

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, 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. Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, 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	DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE S.A..
RUC	273003-1-406331 DV 38
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	Junio 2023, RES. 259-23
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

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A., (en adelante la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria”), tiene como objetivo invertir y negociar, 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 la Sociedad, son los siguientes:

Alexander Petrosky Boyd – Director y Presidente

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 12 de octubre de 1974
Domicilio comercial: Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: diesa@invbahia.com
Teléfono: 303-3333

Posee el título de Bachelor of Science in Foreign Service, con especialidad en Diplomacy de The School of Foreign Service, Georgetown University, Washington, D.C, Estados Unidos y título de Master of Business Administration (MBA) con concentración en Entrepreneurship, con distinción Suma Cum Laude de University of Louisville, Kentucky, Estados Unidos. Es Vice Presidente de Inversiones Bahía, Ltd desde 2002. Anteriormente fue Director en CB Richard Ellis donde estuvo a cargo de estructuraciones (desde octubre de 2001 hasta octubre de 2002), y Vice Presidente en Sterling Financial Group, como asesor financiero de mayo 1998 hasta septiembre de 2002). Además, fue Director y Tesorero del Panama Green Building Council en el periodo de 2012 a 2014. Actualmente es Director en Conservatorio Partners y Vertical II.

Luis D. Crespo - Director y Vicepresidente

Nacionalidad: Panameño.
Fecha de nacimiento: 17 de mayo de 1987. Domicilio comercial: PH Plaza Canaima, Piso 11, Avenida Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Dirección postal: Apartado Postal 0832-1274 W.T.C., Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Teléfono: 305-1350.
Fax: 305-1363.
Correo electrónico: info@multiholding.com

Ejecutivo de finanzas corporativas e inversiones en GRB Administradora de Inversiones, S.A. Posee el título de Bachelor of Business Administration por The University of Notre Dame, el título de Master of Computer and Information Technology de The University of Pennsylvania, y la designación de Chartered Financial Analyst del CFA Institute. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Agustín de la Guardia Abad – Director Secretario y Tesorero

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 9 de diciembre de 1969
Domicilio comercial: Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: diesa@invbahia.com
Teléfono: 303-3333

Posee los títulos de Master of Business Administration (MBA) y Bachelor of Science in Computer Science / Mathematics, con distinción Cum Laude, ambos de Santa Clara University, Santa Clara, California, Estados Unidos. Es actualmente Chief Executive Officer de Motta International, S.A. Ha ocupado cargos gerenciales en diversas empresas tales como Vicepresidente de Capital Privado (Private Equity), Inversiones Bahía, LTD (2016 a 2022), Gerente General de la División de Bienes Raíces, Grupo Melo (1994 a 1998), Gerente General de Direct Visión, S.A. – DIRECTV (1998-2000), Vicepresidente Ejecutivo Comercial de BSC de Panamá, S.A. – BellSouth (2000-2002), Gerente General de Televisora Nacional, S.A. – TVN (2002-2011), Vicepresidente Ejecutivo Comercial de Motta Internacional, S.A. (2011-2014), Presidente Ejecutivo y Gerente General de Cable & Wireless Panamá, S.A. (2014-2016).

Francisco Salerno – Director Independiente

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 27 de noviembre de 1951
Domicilio comercial: Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: fsalerno@hondapanama.com
Teléfono: (507) 300 1500

Posee título de Bachelor of Science de Florida State University, Tallahassee, Florida. Ha ocupado cargos en diversas juntas directivas tales como Banco General, S.A., Bahía Motors, S.A., Eurostone, S.A. y Sistemas Integrados de Generación, S.A. (SIGSA).

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. 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.

6. Comportamiento del NAV durante el periodo

Al 31 de diciembre de 2023 el NAV de la sociedad fue de \$62.54.

7. Inversión

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 3,025,000 acciones Clase B.

8. Gastos incurridos durante el periodo

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, refleja gastos de operación por \$8,288,184, y gastos administrativos por 482,038.

9. Activos

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria refleja activos por US\$ 284,579,956.

10. Hechos de Importancia

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria reportó comunicados de hechos de importancia respecto del cambio de su pacto social para adecuarse como sociedad de inversión inmobiliaria, seguido del comunicado respecto de la Resolución de la SMV que les registra como tal y por último un comunicado de hecho de importancia respecto de la aprobación del nombramiento de nuevos directores, aceptación de la renuncia del Sr. Emanuel Gutiérrez Revilla Jurado y su reemplazo por el Sr. Luis Crespo.

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 DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.

SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA DESARROLLO INMONILICARIO DEL ESTE, S.A.	
Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria	DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A., SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
Categoría	Sociedad de inversión inmobiliaria inmobiliaria, simple, cerrada y local 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) de este 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.
Tipo de Valor ofrecido en Venta	
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

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 Transístmica, 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

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 inversión principal de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria son las oficinas y espacios comerciales de Business Park y de Business Park Torre V. Sin embargo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir, directamente o a través de subsidiarias, principalmente más no limitado a bienes inmuebles destinados a usos comerciales (a través de su arrendamiento y/o venta), principalmente mas no limitado al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales clase A, al igual que estacionamientos. A su vez, podrá invertir en activos inmobiliarios para usos residenciales y usos comerciales e industriales varios, como depósitos y bodegas.

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 o a través de subsidiarias, 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 que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- h) Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- i) 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.

“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 3,025,000 acciones Clase B y el NAV de la sociedad fue de \$62.54.

VIII. Estado de situación financiera.

a. Activos

Al 31 de diciembre de 2023 los activos de la Sociedad por un total de \$284,579,956, están compuestos principalmente por propiedades de inversión, construcción en proceso y arrendamientos anticipados, entre otros.

b. Pasivos

Al 31 de diciembre de 2023, los pasivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria por \$92,669,908, representan principalmente Bonos por pagar.

c. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2023 el patrimonio de Sociedad de Inversión Inmobiliaria era de US\$191,910,048, compuesto principalmente por utilidades no distribuidas.

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 Administradora Hines, S.A., cuyas funciones

corresponden a los servicios de administración, gestión de proyectos y principalmente la supervisión de la operación de los activos inmobiliarios que conforman el portafolio de inversiones de esta.

Políticas de conservación y aseguramiento

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 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria., son los edificios y terrenos que componen las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2023 las propiedades de inversión pertenecientes a las subsidiarias de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria conforman los siguientes locales:

El complejo Business Park está ubicado en la Urbanización Costa del Este, en la Avenida Principal y la Avenida de la Rotonda, sobre dos fincas de aproximadamente 51,145 m². Business Park está compuesto de cinco (5) edificios de oficinas, cuatro (4) de hasta 6 plantas cada uno, los cuales rodean un jardín central que incluye áreas de esparcimiento al aire libre junto a un edificio de amenidades. Estas instalaciones están construidas sobre un edificio de estacionamientos para inquilinos y visitantes. Los estacionamientos cubren aproximadamente 45,065 m² y los jardines aproximadamente 16,187 m². Y una quinta torre de 22 plantas, estacionamientos cubiertos, terraza de aproximadamente 4,500 m², salones de reuniones, gimnasio y otras facilidades que totalizan aproximadamente 4,000 m².

MMG ASSET MANAGEMENT