

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

**Memoria Anual
31 de diciembre de 2021**

Contenido

- I. Memoria Anual año 2021
- II. Informe del Administrador de Inversiones MMG Asset Management Corp.
- III. Estados Financieros auditados al cierre fiscal del 31 de diciembre de 2021
- IV. Declaración Jurada, otorgada ante Notario Público

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

MEMORIA ANUAL 2021

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

Periodo que se reporta: Enero a diciembre de 2021

1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:

DATOS GENERALES	
RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO	Los Castillos Real Estate, Inc.
RUC	1220076-1-586260
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	08/10/2007 RES. 111-20
NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES	MMG ASSET MANAGEMENT, CORP.
No. De ACCIONES/CUOTAS Autorizadas	10,000,000 ACCIONES COMUNES CLASE "B" y 50,000 ACCIONES COMUNES CLASE "A"

2. Objetivo de la Sociedad

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, 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 Los Castillos Real Estate, Inc., son los siguientes:

Alex Cohen Solís – Presidente y Director

Nacionalidad: Panameña
 Fecha de nacimiento: 10 de marzo de 1954
 Domicilio comercial: Edificio P.H. Do it center El Dorado, Ave. Miguel Brostella y Calle 5ta, Boulevard El Dorado
 Apartado postal: 0302-00789, Panamá, República de Panamá
 Correo electrónico: bcohenalex@gmail.com
 Teléfono: (507) 321-9010

Es Director Presidente de ACE International Hardware, Corp., que opera los establecimientos comerciales Do it center. Es Director Presidente de International Hardware, Corp., que opera en Zona Libre de Colón y distribuye productos de ferretería a través de Latinoamérica. Es Director Presidente de W.L.L.A., CORP., que opera en Zona Libre de Colón y distribuye para Latinoamérica productos (ventiladores, lámparas, bombillos y accesorios eléctricos) de la reconocida marca Westinghouse. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Iván Cohen Solís – Secretario y Director

Nacionalidad: Panameña
 Fecha de nacimiento: 15 de julio de 1961
 Domicilio comercial: Edificio P.H. Do it center El Dorado, Ave. Miguel Brostella y Calle 5ta, Boulevard El Dorado
 Apartado postal: 0819-04859, Panamá, República de Panamá
 Correo electrónico: ic@fc.com.pa
 Teléfono: (507) 321-9010

Posee el título de Administración de Empresas de University of San Diego. Es Director Secretario de ACE International Hardware, Corp. que opera los establecimientos comerciales Do it center. Es Director Secretario de International Hardware, Corp., que opera en Zona Libre de Colón y distribuye productos de ferretería a través de Latinoamérica. Es Director Presidente de Terrazas de Panama, S.A., que promueve y administra varios centros comerciales en Panamá. Fue Presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá en el año 2001, Presidente de la Comisión de Protección al Consumidor en el año 2000, Miembro de la Comisión de Seguridad Jurídica en el año 2000, Presidente de la Federación de Cámaras de Comercio del Istmo Centroamericano en el año 2001, Representante de la Cámara de Comercio en la Comisión del ALCA del Ministerio de Relaciones Exteriores en el año 2001. Es miembro de la asociación Young Presidents Organization, Capítulo de Panamá. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Eric Cohen Solís – Tesorero y Director

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 10 de febrero de 1956
Domicilio comercial: Edificio P.H. Do it center El Dorado, Ave. Miguel Brostella y Calle 5ta, Boulevard El Dorado
Apartado postal: 0819-04859, Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: ecohens@doitcenter.com.pa
Teléfono: (507) 321-9010

Posee el título de Administración Bancaria de la Universidad Santa María la Antigua. Es Director Tesorero de Ace International Hardware, Corp., que opera los establecimientos comerciales Do it center. Es Director Tesorero de International Hardware, Corp., que opera en Zona Libre de Colón y distribuye productos de ferretería a través de Latinoamérica. Es Director Presidente de MetroBank, S.A. Es Director de Reforestada de Darién, S.A. Es miembro de la Junta Directiva de diferentes P.H de reputados Centros Comerciales en Panamá. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

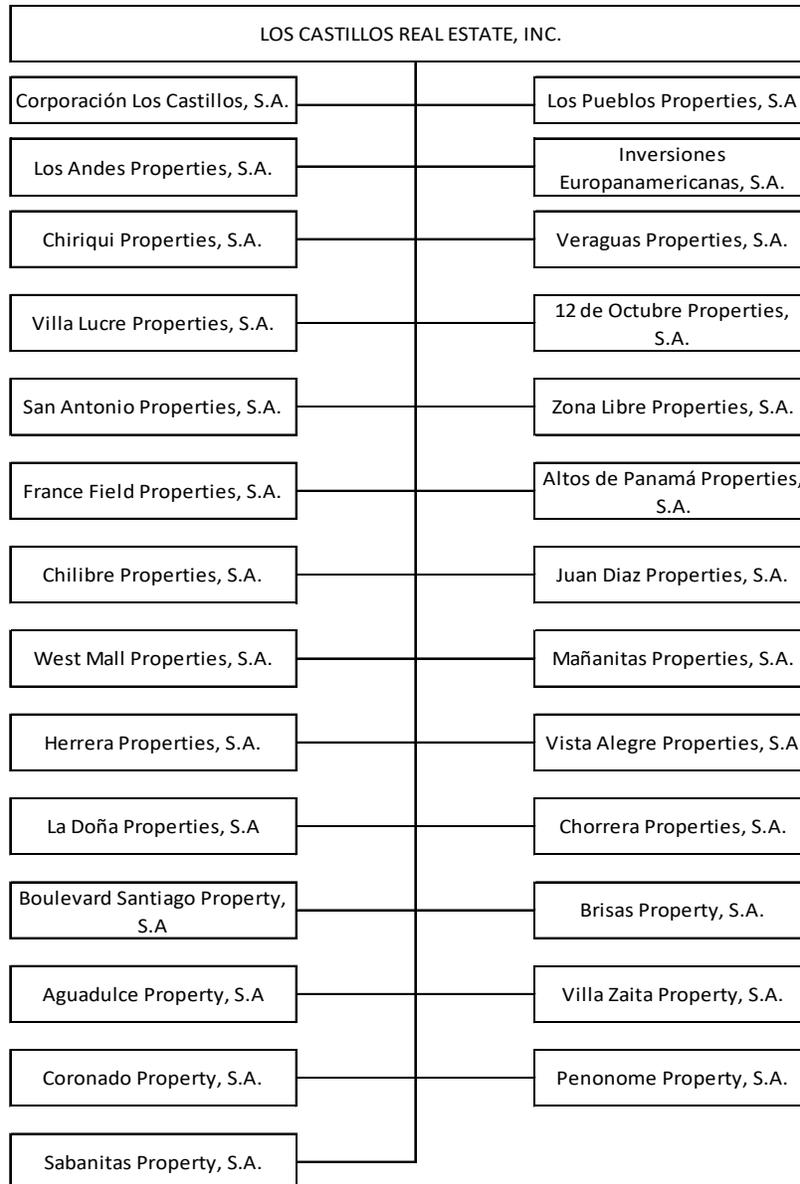
José Alvaro Restrepo Arango – Director Independiente

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 11 de octubre de 1950
Domicilio comercial: Calle 50 y Vía Porras, Edificio Plaza BMW, Piso No. 11
Apartado postal: N/A, Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: jalvaro.restrepo@gmail.com
Teléfono: (507) 270-2511

Posee los títulos de Ingeniería Química de Louisiana State University, y Maestría en Ingeniería Química de University of Texas at Austin. Es Socio de la firma ABCO Global, firma de consultoría en estrategia de negocios y organización, y Consultor en Alta Gerencia e Innovación. Fue Vicepresidente de Investigación y Desarrollo en Procter & Gamble, Co., y Gerente General de Varela Hermanos, S.A. Actualmente, participa en las Juntas Directivas de Varela Hermanos, S.A. y Cordón de Vida, S.A. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

4. Estructura organizativa.

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria:



5. 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 16 de marzo de 2020 (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, MMG Asset Management, Corp., mantiene vigente un contrato con Marielena García Maritano, profesional de vasta experiencia en el área de valores y finanzas corporativas, para la prestación de sus servicios como Ejecutivo Principal de la Casa de Valores MMG Bank Corporation y Ejecutivo Principal como Administrador de Inversiones. 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.

Marielena García Maritano – Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 16 de febrero de 1960
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453
Correo Electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601

Marielena García Maritano es una profesional de amplia experiencia en el sector bancario que ha laborado por más de 25 años para bancos, locales e internacionales, tales como Citibank, Deutsch Sudamerikanische Bank, Bipan, Banco de Latinoamérica, Banco Continental, entre otros, especializándose en Finanzas Corporativas, Servicios Fiduciarios, Administración de Fondos y Asesoría de Inversiones en general.

Actualmente la señora García Maritano funge como Gerente General de MMG Asset Management, en donde ejerce funciones de Ejecutivo Principal para la Administradora de Sociedades de Inversión de la misma Unidad.

La señora García Maritano es Directora de la Cámara Panameña de Administradores de Sociedades de Inversión y Fondos de Pensión y Presidente del Comité de Gobierno Corporativo de Latinex Holdings, Inc.

Además, fue Presidenta de la Junta Directiva de la Asociación de Agentes Vendedores de Valores de Panamá y actualmente es miembro de la Asociación de Corredores de Valores de Panamá.

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, auditorias, 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.

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 2021 el NAV de la sociedad fue de \$104.99.

8. Inversión

Al 31 de diciembre de 2021 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 1,802,580 acciones.

9. Gastos incurridos durante el periodo

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, refleja gastos por \$1,276,395, de los cuales 39% a honorarios profesionales, 27% a impuestos de inmueble y otros, 19% a seguros, 10% a amortización de activos por derecho de uso y 5% corresponde a otros gastos.

10. Pasivos

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria refleja pasivos por US\$67,579,805.

11. Hechos de Importancia

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha reportado comunicados de hechos de importancia, en relación a la emisión de las acciones comunes en calidad de sociedad de inversión inmobiliaria.

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 LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.	
Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria	LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC., SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
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 un centavo (US\$0.01) por acción.
Cantidad de Valores	Hasta Diez Millones (10,000,000) Acciones Comunes 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 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación. El Valor Neto por Acción Clase B será calculado y reportado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, sujeto a las condiciones que se establecen en la Sección III, (B) (10) del Prospecto Informativo
Titularidad	Las Acciones Clase B serán 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 de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria	

III. Desarrollo de la industria inmobiliaria en Panamá

Cómo la gran mayoría de los sectores económicos en el país, el sector inmobiliario nacional experimentó un periodo anual ligeramente menos complicado que lo visto en el año 2020. El país y sus agentes económicos gozaron de una recuperación económica producida principalmente por el levantamiento de varias de las restricciones de movilidad y comerciales establecidas por el Gobierno Nacional, los avances concretos en el proceso de vacunación, así como de una baja importante en nuevos casos de la COVID-19 y en las ocupaciones de los hospitales a lo largo del país.

Esta recuperación general se registró en las cifras reportadas por la Contraloría General de la República en su informe más reciente, con cifras a junio 2021. En el primer semestre del año, el Producto Interno Bruto valorado a precios del 2007, registró un crecimiento de 10.0% en comparación al mismo período del año anterior, al pasar de B/.17,146.5 millones de enero a junio de 2020 a B/.18,864.0 millones a junio 2021. El desempeño de la economía panameña durante el segundo trimestre de 2021, medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral, presentó un incremento de 40.4%, respecto al período similar del año previo. El PIB Trimestral valorado a precios del 2007, registró un monto de B/.9,124.9 millones para el período estimado, que correspondió a un aumento de B/.2,627.8 millones comparado con igual trimestre de 2020.

En cifras específicas al sector inmobiliario panameño, el Valor Agregado Bruto de las actividades inmobiliarias de mercado tuvo un importante aumento de 15.3% a junio 2021, impulsado por el comportamiento positivo en los servicios empresariales de arquitectura, ingeniería, servicios jurídicos y publicidad. Las actividades inmobiliarias de uso final tuvieron un crecimiento más mesurado de 3.2%. En un sector relacionado, las actividades de construcción tuvieron un impresionante aumento en su Valor Agregado Bruto de 489.5% en comparación al mismo periodo anterior, debido principalmente a la reactivación de las obras de ingeniería civil públicas y las construcciones de edificaciones, especialmente de los desarrollos inmobiliarios de interés preferencial

A pesar de la recuperación parcial evidenciada en 2021, el sector inmobiliario aún tiene terreno por recuperar y la vacancia en espacios ya construidos es un punto para mencionar, sobre todo en los desarrollos de espacios de oficinas. De acuerdo a la Estrella de Panamá, Panamá cerró el 2021 con una tasa de vacancia general del 30%. Sin embargo, los expertos del sector estiman que el futuro del sector será positivo a medida que el país logró distanciarse de los efectos de la pandemia cada vez más y las plazas de trabajo regresen a mayor normalidad presencial. De la misma manera, al removerse algo de la incertidumbre económica causada por la crisis médica global de estos dos últimos años, los agentes económicos están más dispuestos a hacer inversiones inmobiliarias de largo plazo en el país.

Francisco Cheng, presidente de la Asociación de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR), afirma que se espera una recuperación importante del sector inmobiliario para el año 2022. Las proyecciones de la entidad son optimistas, siguiendo en una fase de recuperación durante la primera mitad de este año, y luego retomando niveles casi pre pandémicos durante la segunda mitad del 2022.

IV. Objetivo de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria creada bajo la legislación aplicable para las Sociedades 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.

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 o a través de subsidiarias, 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 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 compra venta y promesas de compra venta 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.
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

Los Castillos Real Estate, Inc. no declaró ni pagó dividendos para el periodo de 2021.

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

Al 31 de diciembre de 2021 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 1,802,580 acciones y el NAV de la sociedad fue de \$104.99.

VIII. Estado de situación financiera.

a. Activos

Los activos están compuestos en su gran mayoría, por las propiedades de inversión que conforman el portafolio inmobiliario de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, activos por derecho de uso, efectivo, depósitos en fideicomisos, cuentas por cobrar y gastos e impuestos pagados por anticipo.

b. Pasivos

El mayor peso de los pasivos recae sobre los bonos por pagar a largo plazo (excluyendo la porción circulante) los cuales representan el 81% del total de los pasivos.

El resto de las partidas del pasivo lo conforman obligaciones por arrendamiento, impuesto sobre la renta diferido, cuentas por pagar y otros pasivos.

c. Patrimonio

El patrimonio de Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al 31 de diciembre de 2021 era de US\$189,244,754, compuesto principalmente de utilidades no distribuidas.

d. Estado de resultados Integral
**Estado Consolidado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**
(Cifras en balboas)

	2021	2020
Ingresos		
Alquileres (Nota 6)	<u>13.507.511</u>	<u>13.814.265</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Amortización de activos por derecho de uso (Nota 11)	(121,720)	(121,720)
Honorarios profesionales	(503,607)	(535,224)
Impuestos	(347,892)	(337,455)
Seguros	(241,715)	(242,089)
Otros gastos	<u>(61.461)</u>	<u>(59.558)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(1.276.395)</u>	<u>(1.296.046)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 7)	<u>1.705.908</u>	<u>(3.672.299)</u>
Utilidad en operaciones	13,937,024	8,845,920
Otros ingresos	36,303	33,100
Costos financieros (Notas 11 y 12)	<u>(4.009.156)</u>	<u>(4.461.901)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,964,171	4,417,119
Impuesto sobre la renta (Nota 13)	<u>(508.492)</u>	<u>15.937.507</u>
Utilidad neta	9,455,679	20,354,626
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral del año	<u>9,455,679</u>	<u>20,354,626</u>
Utilidad atribuible a:		
Titulares de acciones del Grupo Los Castillos Real Estate, Inc.	9,455,679	20,354,626
Interés no controlador	-	-
	<u>9,455,679</u>	<u>20,354,626</u>

IX. Gestión de administración de propiedades

Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, delega algunas de las funciones típicas de administración de propiedades, en la compañía Terrazas de Panamá S.A., cuyas funciones, entre otras abarcarán las siguiente:

- Gestiones comerciales, incluyendo los aspectos legales asociados con la consecución de inquilinos, así con mantener alquiladas las unidades inmobiliarias.
- Contratación y coordinación de los servicios, mantenimientos y adecuaciones que requieran los bienes inmuebles y activos inmobiliarios que conforman el portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
- Elaboración y presentación de reportes regulatorios de la Sociedad en calidad de Sociedad de Inversión Inmobiliaria, ante la SMV y BVP.
- Cualquier otro servicio que sea requerido por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, según sea acordado, con relación a los bienes inmuebles y activos inmobiliarios que conforman el portafolio de inversiones.

Políticas de conservación y aseguramiento

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria supervisará a sus arrendatarios sobre 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. Determinar y notificar a los arrendatarios sobre sus obligaciones que garanticen el buen estado y uso permanente de las edificaciones durante su vida útil;
- ii. Contratar, si es necesario, o velar por la debida contratación, de los servicios e insumos necesarios para ejecutar los trabajos de mantenimiento; incluyendo entre otros: mantenimiento, pintura, reparaciones y reemplazo de estructuras defectuosas, etc.;
- iii. Establecer reglas en general a los arrendatarios para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de las propiedades inmobiliarias; y
- iv. 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 Los Castillos Real Estate, Inc., son los edificios y terrenos que componen las propiedades de inversión.

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, se detalla a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	244,573,491	248,245,790
Adquisiciones	174,000	-
Cambio en valor razonable	<u>1,705,908</u>	<u>(3,672,299)</u>
Saldo al final de año	<u>246,453,399</u>	<u>244,573,491</u>

Al 31 de diciembre de 2021 las propiedades de inversión conforman los siguientes locales:

1. Centro Comercial Doit center El Dorado, Boulevard El Dorado.
2. Centro Comercial Los Andes, Carretera Boyd Roosevelt.
3. Bodegas en área Comercial de France Field, Zona Libre de Colón.
4. Oficina y Bodega en área Comercial de France Field, Zona Libre de Colón.
5. Centro Comercial Plaza El Terronal, David, Chiriquí.
6. Centro Comercial Plaza Banconal, Santiago, Veraguas.
7. Centro Comercial Plaza de la Hispanidad, Ave. 12 de octubre.
8. Centro Comercial Villa Lucre, Ave. Rafael Alemán.
9. Centro Comercial Albroom Mall, Ancón.
10. Centro Comercial Los Pueblos Juan Diaz, Ave. Domingo Díaz.
11. Centro Comercial Centennial Mall, Altos de Panamá, vía Centenario.
12. Bodegas o Centro de Distribución, Chilibre, Carretera Boyd Roosevelt.
13. Local Comercial en Ave. Carmelo Spadafora, Chitré, Herrera.
14. Centro Comercial Westland Mall, Vista Alegre, Arraiján.
15. Plaza Las Américas, Tocumen, vía Panamericana.
16. Centro Comercial La Nueva Doña, 24 de diciembre, vía Panamericana.
17. Centro Comercial Boulevard Costa Verde, Chorrera.

18. Centro Comercial Boulevard Santiago, Veraguas.
19. Centro Comercial Signature Plaza, Brisas del Golf.
20. Centro Comercial On D Go Aguadulce, Aguadulce, Coclé.
21. Centro Comercial Villa Zaita Mall, Carretera Boyd Roosevelt.
22. Centro Comercial Terrazas de Coronado, Las Lajas, Chame.
23. Centro Comercial Boulevard Penonomé, Coclé.
24. Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, Colón.

MMG ASSET MANAGEMENT