

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

**Memoria Anual
31 de diciembre de 2023**

Contenido

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

LOS CASTILLOS REAL ESTATE, INC.

MEMORIA ANUAL 2023

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

Periodo que se reporta: Enero a diciembre de 2023

1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:

DATOS GENERALES	
RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO	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:

Subsidiaria	Porcentaje de Participación
Corporación Los Castillos, S. A.	100%
Los Pueblos Properties, S. A.	100%
Los Andes Properties, S. A.	100%
Inversiones Europanamericana, S. A.	100%
Chiriquí Properties, S. A.	100%
Veraguas Properties, S. A.	100%
France Field Properties, S. A.	100%
Zona Libre Properties, S. A.	100%
Doce de Octubre Properties, S. A.	100%
Villa Lucre Properties, S. A.	100%
San Antonio Properties, S. A.	100%
Juan Díaz Properties, S. A.	100%
Altos de Panamá, S. A.	100%
West Mall Properties, S. A.	100%
Herrera Properties, S. A.	100%
Chilibre Properties, S. A.	100%
Mañanitas Properties, S. A.	100%
Vista Alegre Properties, S. A.	100%
Chorrera Properties, S. A.	100%
La Doña Properties, S. A.	100%
Boulevard Santiago Property, S. A.	100%
Villa Zafra Property, S. A.	100%
Coronado Property, S. A.	100%
Aguadulce Property, S. A.	100%
Brisas Property, S. A.	100%
Penonomé Property, S. A.	100%
Sabanitas Property, S. A.	100%
TownCenter Costa del Este Property, S.A.	100%
Bugaba Property, S.A.	100%

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 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 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.

6. Custodio

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

7. Comportamiento del NAV durante el periodo

Al 31 de diciembre de 2023 el NAV de la sociedad fue de \$111.04.

8. Inversión

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 1,803,100 acciones.

9. Gastos incurridos durante el periodo

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, refleja gastos por \$1,475,624, de los cuales 36% a honorarios profesionales, 34% a impuestos, 17% a seguros, 8% a amortización de activos por derecho de uso y 3% corresponde a otros gastos.

10. Pasivos

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria refleja pasivos por US\$57,524,201.

11. Hechos de Importancia

Al 31 de diciembre de 2023 Los Castillos Real Estate Inc., en su calidad de 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, adicionales a aquellos que notifican los pagos de dividendos del periodo. Todos los hechos de importancia se encuentran disponibles en la página web de Latinex.

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

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

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

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

El 18 de enero de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de diciembre de 2022, a razón de \$0.55331645 por acción, correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 2 de febrero de 2023.

El 18 de abril de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de marzo de 2023, a razón de \$0.8901232 por acción, correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 26 de abril de 2023.

El 15 de junio de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de mayo de 2023, a razón de \$1.506988 por acción, correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 23 de junio de 2023.

El 13 de septiembre de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de agosto de 2023, a razón de \$0.29008477 por acción, correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 25 de septiembre de 2023.

El 12 de octubre de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de octubre de 2023, a razón de \$0.650574083 por acción, correspondientes a utilidades retenidas de periodos anteriores y pagaderos el día 14 de noviembre de 2023.

Durante el año 2023, la sociedad, declaró y pagó dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B, a razón de \$3.8910865 por acción.

El rendimiento de dividendos a sus accionistas, calculado con los dividendos declarados y pagados durante el 2023 y el precio de mercado de las Acciones Comunes Clase B al 29 de diciembre de 2023 (\$100.00 por acción), fue de 3.89%.

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 2023 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 1,803,100 acciones y el NAV de la sociedad fue de \$111.04.

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, proyectos em proceso 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 al 31 de diciembre de 2023 el 85% 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 2023 era de US\$200,219,360 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 2023
(Cifras en balboas)

	2023	2022
Ingresos		
Alquileres (Notas 6 y 12)	<u>15,319,741</u>	<u>15,034,176</u>
Gastos Generales y Administrativos		
Amortización de activos por derecho de uso (Nota 11)	(121,721)	(121,720)
Honorarios profesionales (Nota 6)	(533,854)	(511,777)
Impuestos	(506,134)	(471,491)
Seguros	(249,863)	(218,785)
Otros gastos	<u>(64,052)</u>	<u>(61,571)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(1,475,624)</u>	<u>(1,385,344)</u>
Cambio neto en el valor razonable de propiedades de inversión (Nota 7)	<u>1,229,558</u>	<u>(368,798)</u>
Utilidad en operaciones	15,073,675	13,280,034
Otros ingresos	13,655	18,034
Costos financieros (Notas 11 y 13)	<u>(5,179,608)</u>	<u>(3,909,804)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	9,907,722	9,388,264
Impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>(676,455)</u>	<u>(721,627)</u>
Utilidad neta	9,231,267	8,666,637
Otro resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral del año	<u>9,231,267</u>	<u>8,666,637</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.

Los ingresos provenientes de las propiedades de inversión corresponden al ingreso por alquiler de los contratos de arrendamiento mantenidos con las compañías relacionadas.

El movimiento de las propiedades de inversión durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se detalla a continuación:

Costo	
Saldo al 31 de diciembre de 2021	246,453,399
Adquisiciones	5,193,880
Cambios en el valor razonable	<u>(368,798)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	251,278,481
Adquisiciones	251,058
Cambios en el valor razonable	<u>1,229,558</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>252,759,097</u>

Al 31 de diciembre de 2023 las propiedades de inversión conforman los siguientes locales:

Subsidiaria	% de Control	Ubicación del Local Comercial / Terreno
Corporación Los Castillos, S. A.	100%	Centro Comercial Do It Center El Dorado
Los Pueblos Properties, S. A.	100%	Sin propiedades
Los Andes Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Andes
Inversiones Europanamericana, S. A.	100%	Area Comercial de Zona Libre
Chiriquí Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Terronal en David
Veraguas Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Banconal en Santiago
France Field Properties, S. A.	100%	Area Comercial de Zona Libre
Zona Libre Properties, S. A.	100%	Area Comercial de Zona Libre
Doce de Octubre Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza La Hispanidad
Villa Lucre Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Villa Lucre
San Antonio Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Pueblos Albrook
Juan Díaz Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Los Pueblos Juan Diaz
Altos de Panamá, S. A.	100%	Centro Comercial Centennial Mall
West Mall Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Westland Mall en Arraján
Herrera Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Plaza Doit Center en Chitré
Chilibre Properties, S. A.	100%	Centro de Distribución o Bodegas en Chilibre
Mañanitas Properties, S. A.	100%	Centro Comercial 2412 en Tocumen
Vista Alegre Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Westland Mall en Arraján
Chorrera Properties, S. A.	100%	Centro Comercial Boulevard Costa Verde
La Doña Properties, S. A.	100%	Centro Comercial La Nueva Doña, Tocumen
Boulevard Santiago Property, S. A.	100%	Centro Comercial Boulevard Santiago
Villa Zaita Property, S. A.	100%	Centro Comercial Villa Zaita Mall
Coronado Property, S. A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Coronado
Aguadulce Property, S. A.	100%	Centro Comercial On D Go, Aguadulce
Brisas Property, S. A.	100%	Centro Comercial Signature Plaza, Brisas del Golf
Penonomé Property, S. A.	100%	Centro Comercial Penonomé Mall en Coclé
Sabanitas Property, S. A.	100%	Centro Comercial Terrazas de Sabanitas, Colón
TownCenter Costa del Este Property, S.A.	100%	Terreno Comercial Town Center Costa del Este
Bugaba Property, S.A.	100%	Terreno Comercial Bugaba, Chiriquí
David Property, S.A.	100%	Promesa de Compra Local en David, Chiriquí

MMG ASSET MANAGEMENT