

NF REAL ESTATE FUND, INC.

**Memoria Anual
31 de diciembre de 2023**

Contenido

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

NF REAL ESTATE FUND, INC.**MEMORIA ANUAL 2023**

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

Periodo que se reporta: Enero a diciembre de 2023

1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:

| DATOS GENERALES | |
|------------------------------------|---|
| RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO | NF Real Estate Fund, Inc. |
| RUC | 155727754-2-2022 DV78 |
| FECHA DE INICIO DE OPERACIONES | Noviembre, 2022 RES. 388-22 |
| NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES | MMG ASSET MANAGEMENT, CORP. |
| No. De ACCIONES/CUOTAS Autorizadas | Hasta 1,000,000 de Acciones Participativas en múltiples Series. |

2. Objetivo de la Sociedad

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

3. Directores y Dignatarios

Los actuales Directores y Dignatarios de NF Real Estate Fund, Inc., son los siguientes:

DAVID NAIMARK BLOCH - DIRECTOR/PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 21 de julio de 1965
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado postal: 0831-01737 Paitilla
E-mail: dnaimark@dreamproperties.com.pa
Teléfono: +507 304-6185

Graduado en Boston University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía en 1986 y un MBA de Babson College en 1988. Desde 1989 hasta 2017 fue socio y gerente de Noritex, S.A., negocio en Zona Libre de Colón, dedicado a la exportación e importación al por mayor. Es también socio y gerente general de Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, Planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Es socio y presidente de la junta directiva de Muebles Jamar Colombia y Panamá.

David Julio Naimark Bloch ocupa el cargo de Presidente y Director desde el 29 de agosto de 2014 de Star Group Investments, S.A. Es Presidente y Director de Domavida, S.A. desde el 31 de agosto de 2005.

BENNY NAIMARK GRINBERG - DIRECTOR/ SECRETARIO

Nacionalidad: Colombiana
Fecha de nacimiento: 9 de noviembre de 1984
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado postal: 0831-01737 Paitilla
E-mail: bnaimark@jamar.com

Teléfono: +507 304-6185

Egresado de Administración de empresas de la Universidad Loyola de New Orleans (Año 2006). Desempeña el cargo de Gerente Ejecutivo de Muebles Jamar Panamá desde julio de 2007. Benny Naimark Grinberg ocupa el cargo de Director y Secretario desde el 8 de septiembre de 2017 de Star Group Investments, S.A. Es Tesorero y Director de Domavida, S.A desde 16 de mayo 2017.

BENJAMIN NAIMARK BTESH - DIRECTOR/TESORERO

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 28 de abril de 1993
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado postal: 0831-01737 Paitilla
E-mail: bnaimark@dreamproperties.com.pa
Teléfono: +507 304-6185

Graduado en Northeastern University, con una Licenciatura en Psicología en 2016 y una maestría en Negocio en Hospitalidad Global del EHL en Suiza en 2018. Desempeña el cargo de Director de Mercadeo de Mega Storage Panamá desde enero de 2019.

Benjamín Naimark Btsh ocupa el cargo de Tesorero y Director desde el 16 de noviembre de 2020 de Star Group Investments, S.A.

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 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.

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 \$599.91.

7. Inversión

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad ha emitido y mantiene en circulación 24,080 acciones Clase A y 90,050 acciones Clase B.

8. Gastos incurridos durante el periodo

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria refleja gastos por \$3,328,564, de los cuales \$2,655,426 corresponden a gastos financieros.

9. Activos

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria refleja activos por US\$115,509,880.

10. Hechos de Importancia

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha reportado comunicados de hechos de importancia en relación con 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 NF REAL ESTATE FUND, INC.

| SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA NF REAL ESTATE FUND, INC. | |
|--|---|
| Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria | NF REAL ESTATE FUND, INC., SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA |
| Categoría | Sociedad de inversión inmobiliaria, paraguas, cerrada y local |
| Tipo de Valor ofrecido en Venta | Acciones Participativas, un máximo de Un Millón (1,000,000) de acciones participativas compuestas de acciones de las Acciones Serie A, (b) Acciones Serie B, (c) Acciones Serie D, (d) Acciones Serie D, (e) Acciones Serie E, (f) Acciones Serie F, (g) Acciones Serie G, (h) Acciones Serie H, (i) Acciones Serie I, y (j) Acciones Serie J, todas con un valor nominal de Un Centavo de Dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una; y cuantas Series de acciones adicionales, con o sin valor nominal, que autorice la Junta Directiva |
| Cantidad de Valores | Hasta un millón (1,000,000) Acciones Participativas |
| Moneda de Denominación de las Acciones | Dólares de los Estados Unidos de América "US\$". |
| Valor Neto por Acción (VNA) | El VNA de las Acciones Participativas de cada Serie será el cociente que resulte de dividir (i) el valor neto de los activos de cada Sub-Fondo, como resultado de restar el valor de los pasivos que correspondan a dicho Sub-Fondo del valor bruto de los activos que componen la cartera del mismo entre (ii) el número de Acciones Participativas emitidas y en circulación de la Serie que representa cada Sub-Fondo en la fecha de valoración. |
| 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 Transísmica, 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 es la compra, desarrollo, administración, renta y venta de activos inmobiliarios y va dirigido tanto personas naturales como a Inversionistas Institucionales dispuestos a invertir en el negocio inmobiliario con criterio de democratización, y que estén en la capacidad de realizar inversiones de largo plazo.

La inversión en la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ofrece la posibilidad de participar simultáneamente en uno o varios proyectos inmobiliarios, con una inversión relativamente menor en comparación con el valor total de los proyectos en que está participando de forma indirecta. Esto en adición a la intención de proveer un rendimiento superior al ofrecido por otras alternativas de inversión inmobiliaria existentes en la plaza.

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

Inversiones Permitidas: El Fondo deberá tener invertido no menos del 80% de sus recursos en activos inmobiliarios localizados dentro de la República de Panamá, y deberá lograr su objetivo de inversión a través de las siguientes directas o indirectamente a través de subsidiarios en cualesquiera de las siguientes Inversiones Permitidas, según el artículo 9 del Acuerdo No. 2-2014 de la SMV:

- a. Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con su permiso de ocupación.
- b. Bienes inmuebles que se encuentren en fase construcción, o en planos con permiso de construcción.
- c. Bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 de Acuerdo No. 2-2014 de la SMV.
- d. Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas, no superen 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 emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- f. Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles.
- g. Derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- h. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria. En estos casos, se deberá constar con información y documentación que sustente que

dichas sociedades de inversión cumplen con las políticas de inversión establecidas en el artículo 9, de Acuerdo No. 2-2014.

- i. Celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles.

Las inversiones en inmuebles referidas en los literales (c) y (d) previos no podrán representar, en ningún momento más del veinte por ciento (20%) del activo del Fondo. En lo que a este límite respecta, las opciones y los derechos de compra se valorarán al precio total del inmueble objeto del contrato.

La valoración de las Inversiones Permitidas que componen el portafolio de inversiones del Fondo será realizada tomando en cuenta diferentes criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos y aplicando los criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF- y las disposiciones adoptadas por la SMV.

Las Inversiones Permitidas deberán contar con avalúos elaborados por compañías evaluadoras, debidamente autorizadas para tal efecto. Estos avalúos, se deberán realizar, como mínimo una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta del activo, y su sustento deberá conservarse por un periodo no menos de cuatro (4) años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición de la Superintendencia.

Inversiones Incidentales: Se refiere al veinte por ciento (20%) de los activos del Fondo serán invertidos en cuentas de ahorro o depósitos a plazo fijo en bancos locales o internacionales o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otros mercados organizados.

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

En caso de inversión en instrumentos financieros, sólo será permitido si es para fines de cobertura. Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse y mantener dicho sustento por un período no inferior a cuatro (4) años contados a partir de la realización de la inversión incidental.

Las Inversiones Incidentales deberán valorarse de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004.

De conformidad con el artículo 12 del Acuerdo No. 2 de 2014, el Fondo podrá incumplir de forma temporal la política de inversión de las Inversiones Permitidas en estricto apego a las reglas que a continuación citamos:

- a. Primer año: Durante el Primer año de operaciones contado a partir de la fecha de notificación de la Resolución expedida por la SMV autorizando el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
- b. Consecuencia de un traspaso: Al vender, ceder o enajenar una Inversión Permitida, y que por medio de dicho traspaso incumpliere el mínimo de Inversiones Permitidas.
- c. Consecuencia de cambio de Valor de Mercado de Inversiones Permitidas o Incidentales: Se refiere a aquellos escenarios en los cuales por una disminución en el valor de mercado de las inversiones Permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las Inversiones Incidentales se incumpliere el mínimo de las Inversiones Permitidas.

En los escenarios listados en los literales "b" y "c", el Fondo se abstendrá de realizar Inversiones Incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de Inversiones Permitidas.

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 90,050 acciones Clase B y 24,080 acciones Clase A y el NAV de la sociedad fue de \$599.91.

VIII. Estado de situación financiera.

a. Activos

Al 31 de diciembre de 2023, los activos de la Sociedad de Inversión están compuestos principalmente por propiedades de inversión y cuentas por cobrar compañías relacionadas, cuyos montos se reflejan en \$103,114,962 y \$3,960,934, respectivamente.

b. Pasivos

Al 31 de diciembre de 2023, los pasivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria están compuestos principalmente por Bonos Corporativos por pagar por \$29,187,024.

c. Patrimonio

El patrimonio de Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al 31 de diciembre de 2023 era de US\$68,468,237, compuesto principalmente por acciones de capital que representan \$57,065,500.

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 Parménides S.A., bajo nombre comercial "Dream Properties"; cuyas funciones corresponden a los servicios de administración, contabilidad, finanzas, gestión de proyectos y supervisión de operación de activos inmobiliarios que conforman el portafolio de inversiones de esta.

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 NF Real Estate Fund, Inc., 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:

Subsidiaria Serie A**Sociedad Domavida, S.A.**

| Ubicación | No. Finca |
|--------------|-----------|
| Vía España | 16316 |
| Locería | 31533 |
| Locería | 45786 |
| Mega Mall | 30140870 |
| Mega Mall | 30140871 |
| Albrook Mall | 77631 |
| Albrook Mall | 77633 |
| Chorrera | 92088 |
| Chorrera | 92565 |
| Chorrera | 40308 |

Subsidiaria Serie B**Sociedad Star Group Investments, S.A.**

| Ubicación | No. Finca |
|-----------------|-----------|
| Transistmica | 16556 |
| Transistmica | 15022 |
| Transistmica | 19404 |
| Transistmica | 39105 |
| San Francisco | 7938 |
| San Francisco | 27309 |
| San Francisco | 7868 |
| Juan Diaz | 43868 |
| Condado del Rey | 477263 |