

## **RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.**

**Memoria Anual**  
**31 de diciembre de 2023**

## Contenido

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

## RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.

### 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	Retail Space Holdings, Corp.
RUC	155652695-2-2017
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	24 DE JULIO DE 2017, RES. 525-18
NOMBRE DEL ADMOR. DE INVERSIONES	MMG ASSET MANAGEMENT, CORP.
No. De ACCIONES/CUOTAS	10,000,000 ACCIONES COMUNES CLASE "B " y 50,000 ACCIONES COMUNES CLASE "A"

#### 2. Objetivo de la Sociedad

**RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP.**, 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

Los actuales Directores y Dignatarios de Retail Space Holdings, Corp., son los siguientes:

##### **Alex Cohen Solís – Presidente y Director**

Nacionalidad: Panameña  
 Fecha de nacimiento: 10 de marzo de 1954  
 Domicilio comercial: Edificio International Hardware, Avenida 4ta y Calle 5ta, France Field  
 Apartado postal: 0302-00789, Panamá, República de Panamá  
 Correo electrónico: alex.cohen@ihd.com.pa  
 Teléfono: (507) 430-5000  
 Fax: (507) 430-5827

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  
 Fax: (507) 236-6776

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  
Fax: (507) 236-6776

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.

**1. 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 14 de noviembre de 2016 (en adelante el “Contrato de Administración”) con el fin de ejercer tareas administrativas, de manejo y de inversión de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo.

MMG Asset Management, Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 382995, Documento 132223 y debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en Resolución No. CNV-135-06 del 07 de Junio de 2006 de la Superintendencia del Mercado de Valores. Como Administrador de Inversiones, tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la sociedad de inversión.

A la fecha, MMG Asset Management, Corp., mantiene vigente un contrato con Marielena García Maritano, profesional de vasta experiencia en el área de valores y finanzas corporativas, para la prestación de sus servicios como Ejecutivo Principal de la Casa de Valores y Ejecutivo Principal como Administrador de Inversiones. Adicionalmente, MMG Asset Management, Corp. utiliza el apoyo administrativo de su Casa Matriz, MMG Bank Corporation, a fin de cumplir con sus responsabilidades.

#### 4.1 Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales

Los Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales del Administrador de Inversiones son las siguientes personas:

**Jorge E. Morgan Vallarino- Presidente y Director**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966  
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este  
MMG Tower – Piso 22  
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center  
Correo electrónico: jorge.morgan@mmgbank.com  
Teléfono: (507) 265-7600  
Fax: (507) 265-7601

El señor Jorge Morgan cuenta con un título de Ingeniería Computacional (Boston University, Massachusetts 1989); una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas (University of Miami, Coral Gables 1991); título de Ingeniería Cooperativa (Fairfield University, Connecticut (Bachelor of Arts, Cooperative Engineering, 1999); miembro del Association for Investment Management and Research (AIMR), con derecho a utilizar las siglas.

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro del grupo Morgan & Morgan. Es fundador y Ejecutivo Principal de MMG Bank Corp y MMG Asset Management Corp. empresa debidamente autorizada para ejercer funciones de Casa de Valores y de Administración de Sociedades de Inversión por la SMV respectivamente.

Actualmente es el CEO y Presidente Ejecutivo de MMG Bank & Trust Ltd, así como Director y Presidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation.

**Carlos E. Troetsch Saval –Vicepresidente y Director**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1961  
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este  
MMG Tower – Piso 22  
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center  
Correo electrónico: carlos.troetsch@mmgbank.com  
Teléfono: (507) 265-7600  
Fax: (507) 265-7601

El señor Carlos E. Troetsch, posee un título de Ingeniería Industrial (Louisiana State University, Louisiana 1985) y una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas del INCAE, Alajuela, Costa Rica 1992 Por cinco años fue Ingeniero Supervisor de Operaciones en la Petroterminal de Panamá (1985-1990).

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro sucursales del Banco del Istmo, en David, Chiriquí. Durante este período participó en el desarrollo de la estrategia de crecimiento del Banco en esta provincia, al igual que la creación de nuevas sucursales de apoyo en la ciudad de Panamá.

Desde 1997 el Ing. Troetsch es Director de varias de las empresas de la División Financiera del Grupo Morgan & Morgan. Dentro de esta División ha sido Gerente General de MMG Bank & Trust Ltd. de Bahamas, brazo bancario del grupo y actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation. El Ing. Troetsch ha participado en el diseño y estructuración de la estrategia corporativa del Banco y del manejo y desarrollo de la División de Tesorería e Inversiones.

**Jorge Raúl Vallarino - Secretario y Director**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de Nacimiento: 15 de mayo de 1974  
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este  
MMG Tower – Piso 22  
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453  
Correo Electrónico: jorge.vallarino@mmgbank.com  
Teléfono: (507) 265-7600  
Fax: (507) 265-7601

Obtuvo su título en Finanzas de la Universidad Internacional de Florida, Florida, Estados Unidos. Desde 1999 funge como Tesorero de la Unidad Financiera del Grupo Morgan & Morgan, compuesta principalmente por MMG Bank Corporation y MMG Bank & Trust Ltd. Ha estado encargado del manejo y desarrollo del Departamento de Tesorería e Inversiones. Cuenta con Licencia de Corredor de Valores y actúa como Ejecutivo Principal de MMG Bank Corporation.

**Luis Valle C. –Tesorero y Director**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de Nacimiento: 8 de agosto de 1951  
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este  
MMG Tower – Piso 22  
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453  
Correo Electrónico: vallee@morimor.com  
Teléfono: (507) 265-7777  
Fax: (507) 265-7601

Licenciado en Contabilidad, graduado de la Universidad de Panamá. Actualmente se desempeña como Contralor y Socio responsable del planeamiento de la parte financiera, administrativa y control de operaciones del Grupo Morgan & Morgan y de la Firma de Abogados.

**Ejecutivos Principales**

**Jorge E. Morgan Vallarino – Ejecutivo Principal**

(Ver Curriculum en la sección anterior)

**Funciones**

Como Presidente y Ejecutivo Principal de MMG Asset Management Corp., y Presidente Ejecutivo de la División Financiera del Grupo Morgan y Morgan, su función es estratégica para asegurar que en todo momento el plan de negocios de MMG Asset Management Corp., esté alineado con los objetivos y estrategias macro del Grupo Morgan y Morgan. Supervisa de manera directa la gestión de la Gerencia General.

**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.

## **2. Custodio**

Retail Space Holdings, Corp., 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.

## **3. Comportamiento del NAV durante el año**

Al 31 de diciembre de 2023 el NAV de la sociedad fue de \$128.51.

## **4. Inversión**

Al 31 de diciembre de 2023 Retail Space Holdings, Corp., mantiene un total de 401,210 acciones Tipo B en circulación.

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

Al 31 de diciembre de 2023 RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP., refleja gastos por \$1,048,528, siendo los principales honorarios profesionales que representan el 41% de los gastos por 433,659, impuestos que representan el 14% por 151,985, reparación y mantenimiento que representa el 11% por 112,725 y gasto de personal que representa el 9% por 89,349.

## **6. Pasivos**

Al 31 de diciembre de 2023 RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP refleja pasivos por \$17,803,970 millones de dólares, un aumento con relación al periodo pasado principalmente debido al aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas.

## **7. Hechos de Importancia**

Al 31 de diciembre de 2023 RETAIL SPACE HOLDINGS CORP., se ha reportado hechos de importancia respecto de declaraciones de dividendos.

## 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 Retail Space Holdings, Corp. (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 RETAIL SPACE HOLDINGS CORP.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA RETAIL SPACE HOLDINGS CORP.	
<b>Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria</b>	RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A.
<b>Categoría</b>	Sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, de renta variable y local
<b>Tipo de Valor ofrecido en Venta</b>	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.
<b>Cantidad de Valores</b>	Hasta Diez Millones (10,000,000) Acciones Comunes Nominativas 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 Retail Space Holdings 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
<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 mostró un crecimiento estable luego de pasar por una crisis sanitaria, alcanzando entre un 70% y 80% de recuperación total al año previo.

Sectores como la construcción, comercio, industrias manufactureras, servicios de electricidad y agua, hotelería, telecomunicaciones, actividades bancarias, empresariales y de entretenimiento destacaron un



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

#### **IV. Objetivo de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria RETAIL SPACE HOLDIGNS, CORP.**

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 8 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 \$1.121607 por acción, correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 15 de marzo de 2023.

El 13 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 \$1.121607 por acción, correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 16 de junio de 2023.

El 7 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 \$1.121607 por acción, correspondientes al periodo fiscal 2022 y pagaderos el día 15 de septiembre de 2023.

El 6 de diciembre de 2023, se declaró dividendos a sus accionistas tenedores de Acciones Comunes Clase B registrados al 30 de noviembre de 2023, a razón de \$1.121607 por acción, correspondiente a un anticipo de la utilidad del periodo fiscal 2023 y pagaderos el día 15 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 \$4.486428 por acción (neto: \$4.0377852 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 (\$120.00 por acción), fue de 3.36%.

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 había un total de 401,210 acciones emitidas y en circulación y un Valor Neto por Acción Tipo B de \$128.51.

## **VIII. Estado de situación financiera.**

### **a. Activos**

Los activos por un total de \$69,364,135 están compuestos en su gran mayoría, por las propiedades de inversión que conforman el portafolio inmobiliario de RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP, efectivo, cuentas por cobrar, pagos anticipados, activos fijos, terrenos para futuros desarrollos y proyectos en proceso.

### **b. Pasivos**

El mayor peso de los pasivos recae sobre cuentas pagar por pagar partes relacionadas por \$6,997,110 los cuales representan el 39% del total de pasivos.

El resto de partidas de pasivos lo conforman cuentas por pagar a proveedores, préstamos bancarios, impuestos, otros pasivos e impuesto sobre la renta diferido.

**c. Patrimonio**

El patrimonio de RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP., al corte de 2023 es por \$51,560,165.

**d. Estado de pérdidas y ganancias**

**Retail Space Holdings, Corp. y Subsidiarias**

**Estado Consolidado de Resultado Integral  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
(Cifras en balboas)

	2023	2022
<b>Ingresos</b>		
Alquileres (Notas 5 y 11)	3,303,136	3,243,716
Venta de locales (Notas 6 y 12)	3,742,070	670,000
Administración de propiedades	95,982	73,990
Otros ingresos	<u>150,686</u>	<u>191,567</u>
<b>Total de ingresos</b>	<b>7,291,874</b>	<b>4,179,273</b>
Costo de venta de locales (Nota 12)	(3,648,500)	(517,609)
Gastos generales y administrativos (Nota 13)	(1,048,528)	(950,376)
Cambio neto en el valor razonable de las propiedades de inversión (Nota 6)	<u>2,671,726</u>	<u>2,003,700</u>
<b>Utilidad en operaciones</b>	<b>5,266,572</b>	<b>4,714,988</b>
Gastos financieros	<u>(504,637)</u>	<u>(427,980)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>4,761,935</b>	<b>4,287,008</b>
Impuesto sobre la renta (Nota 14)	<u>(182,490)</u>	<u>(177,461)</u>
<b>Utilidad neta y utilidad integral</b>	<u><u>4,579,445</u></u>	<u><u>4,109,547</u></u>

**IX. Gestión del administrador de propiedades**

Dada la naturaleza de la industria inmobiliaria el Administrador de inversiones y RETAIL SPACE HOLDINGS, CORP., han decidido delegar algunas de las funciones típicas de administración de propiedades, para lo cual se suscribirá un contrato de Administración de propiedades con un tercero a ser determinado, cuyas funciones entre otras abarcarán las siguientes:

- Supervisión, ejecución y contratación de servicios de administración y mantenimiento relacionados con la operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, para la conservación y mantenimiento de las propiedades.
- Administración y manejo de las relaciones con los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento que incluye el manejo de un listado de arrendatarios, verificación junto con la Sociedad de Inversión los recibos de pagos de cánones de arrendamiento, gestión de cobro de los cánones de arrendamiento y seguimiento sobre el cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios.

**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.

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

**Propiedades en el Portafolio de Inversiones:**

<b>Subsidiaria</b>	<b>Porcentaje de Participación</b>	<b>Ubicación del Local Comercial / Terreno / Actividad</b>
Fondos Comerciales, S. A.	100%	C.C. P.H. - Boulevard Costa Verde, Chorrera
Fondos Comerciales Coronado A, S. A.	100%	C.C. P.H. - Terrazas de Coronado
Fondos Comerciales Villa Zaita, S. A.	100%	C.C. P.H. - Villa Zaita Mall
Fondos Comerciales Sabanitas, S. A.	100%	C.C. P.H. - Terrazas de Sabanitas
Fondos Comerciales Coronado C, S. A.	100%	C.C.P.H. – Aguadulce ON D GO / Terreno en La Cabima / Terreno en Ciudad de Panamá
Terrazas de Coronado, S. A.	100%	C.C. P.H. - Terrazas de Coronado
Terrazas de Sabanitas, S. A.	100%	C.C. P.H. - Terrazas de Sabanitas, Colón
Terrazas de San Mateo, S. A.	100%	C.C. P.H. - Terrazas de David, Chiriquí
Costa Verde Plaza, S. A.	100%	Terreno en Costa Verde, Chorrera
Terrazas Las Tablas, S.A.		Terreno en Las Tablas, Los Santos
Terrazas de Panamá, S. A.	100%	Administradora