

## **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.**

**Memoria Anual  
31 de diciembre de 2023**

## Contenido

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

**PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.****MEMORIA ANUAL 2023**

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

Periodo que se reporta: Enero a Diciembre de 2023

**1. Sociedad de Inversión Inmobiliaria:**

DATOS GENERALES	
RAZON SOCIAL Y NOMBRE DEL FONDO	Premium Properties International, S.A.
RUC	155680467-2-2019
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	28 DE JUNIO DE 2019, RES 247-19
NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES	MMG ASSET MANAGEMENT, CORP.
No. De ACCIONES/CUOTAS	10,000,000 ACCIONES COMUNES CLASE "B "

**2. Objetivo de la Sociedad**

**PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.**, 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.

**3. Directores y Dignatarios**

Al 31 de diciembre de 2023 los Directores y Dignatarios de Premium Properties International, S.A., eran los siguientes:

**Jack Silvera Azrak – Presidente y Director**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 13 de enero de 1966  
Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá  
Apartado postal: 0816-00101  
Correo electrónico: jsilvera@silaba.com  
Teléfono: 208-7901

Realizó sus estudios en Clark University, Worcester, Massachusetts, Estados Unidos. Es Director y Gerente General de Grupo Silabas, empresa automotriz panameña. Director y Gerente General de un conglomerado de empresas dedicadas a la administración de bienes inmuebles, participando de forma directa en transacciones de compra/venta, financiamientos y fusiones de empresas.

**David Moisés Mizrahi Fidanque – Vicepresidente y Director Independiente**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 8 de mayo de 1967  
Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá  
Apartado postal: 0816-00101  
Correo electrónico: mizrach\_mdu@cwpanama.net  
Teléfono: 208-7901

Se graduó Juris Doctor, cum laude, en The Tulane University of Louisiana, New Orleans, Luisiana, Estados Unidos. Es socio principal de la firma de abogados Mizrahi, Davarro & Urriola. Abogado entrenado en los Estados Unidos con idoneidad para ejercer la abogacía en Panamá y el Estado de Florida, Estados Unidos de América. Tiene especial experiencia en el ejercicio privado del derecho comercial panameño en un ambiente de derecho comparado, incluyendo participación sustancial en varias jurisdicciones de derecho común y derecho civil en Estados Unidos, Latinoamérica y Europa. Ha ejercido como director del Fondo de

Emergencia Social de la Presidencia de Panamá, director de Corporación de Desarrollo Minero del Ministerio de Comercio e Industrias de la República de Panamá. Miembro del Colegio de Abogados de Florida, Colegio de Abogados de Panamá, entre otras organizaciones.

**Jacobo Abood Abadi Watson – Secretario y Director**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 26 de junio de 1966  
Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá, Apartado postal: 0816-00101  
Correo electrónico: jabadi@silaba.com  
Teléfono: 208-7901

Realizó sus estudios en Babson College, Waltham, Massachusetts, Estados Unidos. Es Director y Gerente General de Grupo Silaba, empresa automotriz panameña. Director y Gerente General de un conglomerado de empresas dedicadas a la administración de bienes inmuebles, participando de forma directa en transacciones de compra/venta, financiamientos y fusiones de empresas.

**Ezra Silvera Azrak – Tesorero y Director**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 18 de enero de 1968  
Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá  
Apartado postal: 0816-00101  
Correo electrónico: zsilvera@silaba.com  
Teléfono: 208-7901

Realizó sus estudios en Brandeis University, Waltham, Massachusetts, Estados Unidos. Es Director Financiero de Grupo Silaba, empresa automotriz panameña. Director Financiero de un conglomerado de empresas dedicadas a la administración de bienes inmuebles, participando de forma directa en transacciones de compra/venta, financiamientos y fusiones de empresas.

**Walter David Abadi Watson –Vocal y Director**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de nacimiento: 8 de mayo de 1969  
Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá  
Apartado postal: 0816-00101  
Correo electrónico: wabadi@silaba.com  
Teléfono: 208-7901

Realizó sus estudios en Wentworth Institute of Technology, Boston, Massachusetts, Estados Unidos. Labora en Grupo Silaba desde 1991 como Director de Postventa, empresa automotriz panameña. Director de un conglomerado de empresas dedicadas a la administración de bienes inmuebles, participando de forma directa en transacciones de compra/venta, financiamientos y fusiones de empresas; ejerce como Director en la Junta Directiva de MiniMed, franquicia de atención médica primaria en Panamá con más de 11 sucursales a nivel nacional.

Luego de un cambio de junta directiva de **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.**, y la fecha de emisión de esta memoria anual, los principales directores de la Sociedad, están conformados por las siguientes personas:

**Takashi Mizuno – Presidente y Director**

Nacionalidad: Japonés  
Fecha de nacimiento: 30/12/1963 (dd/mm/aaaa)  
Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá  
Apartado postal: 0816-00101  
Correo electrónico: tmizuno@silaba.com  
Teléfono: 507-6609-7528

Se unió a Sojitz Corporaton (entonces llamado Nissho Iwai) en 1987, y fue colocado en el Departamento de Finanzas durante los primeros tres años. Luego se transfirió a la División Automotriz y se desempeñó en diferentes subsidiarias como EVP administrativo en países como Malasia y Puerto Rico, y también como CEO del concesionario de automóviles BMW/Audi en Brasil.

**Jorge Díaz del Castillo – Secretario y Director**

Nacionalidad: Colombiana y Venezolana

Fecha de nacimiento: 03/11/1960

Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá

Apartado postal 0816-00101

Correo electrónico: jdiazdelcastillo@silaba.com

Teléfono: +507-6082-4157

Estudió Ingeniería Mecánica en la Universidad de Kansas y tiene una Maestría en Negocios Administración del IESA, cuenta con una larga experiencia en el mercado automotriz, incluyendo Vicepresidente Ejecutivo en MMC Automotriz, S.A., Director de Operaciones de Hyundai Motor Thailand Co., Ltd. y a partir del 1 de marzo de 2024 asumió el cargo de Consejero Delegado y Director de Operaciones de Silaba Motors, S.A.

**Hidenobu Saito – Tesorero y Director Independiente**

Nacionalidad: Japonés

Fecha de nacimiento: 24/04/1972

Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá

Apartado postal : 0816-00101

Correo electrónico: saito.hidenobu@sojitz.com

Teléfono: +1-212-704-6500

Estudió en la Facultad de Derecho de la Universidad de Tokio, en Japón. Ha trabajado para Sojitz Corporation (anteriormente Nissho Iwai Corporation) desde 1996, una firma japonesa de inversión y comercio que cubre una amplia gama de industrias comerciales. Actualmente está destinado en Nueva York y trabaja para Sojitz Corporation of America como Director de Operaciones, responsable de la creación y desarrollo de nuevos negocios, impulsando el crecimiento y aumentando el valor de los negocios existentes en la región de las Américas. Se ha desempeñado como director de varias subsidiarias y empresas afiliadas del grupo Sojitz, incluida la empresa distribuidora de automóviles, la empresa química, la empresa de energía, etc.

**Wataru Takaoka - Director**

Nacionalidad: Japonés

Fecha de nacimiento: 17/07/1970

Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0816-00101

Correo electrónico: takaoka.wataru@sojitz.com

Teléfono: +81-3-6871-5182

Estudió en la Facultad de Economía de la Universidad de Osaka, en Japón. Ha trabajado para Sojitz Corporation (anteriormente Nissho Iwai Corporation) desde 1994, una firma japonesa de inversión y comercio que cubre una amplia gama de industrias comerciales. Actualmente está destinado en Tokio y trabaja para Sojitz Corporation como Gerente General del Departamento de Automoción 2, responsable de la creación y el desarrollo de nuevos negocios, impulsando el crecimiento y aumentando el valor de los negocios existentes en el sector automotriz y de financiación de automóviles. Se ha desempeñado como Vicepresidente Ejecutivo de Stratosphere Quality LLC, Presidente y Director General de Socafi, S.A. de C.V..

**Tadashige Hatakeyama - Director**

Nacionalidad: Japonés

Fecha de nacimiento: 08/10/1976

Domicilio comercial: Edificio Grupo Sílabas, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0816-00101

Correo electrónico: hatakeyama.tadashige@sojitz.com

Teléfono: +81-3-6871-5394

Estudió en la Facultad de Economía de la Universidad de Kyushu, en Japón. Desde el año 2000 ha trabajado para Sojitz Corporation (anteriormente Nichimen Corporation), una empresa japonesa de inversión y comercio que cubre una amplia gama de industrias comerciales. Actualmente se encuentra en Tokio y trabaja para Sojitz Corporation como Director General Adjunto del Departamento de Automoción 2, responsable de la creación y el desarrollo de nuevos negocios, impulsando el crecimiento y aumentando el valor de los negocios existentes en el sector de la automoción y la financiación de la automoción. Se ha desempeñado como Vicepresidente Auxiliar de la Corporación Sojitz de Puerto Rico.

#### 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 otorga 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 Hoja de Vida 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.

#### Funciones

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

#### **Natibeth Kennion – Oficial de Cumplimiento**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 25 de abril de 1998

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este  
MMG Tower – Piso 22

Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453 World Trade Center

Correo Electrónico: natibeth.kennion@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

Culminó sus estudios en Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa María la Antigua. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero y Bancario. Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 274 expedida por la SMV, mediante Resolución SMV -291-13 del 08 de agosto de 2013.

#### **5. Custodio**

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

#### **6. Comportamiento del NAV durante el periodo**

Al 31 de diciembre de 2023 el NAV de la sociedad fue de US\$33.43

#### **7. Inversión**

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad ha emitido 2,952,723 acciones comunes clase B.

#### **8. Gastos Incurridos durante el Periodo**

Al 31 de diciembre de 2023 PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A., refleja gastos por US\$278,713.

#### **9. Pasivos**

Al 31 de diciembre de 2023 PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A. refleja pasivos por US\$. \$3,845,914.

#### **10. Hechos de Importancia**

Al 31 de diciembre de 2023 PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A., reportó comunicados de hechos de importancia respecto de declaraciones de pagos de dividendos, escisión de ciertos activos y convocatoria a asamblea de accionistas referente a ciertas modificaciones de términos y condiciones al prospecto informativo, los cuales se encuentran disponibles al público en general 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 con sus esfuerzos en la gestión del portafolio de inversiones y en general la asesoría de inversiones en favor de Premium Properties International, S.A (en adelante la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria o Sociedad”), con sujeción a las normas y Acuerdos reglamentarios emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores y al Contrato de Administración de inversiones.

Igualmente continúa participando activamente de las reuniones de Junta Directiva que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria celebre, con el fin de conocer las decisiones tomadas por los directores, así como de informar sobre las gestiones del administrador de inversiones, logrando así unificar criterios para el mejor desempeño de la Sociedad en el mercado de valores.

### II. Características generales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.	
<b>Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria</b>	PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.
<b>Categoría</b>	Sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, de renta variable y local Acciones Comunes Clase B (en adelante las “Acciones Comunes Clase B”), sin derecho a voto, salvo cuando se trate de determinados asuntos descritos en el literal “a.” de la Sección III (C) de este Prospecto Informativo, pero con derechos económicos, incluyendo todos los derechos de recibir dividendos y una cuota parte de los activos en caso de liquidación, emitidas en forma nominativa y registrada, con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01) por acción.
<b>Tipo de Valor ofrecido en Venta</b>	
<b>Cantidad de Valores</b>	Hasta Diez Millones (10,000,000) Acciones Comunes Clase B
<b>Moneda de Denominación de las Acciones</b>	Dólares de los Estados Unidos de América “US\$”.
<b>Valor Neto por Acción (VNA)</b>	El Valor Neto por Acción será el coeficiente de dividir el Valor Neto de los Activos de Premium Properties International, S.A. entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación. El Valor Neto por Acción Clase B será calculado y reportado por el Fondo, sujeto a las condiciones que se establecen en la Sección III, (B) (10) del Prospecto Informativo
<b>Titularidad</b>	Las Acciones Clase B están emitidas de forma nominativa y registrada
<b>Política de Dividendos</b>	No menos del 90% de su utilidad neta fiscal
* Este reporte tiene propósitos informativos únicamente. Para conocer mayores detalles sobre el tipo de inversión consulte el Prospecto Informativo del Fondo	

### III. Desarrollo de la industria inmobiliaria en Panamá

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

Sectores como la construcción, comercio, industrias manufactureras, servicios de electricidad y agua, hotelería, telecomunicaciones, actividades bancarias, empresariales y de entretenimiento destacaron un buen desempeño y fueron factores que aportaron al crecimiento de su producto interno bruto (PIB) en un 9.0% comparándolo con el año 2022. Esta combinación de estabilidad económica junto con inversión extranjera han sido factores positivos para Panamá, factores que han influido en nueva oferta e inversión de desarrollos inmobiliarios. Espacios con mayores adecuaciones, con modalidades de coworking, céntricos y de uso mixto son los que han logrado captar la mayor parte de la demanda, ya que los clientes buscan en un mismo lugar diferentes opciones para realizar distintos tipos de actividades, a esto, las plazas comerciales han tenido que hacer adecuaciones en sus espacios para atraer una mezcla de inquilinos diferente a lo convencionales como por el ejemplo las concesionarias de automóviles. Las zonas con mayor demanda y con una recuperación rápida luego de una pandemia se concentran dentro de la ciudad, podemos mencionar algunos: Ave. Calle 50, La vía Ricardo J. Alfaro, Avenida Transístmica, el Área Bancaria y Costa del este. Demanda que se ha concentrado en cuatro tipos de clientes: el sector automotriz, las cadenas de supermercados, las franquicias de comida y las canchas de Pádel. La tendencia para el período 2023-2024 se enfocara 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 PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.

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 10 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 \$0.86013327 por acción, correspondientes al cuarto trimestre de 2022 y pagaderos al día 25 de enero de 2023.

El 8 de febrero de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 31 de enero de 2023, a razón de \$0.77106709 por acción, correspondientes a Extraordinario 1 de 2022 y pagaderos al día 23 de febrero de 2023.

El 3 de marzo de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 28 de febrero de 2023, a razón de \$0.81390415 por acción, correspondientes a Extraordinario 2 de 2022 y pagaderos al día 20 de marzo de 2023.

El 20 de diciembre de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 15 de diciembre de 2023, a razón de \$5.98756382 por acción, correspondientes al año 2023 y pagaderos el día 29 de diciembre de 2023.

Durante el año 2023, la sociedad, declaró y pagó dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B, a razón de \$8.43266833 por acción (neto: \$7.589401497 por acción).

El rendimiento de dividendos neto a sus accionistas, calculado con los dividendos declarados y pagados durante el 2023 y el precio de mercado de las Acciones Comunes Clase B al 29 de diciembre de 2023 (\$38.00 por acción), fue de 19.97%.

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 2,952,723 acciones y el NAV de la sociedad fue de \$33.43.

## **VIII. Resumen del balance general y el estado de resultados al corte de diciembre de 2023.**

### **a. Activos**

Los activos están compuestos en su gran mayoría, un 99%, por las propiedades de inversión que conforman el portafolio inmobiliario de Premium Properties International, S.A.; efectivo, cuentas por cobrar, gastos e impuesto pagado por anticipado, y otros activos terminan de conformar el total de activos.

**b. Pasivos**

El mayor peso de los pasivos recae sobre porción a largo plazo con vencimiento a más de un año, las cuales representan el 84% del total de pasivos. El resto de partidas de pasivos lo conforman préstamos por pagar, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar subsidiarias, gasto e impuestos acumulados por pagar.

**c. Patrimonio**

El patrimonio de Premium Properties International, S.A., al 31 de diciembre de 2023 fue de US\$98,714,967.

**d. Estado de pérdidas y ganancias:**

**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(CIFRAS EN BALBOAS)**

	Notas	2023	2022
<b>INGRESOS:</b>			
Ingresos por alquiler	10	19,406,517	16,069,389
Total de Ingresos		19,406,517	16,069,389
<b>GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS</b>			
CAMBIO VALOR RAZONABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN	5	1,021,000	5,774,000
COSTOS FINANCIEROS		(280,377)	(233,087)
INTERESES GANADOS		144,994	8,061
		606,904	5,249,353
UTILIDAD NETA		20,013,421	21,318,742

**IX. Gestión del administrador de propiedades**

Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria, PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A., ha delegado algunas de las funciones típicas de administración de propiedades a Almacenadora Centenario, S.A., cuyas funciones los servicios de administración y alquiler de los bienes inmuebles y activos inmobiliarios que conforman el portafolio de inversiones de esta.

**Políticas de conservación y aseguramiento**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria coordinará y supervisará las actividades necesarias para mantener las propiedades inmobiliarias de su portafolio de inversión en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo, pero sin limitarse, a:

- i. Elaborar programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de la Junta Directiva conjuntamente con los presupuestos respectivos;
- ii. Determinar y notificar a los arrendatarios sobre sus obligaciones que garanticen el buen estado y uso permanente de las edificaciones durante su vida útil;
- iii. Contratar o velar por la debida contratación, de los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento; incluyendo entre otros: aseo, mantenimiento, embellecimiento periódico, pintura, arreglos y reemplazo de estructuras defectuosas, etc.;
- iv. Proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar la seguridad de las propiedades inmobiliarias;
- v. Establecer reglas y reglamentos en general para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de las propiedades inmobiliarias; y
- vi. Realizar todas las gestiones necesarias para mantener las propiedades inmobiliarias aseguradas de acuerdo a los estándares de la industria inmobiliaria en la República de Panamá, incluyendo: negociación de las primas de seguro; contratación con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y de ser necesario, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

De considerarlo necesario, por recomendación y justificación del Administrador de Inversiones y sujeto a la aprobación de la Junta Directiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá contratar servicios de empresas especializadas en las actividades descritas, pero sin limitarse a las mismas, con el propósito de preservar en el tiempo el valor del portafolio de inversión.

**Propiedades en el Portafolio de Inversiones**

Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad mantiene las siguientes propiedades de inversión:

<b>Sociedad</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Finca</b>	<b>área m2</b>	
Premium Properties Int.	Calle 50 (casa matriz) PH	29270-8708	3,106	
		33656-8708	3,495	
	Servidumbre Calle 50	30284442-8708	535	
	Sucursal Calle 50		7,136	
Premium Properties Int.	Sucursal RJA/Kía	69880-8720	8,010	
Premium Properties Int.	Sucursal David	414432	2,500	
		Antiguo Sitel	187313	10,000
			247059	2,545
Premium Properties Int.	Sucursal CPO / PDI		12,545	
Premium Properties Int.	Estacionamiento Sucursal Chorrera	30422395-8617	3,847	
		30198572-8617	6,352	
Premium Properties Int.	Sucursal Chorrera		10,198	
Premium Properties Int.	Santa María	367580-8712	1,121	
Premium Properties Int.	Santa María	367581-8712	1,217	
North Properties	Parque Centenario	472102	57,858	
Premium Properties Int.		20076	2,378	
		26158	1,073	
	Mazda Calle 50		3,451	
<b>Total</b>			<b>104,037</b>	