y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 17 de julio de 1952
Domicilio comercial: Vía Tocumen antigua Tabacalera Nacional.
Apartado postal: 0816-07696
Correo electrónico: jrcochez@cochezycia.com
Teléfono: (507) 302-4444
Fax: (507) 302-8601

El señor Raul Cochez Martínez cuenta con un título de Administrador de empresas graduado de University of Saint Louis, B.S. Management (1971). Actualmente se desempeña como Vice presidente de la Junta Directiva de COCHEZ y CIA, S.A. Inició se carrera dentro de la empresa desde el año 1971. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Carlos García de Paredes - Tesorero y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 26 de julio de 1963
Domicilio comercial: Costa del Este, Capital Plaza, Piso 20.
Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: cpg@motta.com
Teléfono: (507) 302-0220

El señor Carlos Garcia de Paredes cuenta con un título de Ingeniero Industrial University of Notre Dame, B.S. Industrial Engineering (1985), Master in Business Administration MBA de Incae (1989). Actualmente se desempeña en la Gerencia de Roberto Motta, S.A. Administra "Family Office" con inversiones diversificadas en bancos, bienes raíces y compañías de seguros, entre otros. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Roberto Motta Stanziola - Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 02 de febrero de 1964
Domicilio comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno,
Apartado postal: 0816-00517
Correo electrónico: rmotta@agmotta.com
Teléfono: (507) 300-7802
Fax: (507) 300-7801

El señor Roberto Motta cuenta con un título de B.S. en Babson College Massachusetts, MBA en INCAE y es miembro del Central American Leadership Initiative (Capítulo (IV) y del Aspen Global Leadership Network. Posición: Presidente de Agencias Motta, S.A. Director de Euro autos de Centroamérica, expresidente de AOPA Panamá Chapter.

Felix Motta Stanziola- Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1973
Domicilio comercial: Costa del Este, Capital Plaza, Piso 19.
Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: fmm@invrfm.com
Teléfono: (507) 302-0220

El Sr. Félix Motta cuenta con una Licenciatura en Mercadeo e Historia de Boston College (cum laude), Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Duke y Maestría en Administración Pública (Edward E. Mason Fellow) de la Universidad de Harvard. Es fundador y director de Inversiones RFM, Inc., firma de inversión local. El Sr. Motta es miembro director en varias empresas privadas y en organizaciones sin fines de lucro.

Robbie Cesar García - Director Independiente

Nacionalidad: Estados Unidos
Fecha de nacimiento: 10 de diciembre de 1971
Domicilio comercial: Torre Banco Panamá, Oficina 2100C, Costa del Este, Rep de Panamá
Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: rgarcia@versatacap.com
Teléfono: (507) 203-3112

El Sr. Robbie García cuenta con una Licenciatura en Finanzas y Comercio Internacional de Georgetown University, y una Maestría en Administración de Empresas (MBA) de Harvard University. Es Socio Director de Versata Capital, firma de Banca de Inversión y Asesoría en Finanzas Corporativas. También participa como Director en diversas Juntas Directivas en los sectores de educación, materiales de construcción, y vehículos de capital privado.

Josefina Victoria Barletta Díaz - Directora Independiente

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 3 de septiembre de 1974
Domicilio Comercial: Cochez Centro Logístico, Vía Tocumen, Tocumen, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: josefina.barletta@gmail.com
Teléfono: +(507) 6613-6249

La Sra. Josefina Barletta Díaz cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas en Georgetown University con amplia trayectoria en la industria bancaria, fungiendo como Vicepresidenta de Banca Privada en diversas instituciones bancarias. Actualmente ejerce como administradora de una Fundación de Interés Privado.

Maria Gabriela Ucar Conte - Directora Independiente

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 25 de junio de 1972
Dirección Comercial: Torre Capital Plaza, Piso 19 Oficina 19A, Urbanización Costa del Este, Ciudad de Panamá
Correo electrónico: mucar@facalaw.com
Teléfono: +(507) 308-9000

La Sra. Maria Gabriela Ucar posee una Licenciatura en Derecho y Ciencia Políticas en la USMA y un Master of Laws in International Legal Studies en American University, y es Socia Fundadora de FACA Abogados. Adicionalmente, es Directora Independiente de Prival Bank. Durante su trayectoria laboral ha ejerciendo como Abogada en firmas de abogados e Instituciones Bancarias.

1. 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 6 de junio de 2019 (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 Administración de Inversiones

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 17 de enero de 1992
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453
Correo Electrónico: alejandro.cifuentes@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601

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.

Funciones

Como Ejecutivo Principal y Gerente General de MMG Asset Management Corp. es responsable de todos los aspectos relacionados con la administración y operación de la empresa según los lineamientos y políticas de dictadas por la Junta Directiva. Supervisa entre otros, las transacciones, clientes, relaciones con los reguladores, auditorías, gestiones de mercadeo, alianzas y líneas de negocio.

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.

2. Custodio

C.M. REALTY, S.A., 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.

3. Comportamiento del NAV durante el año 2021

Al 31 de diciembre de 2023 el Valor Neto por Acción Tipo B es de US \$30.25.

La metodología del cálculo del NAV del CM REALTY, S.A, se encuentra detallada en el Prospecto Informativo registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores.

4. Inversión

Al 31 de diciembre de 2023 CM REALTY, S.A, mantiene un total de 6,621,861, acciones Tipo B en circulación.

5. Gastos Incurridos durante el Periodo

Al 31 de diciembre de 2023 CM REALTY, S.A., refleja gastos por \$920,480 de los cuales 56% corresponde a gastos de operación y 44% a gastos generales y administrativos.

6. Pasivos

Al 31 de diciembre de 2023 CM REALTY, S.A., refleja pasivos por \$36,562,446, siendo el mayor de ellos bonos por pagar por el orden de \$29,703,912.

7. Hechos de Importancia

Al 31 de diciembre de 2023 CM REALTY, S.A., como sociedad de inversión no ha reportado Hechos de Importancia, excepto por las notificaciones de declaraciones de pago de dividendo.

INFORME DE ADMINISTRACIÓN

I. Administración

MMG ASSET MANAGEMENT, en su calidad de administrador de inversiones durante el periodo reportado continúa enfocando con sus esfuerzos en la gestión del portafolio de inversiones y en general la asesoría de inversiones en favor de CM Realty, S.A. (en adelante la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria o Sociedad”), 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 en el mercado de valores.

II. Características generales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria CM REALTY S.A.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA C.M. REALTY, S.A.	
Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria	CM REALTY SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A.
Categoría	Sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, de renta variable y local
Tipo de Valor ofrecido en Venta	Acciones Comunes Clase B, sin derecho a voto, salvo cuando se trate de determinados asuntos descritos en el Prospecto Informativo, con derechos económicos y emitidas en forma nominativa y registrada, con un valor nominal de Cuatro Dólares (US\$4.00) por acción.
Cantidad de Valores	Hasta Nueve Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Quinientas (9,987,500) Acciones Comunes Nominativas 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 será el coeficiente de dividir el Valor Neto de los Activos de CM REALTY entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación. El Valor Neto por Acción Clase B será calculado y reportado por el Fondo, sujeto a las condiciones que se establecen en la Sección VII, literal K del Prospecto Informativo
Titularidad	Las Acciones Clase B están emitidas de forma nominativa
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 del Fondo	

III. Desarrollo de la industria inmobiliaria en Panamá

El desarrollo inmobiliario en Panamá durante el 2023 mostró un crecimiento estable luego de pasar por una crisis sanitaria, alcanzando entre un 70% y 80% de recuperación total al año previo.

Sectores como la construcción, comercio, industrias manufactureras, servicios de electricidad y agua, hotelería, telecomunicaciones, actividades bancarias, empresariales y de entretenimiento destacaron un buen desempeño y fueron factores que aportaron al crecimiento de su producto interno bruto (PIB) en un 9.0% comparándolo con el año 2022. Esta combinación de estabilidad económica junto con inversión extranjera han sido factores positivos para Panamá, factores que

han influido en nueva oferta e inversión de desarrollos inmobiliarios. Espacios con mayores adecuaciones, con modalidades de coworking, céntricos y de uso mixto son los que han logrado captar la mayor parte de la demanda, ya que los clientes buscan en un mismo lugar diferentes opciones para realizar distintos tipos de actividades, a esto, las plazas comerciales han tenido que hacer adecuaciones en sus espacios para atraer una mezcla de inquilinos diferente a lo convencionales como por el ejemplo las concesionarias de automóviles. Las zonas con mayor demanda y con una recuperación rápida luego de una pandemia se concentran dentro de la ciudad, podemos mencionar algunos: Ave. Calle 50, La vía Ricardo J. Alfaro, Avenida Transistmica, el Área Bancaria y Costa del este. Demanda que se ha concentrado en cuatro tipos de clientes: el sector automotriz, las cadenas de supermercados, las franquicias de comida y las canchas de Pádel. La tendencia para el período 2023-2024 se enfocará en entretenimiento dentro de los centros comerciales que buscan ofrecer nuevas experiencias a un mercado cambiante y complejo.

IV. Objetivo de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria CM REALTY

S.A.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria creada bajo la legislación aplicable para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo adquirir, desarrollar, arrendar y operar un amplio rango de inmuebles comerciales principalmente, permitiendo así a los inversionistas participar indirectamente de los retornos y plusvalías típicos de la industria inmobiliaria en la República de Panamá.

V. Política de inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrá invertir en todo tipo de Propiedades Inmobiliarias, incluyendo terrenos como aquellas en cualquiera de las siguientes etapas:

- i. Construidas y con permiso de ocupación;
- ii. En fase de construcción; o
- iii. En plano con permiso de construcción.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrá invertir igualmente en Propiedades Inmobiliarias a través de:

- i. Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles que no superen el plazo de tres (3) años cuyos contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso y hasta el equivalente a un 20% de los activos de la sociedad;
- ii. Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria;
- iii. Inversiones que otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles;
- iv. Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria; y v. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliarias.

Todas las inversiones sobre Propiedades Inmobiliarias deberán cumplir con las siguientes características:

- i. Representar en conjunto como mínimo el ochenta por ciento (80%) de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
- ii. Estar o proyectar estar ubicados en la República de Panamá;
- iii. Sobre inmuebles para uso de bodegas, oficinas, centros y locales comerciales centros logísticos, edificaciones y/o instalaciones industriales principalmente;
- iv. Tener una buena rentabilidad potencial, en el caso de proyectos, o encontrarse arrendados a largo plazo o tener potencial para ser arrendados en condiciones favorables, en el caso de inmuebles; y,
- v. Poder ser sustituidos para renovar el Portafolio de Inversiones

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrá realizar Inversiones Incidentales hasta en un veinte por ciento (20%) de sus activos a través de:

- i. Cuentas de ahorros y depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión; y/o
- ii. Valores con grado de inversión 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 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 instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura. Cualquier inversión incidental deberá realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse.

VI. Comportamiento del retorno esperado durante el periodo reportado

El 3 de enero de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 16 de enero de 2023.

El 7 de febrero de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 15 de febrero de 2023.

El 6 de marzo de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 15 de marzo de 2023.

El 4 de abril de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 17 de abril de 2023.

El 2 de mayo de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 15 de mayo de 2023.

El 1 de junio de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 15 de junio de 2023.

El 3 de julio de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 17 de julio de 2023.

El 1 de agosto de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 15 de agosto de 2023.

El 1 de septiembre de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 15 de septiembre de 2023.

El 4 de octubre de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 16 de octubre de 2023.

El 1 de noviembre de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 15 de noviembre de 2023.

El 1 de diciembre de 2023, la Junta Directiva de la sociedad autorizó la distribución de dividendos a razón de \$0.1211 por Acción Clase B, pagaderos el 15 de diciembre de 2023.

Durante el año 2023, la sociedad, declaró y pagó dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Clase B, a razón de \$1.4532 por acción (neto: \$1.30788 por acción).

El rendimiento de dividendos neto a sus accionistas, calculado con los dividendos declarados y pagados durante el 2023 y el precio de mercado de las Acciones Clase B al 29 de diciembre de 2023 (\$18.25 por acción), fue de 7.17%.

El rendimiento de dividendo en base al precio de la acción no es anualizado para todos los accionistas ya que el precio de la acción pudo haber variado durante el año y/o se pudieron haber emitido o redimido acciones.

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

Al 31 de diciembre de 2022 el total de acciones emitidas y en circulación era de 6,621,861 y un Valor Neto Por Acción Tipo B de USD\$30.25.

VIII. Resumen del balance general y el estado de resultados

a. Activos

Los activos están compuestos en su gran mayoría, un 91%, por las propiedades de inversión de CM Realty, S.A. Propiedades de inversión bajo construcción, así como gastos pagados por anticipo, terminan de conformar el total de activos no corrientes de CM Realty, S.A.

b. Pasivos

El mayor peso de los pasivos recae sobre los bonos por pagar, los cuales representan el 81% del total de pasivos.

c. Patrimonio

El patrimonio de CM Realty, S.A., aumentó en el 2023 principalmente por las utilidades no distribuidas las cuales aumentaron por US\$5,026,739.

El total del patrimonio al 31 de diciembre de 2023 fue de US\$200,426,630.

d. Estado de pérdidas y ganancias

Los ingresos operativos de la Sociedad son los provenientes de las rentas de alquiler de las propiedades de inversión. De estos ingresos se deducen una serie de gastos operativos y administrativos asociados directamente a las propiedades. De esta manera se llega a la utilidad operativa, a la cual se deducen los gastos de intereses generados por el saldo insoluto de la deuda que se detalla en balance.

Al ser una sociedad de inversión inmobiliaria, está exenta del pago de impuesto sobre la renta, por lo que la utilidad neta es la resultante de restar la utilidad operativa menos los gastos financieros.

IX. Gestión del administrador de propiedades

Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria el Administrador de inversiones y C.M., REALTY, S.A., han decidido delegar algunas de las funciones típicas de administración de propiedades, para lo cual se ha suscrito un contrato de administración entre el Administrador y Geo. F. Novey, Inc., de fecha 29 de marzo de 2016 (en adelante el "Contrato de Administración de propiedades").

En virtud del Contrato de Administración de propiedades, la sociedad Geo. F. Novey, Inc., ejerce las funciones típicas de administración en lo que respecta de forma resumida a lo siguiente:

- Supervisión, ejecución y contratación de servicios de administración y mantenimiento relacionados con la operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, para la conservación y mantenimiento de las propiedades.
- Administración y manejo de las relaciones con los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento que incluye el manejo de un listado de arrendatarios, verificación junto con la Sociedad de Inversión los recibos de pagos de cánones de arrendamiento, gestión de cobro de los cánones de arrendamiento y seguimiento sobre el cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios.
- Elaboración del Plan de Administración de Propiedades, que incluye un presupuesto de gastos de administración y mantenimiento operativo de las propiedades, así como planes, proyecciones y recomendaciones sobre la conservación y mejoramiento del estado de las propiedades.

X. Resumen de administración de las propiedades durante el periodo reportado.

Propiedades administradas

Todas las propiedades de CM REALTY, S.A., arrendadas reciben mantenimiento preventivo, salvo que se trate de estructura o falla de sistema eléctrico mayor. En coordinación con los encargados de cada una de las tiendas se realizan visitas periódicas con el fin de verificar el estado y condiciones de las propiedades.

Al 31 de diciembre de 2023, se han realizado las reparaciones necesarias a las propiedades, limpieza de predios y trabajos menores de reparación y mantenimiento. Igualmente, todos los servicios públicos han sido pagados por los respectivos arrendatarios y los impuestos de inmueble y retención del 10% sobre los dividendos, por el arrendador. La empresa está al día en todos los pagos de impuestos.

El Departamento de Mantenimiento del grupo atiende todas las solicitudes de reparación y mantenimiento requeridas por los gerentes encargados de cada tienda o bien de los arrendatarios terceros. Dado que la

mayoría de las propiedades está en uso por la operación de las tiendas Cochez y Novey, existe observación permanente de las condiciones de las mismas.

Por otra parte, se encuentran actualizadas y al día las pólizas de seguro contra incendio y responsabilidad civil y cabe señalar que CM Realty, S.A., es asegurado adicional en el programa de seguros de las tiendas COCHEZ y NOVEY.

Al 31 de diciembre de 2023, todas las obligaciones de administración y mantenimiento operativo de las Propiedades, bajo los Contratos de Arrendamiento se han cumplido.

Políticas de conservación y aseguramiento

No aplican para las propiedades de la Sociedad programas de mantenimiento específicos; sin embargo, es responsabilidad de cada arrendatario aplicar los mecanismos de conservación y aseguramiento para cada una de las propiedades.

Respecto de notificaciones a los arrendatarios sobre sus obligaciones que garanticen el buen estado y uso permanente de las edificaciones, es parte de las obligaciones y responsabilidades establecidas en los propios contratos de arrendamiento firmado entre las partes.

Por último, cabe señalar que las propiedades de CM REALTY, S.A., cuentan con seguros contra incendio (edificio), todo riesgo y responsabilidad civil.

Propiedades nuevas en el Portafolio de Inversiones

Durante el periodo 2023, la sociedad de inversión no ha adquirido propiedades nuevas.

Mantiene Propiedades de inversión bajo construcción que consiste principalmente en terrenos en proceso de habilitarse para ser arrendadas como locales comerciales por el monto de \$15,798,286.

En marzo de 2022, se vendió una de las propiedades ubicadas en la Vía Ricardo J. Alfaro, con una pérdida de \$1,080,000.