DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.

PROSPECTO INFORMATIVO

Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 8440 del 17 de septiembre de 2001, otorgada ante la Notaría Primera del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio 406331, Documento 273003 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el día 24 de septiembre de 2001. Su domicilio comercial y dirección están ubicados en Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Su apartado postal es 0831-02678, Panamá, República de Panamá. Su número de teléfono es +507 303-3333.

OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE HASTA 10,000,000 ACCIONES PARTICIPATIVAS CLASE B

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A. (en adelante, la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria", la "Sociedad de Inversión" o el "Fondo"), sociedad de inversión inmobiliaria, simple, cerrada, solicita registro para oferta pública de hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B, con un valor nominal de un centavo de dólar (US$0.01), cada una, (en adelante las "Acciones Clase B", o las "Acciones Participativas"). El Capital Social autorizado de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está integrado por: (i) cincuenta mil (50,000) Acciones Clase A, (en adelante las "Acciones Clase A", o las "Acciones Gerenciales"), con un valor nominal de un dólar (US$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, (ii) diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B, con un valor nominal de un centavo de dólar (US$0.01), cada una, y (iii) cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ofrecerá y colocará las Acciones Clase B de forma pública, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. La totalidad de las Acciones Clase A ya fueron emitidas y pagadas. Las Acciones Clase B serán emitidas en forma nominativa y registrada. Las Acciones Clase A otorgan a sus Tenedores Registrados los derechos políticos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo el derecho a voto, a razón de un voto por acción. Las Acciones Clase B otorgan a sus Tenedores Registrados los derechos económicos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo los derechos de recibir dividendos y una cuota parte de los activos en caso de liquidación, pero no otorgan derecho de voto a sus Tenedores Registrados, salvo específicamente para los asuntos determinados y descritos en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria declarará y pagará dividendos a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. La distribución de dividendos podrá efectuarse en efectivo y/o en acciones según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Las Acciones Clase B no otorgan a sus titulares el derecho a solicitar su redención, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable. El producto de la venta de las Acciones Clase B será destinado a realizar inversiones en forma consistente con los objetivos y políticas de inversión del Fondo. Las Acciones Clase B serán emitidas en títulos globales, los cuales serán consignados con una central de valores para efectos de su inmovilización y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de "Tenencia Indirecta" establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Sección III (B) (17) de este Prospecto Informativo. El precio inicial, cantidad de acciones, fecha de oferta y fecha de emisión de las Acciones Clase B será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. mediante la entrega, para su debida revisión y aprobación por parte de dichas entidades, de un Suplemento a este Prospecto Informativo, con al menos, dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDECIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO ASI COMO LA DEMAS DOCUMENTACION E INFORMACION PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE LA EMISION.

Fecha de Impresión del Prospecto: 30 de junio de 2023 **Fecha Inicial de la Oferta: 30 de junio de 2023**

Resolución SMV No. 259-23 de 30 de junio de 2023

SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.
Avenida Principal y Avenida de la Rotonda,
Urbanización Costa del Este
Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-3333
Atención: Alexander Petrosky
diesa@invbahia.com

ADMINISTRADOR DE INVERSIONES
MMG Asset Management, Corp.
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Marietta Pinilla: marietta.pinilla@mmgbank.com

ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Atención: Roger Kinkead
roger.kinkead@mmgbank.com
www.mmgbank.com

ASESOR LEGAL
MORGAN & MORGAN LEGAL
Torre MMG Piso 25
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7777
Atención: Ricardo Arias / Ana Carolina Castillo
ricardo.arias@morimor.com / ana.castillo@morimor.com
www.morimor.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Atención: Jorge Raúl Vallarino
jorge.vallarino@mmgbank.com
www.mmgbank.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Atención: Roger Kinkead
roger.kinkead@mmgbank.com
https://www.mmgbank.com

CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES
Central Latinoamericana de Valores (Latinclear)
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105
Atención: Lerzy Batista
operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

LISTADO DE VALORES
Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Primer Piso
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966
Atención: Olga Cantillo
bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

REGISTRO
Superintendencia del Mercado de Valores
P.H. Global Plaza, Calle 50, Piso 8
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 501-1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa/

AUDITORES EXTERNOS
KPMG
Torre PDC, Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 208-0700
Atención: Ricardo Carvajal
rcarvajal1@kpmg.com
www.kpmg.com.pa

Aviso Importante

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A. ES UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CERRADA, DEBIDAMENTE CONSTITUIDA DE ACUERDO A LAS LEYES DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ Y REGISTRADA EN LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ.

LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR LAS ACCIONES CLASE B A QUE SE REFIERE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO DEBERÁN (A) LEER EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO PREVIO A LA ADQUISICIÓN DE DICHAS ACCIONES Y MANTENER EL MISMO PARA SU CONSULTA; Y (B) CONSULTAR A SUS ASESORES LEGALES, FISCALES Y CONTADORES EN RELACIÓN A LOS EFECTOS LEGALES, CONTABLES Y FISCALES CONCERNIENTES A LA INVERSIÓN EN ACCIONES CLASE B DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, INCLUYENDO: (I) LOS REQUISITOS LEGALES APLICABLES EN LA JURISDICCIÓN DEL DOMICILIO O RESIDENCIA DEL INVERSIONISTA EN LO RELATIVO A LA COMPRA, TENENCIA, RECOMPRA Y CANJE DE ESTE TIPO DE ACCIONES; (II) RESTRICCIONES MONETARIAS; Y (III) EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y OTRAS DISPOSICIONES FISCALES QUE EN LA RESPECTIVA JURISDICCIÓN PUDIESEN SER APLICABLES A LA COMPRA, VENTA, TENENCIA, REDENCIÓN Y CANJE DE ESTE TIPO DE ACCIONES.

ESTA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PODRÁ REALIZAR INVERSIONES EN PROPIEDADES INMOBILIARIAS O EQUIVALENTES INHERENTES A SUS POLÍTICAS DE INVERSIÓN, LO QUE SUPONE ASUMIR RIESGOS ADICIONALES EN RELACIÓN CON INVERSIONES EN VALORES COTIZADOS POR LA INEXISTENCIA DE UN MERCADO ORGANIZADO QUE ASEGURE LA LÍQUIDEZ Y SU VALORACIÓN CONFORME A LAS REGLAS DE MERCADO EN EL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN DEL FONDO. EL VALOR DE LAS ACCIONES CLASE B PODRÁ FLUCTUAR A LA ALZA O A LA BAJA Y NO SE ENCUENTRA GARANTIZADO.

SÓLO PODRÁN SER REDIMIDAS TODAS, O UN PORCENTAJE DE, LAS ACCIONES CLASE B EN BASE AL DERECHO DE RECOMPRA QUE OSTENTA LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, O SEGÚN SE ESTABLEZCA EN LA LEY APLICABLE, MEDIANTE LOS MECANISMOS QUE ESTABLECE EL PACTO SOCIAL DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, LA LEY QUE REGULA EL MERCADO DE VALORES EN PANAMÁ Y LOS REGLAMENTOS DE LA BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. Y DE LA CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A., RESPECTIVAMENTE.

LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR ACCIONES CLASE B DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, NO DEBEN INTERPRETAR QUE EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO REPRESENTA RECOMENDACIÓN ALGUNA DE INVERSIÓN O DE NATURALEZA LEGAL, FINANCIERA, FISCAL, O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA.

EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO PODRÁ SER TRADUCIDO A DIFERENTES IDIOMAS. NO OBSTANTE, LA VERSIÓN QUE REPOSE EN LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, EN IDIOMA ESPAÑOL ES EL DOCUMENTO OFICIAL DEL PROSPECTO INFORMATIVO QUE PREVALECERÁ SOBRE LAS DEMÁS VERSIONES.

LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SE RESERVA EL DERECHO DE MODIFICAR ESTE PROSPECTO INFORMATIVO, DE ACUERDO A LOS TERMINOS Y CONDICIONES DEFINIDOS EN EL MISMO Y DE ACUERDO A LAS NORMAS LEGALES DICTADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. SERÁ DE RESPONSABILIDAD DE TODO POTENCIAL INTERESADO EN ADQUIRIR LAS ACCIONES VERIFICAR SI ESTA VERSIÓN HA SIDO OBJETO DE MODIFICACIONES. TODA MODIFICACIÓN AL PROSPECTO INFORMATIVO DEBERÁ SER PRESENTADA ANTE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES PARA SU AUTORIZACIÓN Y SOLO SURTIRÁ EFECTO A PARTIR DEL REGISTRO Y AUTORIZACIÓN ANTE DICHA ENTIDAD, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS RESPECTIVOS ACUERDOS. COPIA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE AMPARA CUALQUIER MODIFICIACIÓN ESTARÁ DISPONIBLE A TRAVÉS DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, QUIEN LA MANTENDRÁ EN SUS ARCHIVOS A LA DISPOSICIÓN DE LOS INTERESADOS.

LAS INVERSIONES QUE REALIZA UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PRESENTAN ALTOS RIESGOS, DEBIDO A QUE SON INVERSIONES EN INMUEBLES, EN TITULOS REPRESENTATIVOS DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES, O EN EL NEGOCIO DE DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

18

ÍNDICE

I.	RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	3
II.	FACTORES DE RIESGO	8
III.	INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA	14
IV.	ORGANISMOS DE ADMINISTRACION	32
V.	UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS	44
VI.	INFORMES Y REPORTES	44
VII.	LEY APLICABLE	45
VIII.	RÉGIMEN FISCAL	45
IX.	ASESORES LEGALES, AUDITORES, COMPAÑÍA DE AVALUOS Y OTROS	47
X.	LITIGIOS LEGALES	47
XI.	MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL	48
XII.	TÉRMINOS Y CONDICIONES	48
XIII.	LIQUIDACIÓN	48
XIV.	ANEXOS	48

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN ES UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y OPERACIÓN DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DENOMINADA DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A. Y EL DETALLE DE LOS FACTORES DE RIESGO DE LA MISMA. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, EN EL CUAL SE DETALLAN LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, Y SOLICITAR ACLARACIÓN EN CASO DE NO ENTENDER ALGUNO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES, INCLUYENDO LOS FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN.

Denominación:	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (en adelante, la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria", la "Sociedad de Inversión", el "Fondo" o "DIESA").
Categoría de Sociedad de Inversión:	De acuerdo a lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y los respectivos Acuerdos emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, la "SMV" o "Superintendencia del Mercado de Valores"), Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., se clasifica como una sociedad de inversión inmobiliaria, simple, cerrada y local.
Clase de Valor:	Acciones Clase B (en adelante las "Acciones Clase B" o las "Acciones Participativas"), sin derecho a voto, salvo cuando se trate de determinados asuntos descritos en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo, pero con derechos económicos, incluyendo 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$0.01) por acción.
Cantidad de Valores:	Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B.
Representación de los Valores:	Las Acciones Clase B serán emitidas en títulos globales, los cuales serán consignados en una central de valores para efectos de su inmovilización, y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de "Tenencia Indirecta" establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.
Titularidad:	Las Acciones Clase B serán emitidas de forma nominativa y registrada.
Moneda de Denominación:	Dólares de los Estados Unidos de América ("US$").
Precio Inicial de la Oferta:	El precio inicial de la oferta de las Acciones Clase B será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante la entrega, para su debida revisión y aprobación por parte de dichas entidades, de un Suplemento a este Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.
Fecha Inicial de la oferta:	30 de junio de 2023.
Fecha de Oferta:	"Fecha de Oferta" será la fecha que será determinada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y comunicada a la SMV y Latinex, para su debida revisión y aprobación por parte de dichas entidades, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, y será cada fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Objetivo de Inversión de la Sociedad:	La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre 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 arrendamientos, 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.
Uso de Fondos:	La Sociedad de Inversión Inmobiliaria empleará los fondos netos recaudados producto de la venta de las Acciones Clase B para realizar inversiones en forma consistente con sus objetivos y políticas de inversión.
Monto Mínimo de la Inversión:	El monto mínimo de la inversión respecto a las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria será de mil dólares (US$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Acciones Clase A:	Las Acciones Clase A (en adelante las "Acciones Clase A" o las "Acciones Gerenciales"), no forman parte de la oferta pública de acciones que se describen en este Prospecto Informativo y no tendrán derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos de la Sociedad de Inversión. El derecho a voz y voto le corresponderá a las Acciones Clase A, salvo por los asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo.
Redención de las Acciones:	Por tratarse de una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, no se ofrecerá a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, el derecho a solicitar la redención de las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable.
Recompra de las Acciones:	La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, tendrá el derecho de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B, a requerimiento exclusivo de ésta, a través de su Derecho de Recompra, a ser ejercido mediante autorización de parte de su Junta Directiva, sujeto a los términos y condiciones que se establecen en la Sección III (B) (17) de este Prospecto Informativo.
Política de Inversión:	La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá sus recursos en inversiones permitidas e inversiones incidentales de conformidad con lo dispuesto en la Sección III (D) (2) del presente Prospecto Informativo, cumpliendo con el requisito de mantener al menos el ochenta por ciento (80%) de sus activos invertidos, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en Inversiones Permitidas (como dicho término se define en la Sección III (D) (2)).
Política de Endeudamiento:	La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá celebrar contratos de préstamos, realizar emisiones públicas o privadas de valores o celebrar cualquier otra operación de crédito. Salvo por obligaciones o restricciones contraídas en financiamientos, ofertas públicas de valores y otras relaciones contractuales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para solicitar y contratar créditos, préstamos u otro tipo de empréstitos, emitir valores representativos de deuda y dar en garantía los bienes de su propiedad que estén libres de gravámenes u otras restricciones.

Política de Dividendos:	La Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé la distribución de dividendos a los Tenedores Registrados de sus Acciones Clase B con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo 199 de 2014, según el mismo sea de tiempo en tiempo reformado o modificado. Con excepción de los primeros dos (2) años de registro, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado, sin que lo mismo conlleve la pérdida del régimen especial de tributación, según el Decreto Ejecutivo 199 de 2014. Queda lo mismo entendido, en el caso que, en cualquier periodo fiscal en que, a juicio del Administrador de Inversiones o la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en que participa la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir dicho mínimo indicado de noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal que corresponda. La distribución de dividendos podría efectuarse como dividendos en efectivo y/o en acciones, y será determinada por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En caso de una distribución de dividendos en acciones, las nuevas Acciones Clase B a emitir serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones dividido entre el VNA. Para mayor detalle ver la Sección III (D) (3) del presente Prospecto Informativo.
Valoración de Activos:	Las Inversiones Permitidas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberán valorarse de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Estos avalúos se deberán realizar como mínimo, una (1) vez al año, así como con ocasión de la adquisición y/o venta de un activo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conservándose su sustento por un período no menor de cuatro (4) años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores. Las Inversiones Incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores.
Valor Neto de los Activos por Acción (VNA) de las Acciones Clase B:	El valor neto por acción de las Acciones Clase B (el "Valor Neto de los Activos por Acción" o "VNA") será igual al coeficiente de dividir el Valor Neto los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación. El VNA será calculado y reportado anualmente o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable, según se describe en la Sección III (B) (10) de este Prospecto Informativo.
Régimen de Tenencia Indirecta:	El derecho de propiedad de los titulares de las Acciones Clase B estará sujeto al *Régimen de Tenencia Indirecta*, regulado en el Capítulo Tercero del Título X que corresponde al Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. La totalidad de las Acciones Clase B serán depositadas con la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear") y emitidas a su favor. Por tal motivo, Latinclear será el tenedor directo de todas las Acciones Clase B inmovilizadas frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Bajo el régimen de *Tenencia Indirecta*, el inversionista tendrá el carácter de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellas

	Acciones Clase B inmovilizadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Clase B de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Valores (cada uno, un "Tenedor Registrado"). Cada Tenedor Registrado, en su condición de Tenedor Indirecto de las Acciones Clase B podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.
Administrador de Inversiones:	MMG Asset Management, Corp. (el "Administrador de Inversiones" o el "Administrador").
Casa de Valores, Puesto de Bolsa y Custodio:	MMG Bank Corporation
Agente de Pago Registro y Transferencia:	MMG Bank Corporation
Asesores Financieros:	MMG Bank Corporation
Asesores Legales:	Morgan & Morgan Legal
Auditores Externos:	KMPG
Central de Custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
Inscripción de Valores:	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, "Latinex").
Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta:	No obstante, lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.
Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Dividendos:	De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la SMV y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en la Ley de Valores y sus leyes reformatorias y acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la

distribución a los tenedores de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto a dicho impuesto; retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución, y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Sin embargo, durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectué la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del noventa por ciento (90%) de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, la respectiva sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Inmuebles:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 763 del Código Fiscal, son objeto del Impuesto de Inmuebles todos los terrenos situados en el territorio jurisdiccional de la República de Panamá, así como los edificios y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieren sobre dichos terrenos; tengan éstos o no título de propiedad, inscrito en el Registro Público de la República de Panamá.

Tratamiento Fiscal de las Ganancias de Capital:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI de la Ley de Valores, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Las Secciones de tratamiento fiscal incluidas en este Prospecto Informativo son meramente informativas y no constituyen una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ni del Administrador de Inversiones sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en las Acciones Clase B.

Cada Tenedor Registrado de una Acción Clase B, deberá independientemente cerciorarse del tratamiento fiscal de su inversión en las Acciones Clase B, antes de invertir en las mismas.

Retención de Impuestos:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a las Acciones Clase B, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

Depósito Previo:

El depósito previo exigido por el artículo 202 de la Ley de Valores, se cumplirá mediante la consignación de un título global representativo de las Acciones Clase B en una central de valores para efectos de su inmovilización y sujeción al régimen de Tenencia Indirecta, el cual incluye la instrumentación de un sistema de anotación en cuenta.

Modificaciones y Cambios:	La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la Oferta Pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación, sin el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B, cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante comunicado de hecho de importancia publicado a través de SERI a más tardar el día hábil siguiente a la fecha en que se hubiesen aprobado. Cuando tales enmiendas impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá modificar los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas conforme a lo establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV. Dichas modificaciones deberán efectuarse mediante la presentación para su autorización ante la SMV, de la documentación precisa para ello y una solicitud de registro que incluirá la explicación sucinta de la modificación propuesta. Toda modificación al Prospecto Informativo o a las reglas constitutivas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria surtirá efecto a partir de su registro ante la SMV. Para estas modificaciones, se requerirá el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase A (y la mitad más una de las Acciones Clase B en caso que una o más de las enmiendas sean sobre asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo).
Ley Aplicable:	Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011) Superintendencia del Mercado de Valores y demás leyes y normas legales de la República de Panamá (la "Ley de Valores").

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital. Los inversionistas interesados en comprar acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados y asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que de suscitarse, pudieran afectar el valor de su inversión y de los rendimientos esperados para el portafolio de Inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y causar pérdidas para el inversionista titular de las acciones.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el inversionista potencial debe efectuar y obtener de sus asesores legales, fiscales, contables y cualesquiera otros que estime necesario consultar a los efectos de tomar su decisión en relación a la posible inversión en las Acciones Clase B.

A. DE LA OFERTA

1. Riesgo de inversión

Las inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán de largo plazo con una duración indefinida. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria buscará 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 a su vez, una expectativa razonable de valorización a largo plazo. Así mismo, el inversionista deberá tener un horizonte de inversión de largo plazo dada la naturaleza de los activos de la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su prolongado término de duración, las restricciones

impuestas por la falta de liquidez de la inversión, y la incertidumbre sobre el desarrollo del mercado secundario para los valores emitidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

2. Riesgo de rentabilidad

Aunque el Fondo estima que sus políticas de inversión son cónsonas con los objetivos establecidos para las mismas, esto no garantiza que dichos objetivos serán alcanzados. La rentabilidad y el valor de los activos del Fondo estarán sujetos a las fluctuaciones del mercado inmobiliario panameño, los mercados financieros y de dinero y a factores inherentes a los valores, emisores y bienes en los que el Fondo inveirta sus activos.

3. Riesgo de la posición financiera de los arrendatarios

Cualquier cambio o desmejora en la posición financiera de cualquier arrendatario de propiedades inmobiliarias que formen parte del portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría afectar los resultados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, afectando de esta manera su capacidad de distribuir dividendos.

4. Riesgo de redención

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es una sociedad de inversión cerrada, siendo así, los inversionistas no tendrán derecho a solicitar la redención de su inversión, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable.

5. Riesgo de liquidez

En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a través del mercado secundario organizado de valores de la República de Panamá, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlas. En este último caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no asume compromiso alguno frente a los inversionistas, ya sea para darles liquidez o crearles un mercado secundario.

6. Riesgo por cambios en la legislación vigente y/o tratamiento fiscal

Se refiere a cambios no anticipados en la legislación panameña vigente que regula las sociedades de inversión inmobiliaria o en la interpretación de éstas, que afecten negativamente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o a sus inversionistas. De igual forma, cambios a la normativa panameña que regula el valor de los inmuebles o los derechos y posiciones contractuales de la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. De especial relevancia resultan los cambios en los planes de ordenamiento territorial que puedan afectar de manera significativa el valor de los activos inmobiliarios.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no puede garantizar que se mantendrá vigente e inalterada la normativa y el régimen especial establecido en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, que aplica tanto a dichas sociedades de inversión inmobiliaria como a los inversionistas de sus acciones o cuotas de participación que se encuentren listadas y que coticen a través de Latinex, ya que la eliminación o modificación de dicho régimen especial corresponde a las autoridades gubernamentales. Igualmente, no se puede garantizar que se mantendrá vigente el tratamiento fiscal de las inversiones que realiza la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Además, existe un riesgo de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no cumpla con los requisitos establecidos por los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, por lo cual no puede garantizar que el tratamiento fiscal a las Sociedades de Inversión le sería aplicable.

Los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, deberán cerciorase del tratamiento fiscal de su inversión.

7. Riesgo por apalancamiento

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene actualmente las siguientes emisiones de Bonos listadas en la Bolsa Latinoamericana de Valores: Resolución No. CNV-534-10 de 05 de diciembre de 2010, modificada mediante Resolución No. SMV-330-14 de 11 de julio de 2014, modificada mediante Resolución No. SMV 665-15 de 16 de octubre de 2015, modificada mediante Resolución No. SMV 157-17 de 4 de abril de 2017 ("Bonos Corporativos - Serie B"); Resolución SMV No. 329-14 de 11 de julio de 2014, modificada mediante Resolución SMV No. 665-15 de 16 de octubre de 2015, modificada

mediante Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017 ("Bonos Corporativos 2014"); y Resolución SMV No. 115-17 de 13 de marzo de 2017 ("Bonos Corporativos 2017"). Al 31 de diciembre de 2022, el saldo insoluto del capital de las distintas emisiones de bonos corporativos es:

Emisión	Saldo Insoluto de Capital
Bonos Corporativos – Serie B	US$40,000,000
Bonos Corporativos 2014	US$10,000,000
Bonos Corporativos 2017	US$40,000,000

En adición a éstas, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá incurrir en deudas de conformidad con lo establecido en la Sección III (D) (4) del presente Prospecto Informativo. Como resultado de la posibilidad de contraer deudas y financiamientos, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dichas deudas o financiamientos, que lleven a la ejecución o perdida de los activos dados en garantía u objeto de dicha financiación. Sujeto al cumplimiento de las normas vigentes, su pacto social, este Prospecto Informativo y las obligaciones contractuales que contraiga o haya contraído, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá emitir Acciones Clase B y utilizar el producto de la venta de las Acciones Clase B para realizar repagos de deuda.

8. Riesgo de partes relacionadas

Los inversionistas potenciales interesados en adquirir Acciones Clase B según el presente Prospecto Informativo deberán leer cuidadosamente esta sección, a fin de conocer y entender los posibles conflictos de interés que puedan suscitarse con ocasión de los negocios y operaciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para realizar transacciones con partes relacionadas. Adicionalmente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

Tanto el Administrador de Inversiones, los Asesores Legales, Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y el Custodio son partes relacionadas entre ellas.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantenía tres contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas por canon de arrendamiento estimado conjunto de $1,277,349.14 anual. Debido la naturaleza de estas transacciones, es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resulten de transacciones con otras sociedades, mas están sujetos a todos los requerimientos y restricciones que la administración de las propiedades de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria imponga a los propietarios y arrendatarios. A continuación, el detalle de los montos anuales de los contratos:

- Inversiones Vismar, S.A. alquila dos locales de oficinas por canon de arrendamiento estimado de $234,549.70 al año.
- Juegos de Videos de Latinoamérica alquila un local por canon de arrendamiento estimado de $294,706.91 al año.
- Motta Internacional alquila un local por canon de arrendamiento estimado de $726,769.83 al año.

9. Riesgo por ausencia de control por parte de los accionistas Clase B

Las Acciones Clase B no otorgan derechos políticos a sus Tenedores Registrados, salvo en determinadas circunstancias que se describen en la Sección III (B) (18), de este Prospecto Informativo. Las Acciones Clase A tienen derechos políticos que incluyen el derecho a voto, lo cual faculta a los titulares de tales acciones a elegir a los directores y dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y, en consecuencia, a mantener el control y administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En virtud de lo anterior, los titulares de Acciones Clase B tienen injerencia limitada en la administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y en la toma de decisiones relacionadas con las inversiones realizadas por ésta.

Los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B tampoco tendrán control sobre la evaluación, selección, disposición de las inversiones, términos de alquiler o del plazo de tenencia de las mismas. En consecuencia, los retornos sobre inversión y los resultados de la gestión de administración de las propiedades inmuebles que forman parte del portafolio de inversiones,

dependerá de los esfuerzos realizados por el Administrador de Inversiones, sus asesores y de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

10. Riesgo por posibles distorsiones entre el valor de mercado y el valor de transacciones realizadas sobre las propiedades inmobiliarias

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realizará la valoración de las inversiones que componen su portafolio de inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a lo establecido en la legislación panameña sobre sociedades de inversión inmobiliaria, las mismas deberán valorar sus activos y pasivos con el fin de calcular el Valor Neto de los Activos por Acción (VNA). Al respecto, tal y como se establece en la Sección III (D) (2) del presente Prospecto Informativo, las inversiones permitidas deberán valorarse de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Las inversiones incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la SMV. Sin embargo, existe un riesgo por posibles distorsiones entre el valor de mercado de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el valor de las transacciones que lleve a cabo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre dichos bienes inmuebles.

11. Riesgo por posibles modificaciones a los términos y condiciones de la Oferta Pública

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la Oferta Pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación, sin el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B, cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante comunicado de hecho de importancia publicado a través de SERI a más tardar el día hábil siguiente a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Cuando tales enmiendas impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá modificar los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas conforme a lo establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV. Dichas modificaciones deberán efectuarse mediante la presentación para su autorización ante la SMV, de la documentación precisa para ello y una solicitud de registro que incluirá la explicación sucinta de la modificación propuesta. Toda modificación al Prospecto Informativo o a las reglas constitutivas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria surtirá efecto a partir de su registro ante la SMV. Para estas modificaciones, se requerirá el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase A (y la mitad más una de las Acciones Clase B en caso que una o más de las enmiendas sean sobre asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo).

12. Riesgo por opción de recompra

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en su calidad de sociedad de inversión cerrada y de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores y los acuerdos reglamentarios emitidos por la SMV, no otorga a los inversionistas en Acciones Clase B el derecho de solicitar la redención de su inversión. De acuerdo con las normas legales que rigen las sociedades de inversión cerradas y registradas en la SMV.

Con base a la facultad otorgada en las normas legales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que tendrá la opción de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante el "Derecho de Recompra"), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, a partir del día 1 de abril de 2028, de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen en la Sección III (B) (17) de este Prospecto Informativo.

13. Riesgo de Distribución de Dividendos

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Ejecutivo 199 de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá, que modificó el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 1993, las sociedades de inversión inmobiliaria en general, podrán dejar de realizar distribuciones de dividendos a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación o distribuir un porcentaje inferior al mínimo establecido de 90% de su utilidad neta del periodo fiscal en los siguientes casos:

(i) durante los primeros dos (2) años de registro, y/o (ii) durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectiva del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en que participe la sociedad de inversión inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado. De perdurar la situación por más del plazo de un (1) año, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal del parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

14. Riesgo por Inversiones Permitidas

Si bien, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a las políticas de inversión de este Prospecto Informativo, es importante resaltar, que dentro de esos parámetros se considera que existe un riesgo en virtud de la amplia variedad de activos del sector inmobiliario en los que se puede invertir, tales como inversiones en inmuebles o títulos representativos de derechos sobre inmuebles. La amplia variedad de activos inmobiliarios que pudiese conformar la cartera de inversión puede no ajustarse a las expectativas de los inversionistas.

15. Riesgo de Incumplimiento Temporal de las Políticas de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá incumplir el mínimo de inversiones permitidas a que se refiere el literal anterior, durante los siguientes periodos o circunstancias según lo establece el Acuerdo 02-2014:

1. Durante el primer (1er) año de operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contado a partir de la notificación de la Resolución de la SMV en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
2. Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar una de las inversiones permitidas antes mencionadas, y que por medio de dicho traspaso incumpliera el mínimo de inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.
3. Cuando 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 incumpliera el mínimo de las inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.

B. DEL EMISOR

1. Riesgo de ausencia de calificación

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha solicitado una calificación por una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión actualizada relativa al riesgo relacionado con la compra de las acciones.

2. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza

Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los activos inmobiliarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Adicionalmente, la ocurrencia de un desastre natural, que cause daños que excedan las coberturas de las pólizas de seguro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, su condición financiera y sus resultados operativos. Por otra parte, un desastre natural severo, una crisis de salud o pandemia, un caso fortuito u otro acto de fuerza mayor, aunque no le ocurra directamente a los activos inmobiliarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría impactar a la economía panameña, causando un declive en la demanda en el sector inmobiliario.

3. Ausencia de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo de conformidad con las guías y principios contenidos en el Acuerdo 12-2003 del 11 de noviembre del 2003, por el cual se recomienda guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

4. Endeudamiento, ROAA y ROAE

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene, al 31 de diciembre de 2022, tres emisiones de Bonos listadas en la Bolsa Latinoamericana de Valores con un saldo insoluto a capital de $90,000,000. El apalancamiento financiero de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria (calculado en términos de total de pasivos financieros entre total de patrimonio) al 31 de diciembre de 2022 es de 0.50 veces. La rentabilidad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre sus activos promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022 (ROAA) fue de -0.86% y la rentabilidad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre su patrimonio promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2022 (ROAE) fue de -1.34%.

El índice de liquidez (activos corrientes entre pasivos corrientes) del Fondo al 31 de diciembre del 2022 fue de 1.58 veces.

C. DEL ENTORNO

1. Riesgo sistemático o de mercado

Se refiere al riesgo relacionado con el comportamiento del mercado como un todo y que depende de factores ajenos al mercado de valores, como lo son la situación económica general o sectorial, el nivel de ahorro, las fluctuaciones en las tasas de interés, la inflación, los aspectos políticos, sociales y electorales, entre otros.

A título meramente ilustrativo, el valor de las Acciones Clase B y de los activos inmobiliarios que conforman o forman parte del portafolio de inversiones, así como las inversiones incidentales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, pueden verse afectadas por fluctuaciones en el comportamiento de los precios a nivel general de la economía, así como del resultado del costo del dinero reflejado en el comportamiento de las diferentes tasas de interés aplicables.

2. Riesgo económico de Panamá

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realiza sus actividades comerciales dentro de la República de Panamá, por ende, su desempeño está directamente relacionado con el desempeño de la economía del país. Debido al tamaño reducido y a la menor diversificación de la economía panameña con respecto a las economías de otros países desarrollados, la ocurrencia de acontecimientos adversos en la República de Panamá podría tener un impacto más pronunciado que si se dieran en el contexto de una economía más diversificada y de mayor tamaño que la panameña.

3. Riesgo Jurisdiccional

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, es una sociedad debidamente incorporada y organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, y como tal, es una persona jurídica de derecho y está sujeta a posibles acciones legales por parte de entidades e instituciones de orden público o personas naturales o jurídicas.

4. Riesgo por la modificación en las leyes aplicables

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene certeza de que la situación legal sobre la cual ha fundamentado su estructura y objeto de negocios se mantenga vigente a lo largo de su existencia. En tal sentido, posibles modificaciones en las leyes, especialmente las de carácter tributario o fiscal que le son aplicables, podrían repercutir en las operaciones o en los negocios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

D. DE LA INDUSTRIA

1. Riesgo por la concentración por tipo de bien inmueble

Riesgo asociado con la existencia de una concentración del portafolio en propiedades inmobiliarias, principalmente en propiedades de uso comercial. La industria inmobiliaria es por naturaleza cíclica, lo que significa que está sujeta a vaivenes propios de la actividad económica con fases de expansión, seguidas por fases de contracción. Al estar el portafolio de inversiones concentrado en un segmento específico, es más vulnerable a ser afectado por las fases de contracción de la industria.

2. Riesgo por la desocupación de los inmuebles

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los arrendatarios que tenga o llegue a tener la Sociedad de Inversión Inmobiliaria u otros contratos que representen un flujo periódico, busquen acogerse a la terminación anticipada de uno o más de dichos contratos, en cuyo caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dejaría de generar renta hasta tanto no se logre reemplazar dichos contratos. Por otro lado, si la terminación de los mencionados contratos se da en un ciclo de contracción de la industria, existe el riesgo de que se mantenga la desocupación por largos períodos, afectando por ende el rendimiento de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y la expectativa de retorno de sus inversionistas. Durante períodos de desocupación la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene la obligación de seguir sufragando gastos, como primas de seguro, cuota de mantenimiento, seguridad, servicios públicos e impuesto de inmueble, entre otros.

3. Riesgo por disminución de flujo

Este riesgo está asociado a la disminución en los ingresos periódicos por concepto de ausencia de contratos de arrendamiento o, de la ocurrencia de hechos de fuerza mayor o eventos de siniestros que puedan afectar negativamente los bienes inmuebles que son los activos que conforman el portafolio de inversión. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá, si así estima conveniente, mitigar parte de este riesgo (siniestros), con la obtención de pólizas de seguros que cubran temporalmente el flujo disminuido.

4. Riesgo por fluctuaciones en el valor de mercado de las Propiedades Inmobiliarias

El valor de mercado de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está sujeto a la oferta y demanda del mercado. Los avalúos son una estimación de valor sobre un inmueble realizado por un perito profesional e independiente en determinado momento; sin embargo, el valor de venta de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria puede variar debido a las condiciones de oferta y demanda en un determinado momento.

5. Riesgo de contraparte

Los retornos esperados para los inversionistas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dependen principalmente de que las contrapartes en los distintos contratos celebrados o que se lleguen a celebrar con la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, que representen un flujo periódico de efectivo para la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cumplan cabalmente con las obligaciones dimanantes de dichos contratos.

Los factores de riesgo descritos anteriormente no pretenden suministrar al inversionista interesado, una lista exhaustiva de los posibles riesgos asociados a su inversión en la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. El inversionista entiende que es de su sola responsabilidad asesorarse sobre los posibles riesgos asociados a la inversión en Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

6. Riesgo de precio de venta de las Propiedades Inmobiliarias en caso de ejecución de garantías

En caso de vencimiento anticipado de las emisiones de Bonos de la Sociedad de Inversión, producto de un evento de incumplimiento bajo estos, las Propiedades Inmobiliarias, las cuales se encuentran gravadas bajo una hipoteca de bienes inmuebles a favor de los fideicomisos que garantizan cada una de las emisiones de Bonos, podrían ser vendidas por el fiduciario conforme a las reglas establecidas en cada uno de los fideicomisos, a un valor de liquidación inferior al valor de mercado.

III. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA

A. Industria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

De acuerdo con las cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), en el segundo trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) trimestral de Panamá presentó un incremento de 9.8% con respecto al mismo período del año 2021. A precios constantes del año 2007, el PIB trimestral registró un monto de US$ 9,925.7 millones (un incremento de US$888.6 millones para este periodo). El crecimiento de la actividad económica en Panamá continua su proceso de recuperación, un resultado natural del mayor control sobre el COVID-19 y la apertura total de la economía.

Las actividades económicas que resaltaron en el periodo anual 2021 se componen principalmente por el sector construcción, industria manufacturera, actividades comerciales, electricidad, desarrollo inmobiliario y servicios personales. Del otro lado del espectro, los servicios financieros y la enseñanza privada presentaron disminuciones en su actividad general. Para el segundo trimestre de 2022, se destacaron las siguientes actividades relacionadas con la economía interna que tuvieron un desempeño positivo: comercio, construcción, transporte y comunicaciones, inmobiliarias y empresariales, servicios financieros, salud y la industria manufacturera.

Tratando específicamente con las cifras del sector construcción, durante el primer semestre del año 2022, esta categoría de actividad económica mostró un crecimiento de 18.9%, debido principalmente al desarrollo de obras de ingeniería civil públicas como la extensión de la Línea 2 del Metro, avances en la Línea 3 y construcción, ensanche y mantenimiento de obras viales. La inversión pública sigue siendo una fuente importante de generación de actividad económica para la industria de construcción nacional; de acuerdo a ICEX España, el sector público panameño licitó 465 proyectos de construcción entre 2017 y noviembre 2021, adjudicando inversiones por un importe total de US$11,510 millones y contratando servicios de ingeniería y consultoría por el valor de US$110 millones.

Del lado del sector inmobiliario privado, los niveles de actividad han ido incrementando de manera gradual, según declaraciones de representantes de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR) a la Agencia de Noticias de Panamá. En adición a los beneficios del relajamiento de las medidas sanitarias contra el COVID-19, el aumento de inversionistas extranjeros, especialmente de Colombia y Perú, ha sido un factor extraordinario favorable para la dinamicidad en el sector inmobiliario nacional. Esto ha permitido la colocación de inventario inmobiliario ya construido, lo cual deriva en mayor interés por parte de los desarrolladores inmobiliarios de ir planificando y ejecutando nuevos proyectos de construcción. Según el informe de CBRE Panamá, para el primer semestre de 2022 se comenzó a recuperar con cierta estabilidad el mercado inmobiliario panameño, con respecto a los semestres anteriores. Particularmente en el mercado inmobiliario de oficinas se pudo observar un aumento en el interés por el alquiler y compra de nuevos espacios, reflejado en un incremento en la ocupación de los metros cuadrados y una absorción de 1.5% semestral en el inventario disponible de oficinas de alta gama en la provincia de Panamá.

Fuente: (1) Informe del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC); (2) Informe de ACOBIR; (3) ICEX España; (4) Informe de CBRE Panamá.

B. Información General de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

1. Denominación y Naturaleza Jurídica

Desarrollo Inmobiliario del este, S.A., es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 8440 del 17 de septiembre de 2001, otorgada ante la Notaría Primera del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio 406331, Documento 273003 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el día 24 de septiembre de 2001. DIESA absorbió mediante fusión a Inmobiliaria Millenium, S.A., según consta en la Escritura Pública No. 22525 de 20 de diciembre de 2004 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público en el Documento 716570 de la Sección de Mercantil desde el 3 de enero de 2005. DIESA se fusiona con su subsidiaria Costa del Este Office Properties ("CEOP"), mediante fusión que consta en la Escritura Pública No. 2676 de 29 de enero de 2013 de la Notaría Décima del Circuito de Panamá, inscrita al Folio 630837, Documento 2354884 de la Sección Personas del Registro Público, modificado mediante Escritura Pública No. 2,823 de fecha 23 de mayo de 2023 de la Notaría Tercera del Circuto de Panamá, inscrita en el Registro Público al Folio No. 406331 , Asiento No. 6.

2. Descripción del portafolio de propiedades inmobiliarias

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es propietaria de dos complejos adyacentes de oficinas denominados Business Park 1 y Business Park – Torre V (en conjunto, el "Business Park"), ambos ubicados en Costa del Este, en el corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Propiedad: Business Park 1	
Categoría	Complejo de oficinas con área comercial
Formato	Alquiler de oficinas y locales comerciales
Valor de Mercado (avalúo a diciembre 2021)	US$123,672,297.01

Ingreso Promedio Mensual Proyectado 2022 (cánones de arrendamiento)	US$711,364.78

El Business Park 1 consiste actualmente en:

i. La finca No. 159709, un terreno de aproximadamente 38,260m2;
ii. 4 inmuebles de oficinas con un área total de 57,239m2 y un área rentable total de 46,400m2;
iii. Una plaza central de 16,187m2 utilizando actualmente como área verde común;
iv. Un espacio de restaurantes de 715m2 con un área abierta con capacidad para 200 personas;
v. Estacionamientos cubiertos con un área total de 45,065m2 y capacidad para 1560 vehículos.

Business Park 1 cuenta con espacio de oficina y comercial clase A+, manteniendo como ventajas competitivas sus altos estándares de construcción que cumplen con las exigencias de empresas globales, un administrador con amplia experiencia en la gestión de inmuebles comerciales de calidad mundial, una ubicación céntrica con fácil y rápido acceso al aeropuerto internacional de Tocumen y el área bancaria y de negocios y la proximidad a un área residencial de alto nivel, propicia para el establecimiento de personal gerencial o técnico de alta jerarquía.

Propiedad: Business Park Torre V	
Categoría	Complejo de oficinas con área comercial
Formato	Alquiler de oficinas y locales comerciales
Valor de Mercado (avalúo a diciembre 2021)	US$144,627,992.01
Ingreso Promedio Mensual Proyectado 2022 (cánones de arrendamiento)	US$784,519.24

El Business Park Torre V consiste actualmente en:

i. La finca No. 243197, con un área aproximada de 12,885m2;
ii. Un edificio de oficinas de 22 plantas con un total aproximado de 42,000m2 de área rentable;
iii. Estacionamientos cubiertos con capacidad para aproximadamente 2,000 vehículos;
iv. Terraza de aproximadamente 4,500m2; y
v. Salones de reuniones y otras facilidades que totalizan aproximadamente 4,000m2.

El Business Park Torre V, además de mantener las características previamente mencionadas al igual que Business Park, mantiene las siguientes acreditaciones en materia de sostenibilidad y eficiencia energética:

i. Certificación LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design) otorgada por el US Green Building Council (USGBC), el estándar más reconocido en términos de edificios verdes y de carácter sostenible, el 2 de febrero de 2015.
ii. Certificación WELL Healthy-Safety otorgada por el Well Building Institute el 25 de mayo de 2022. El WELL ® Health-Safety Rating es una calificación de seguridad y salud para instalaciones que analiza las políticas operativas, los protocolos de mantenimiento, los planes de emergencia y la educación de las partes interesadas, para hacer frente a un entorno Post COVID-19 y a problemas de salud y seguridad que puedan darse en el futuro. Esta calificación, a diferencia de otras de su tipo, se base en el resultado de pruebas y es verificada por el Green Buisiness Certification Inc. (GBCI); una organización que reconoce de forma independiente la excelencia en el desempeño y las prácticas sostenibles a nivel mundial. El WELL ® Health-Safety Rating brinda una oportunidad eficiente y efectiva para guiar, validar, reconocer y escalar los esfuerzos de los propietarios y operadores en salud y cuestiones de seguridad. El proceso de revisión de terceros garantiza la integridad y la coherencia, y da como resultado el sello que comunica liderazgo y compromiso con la salud y el bienestar de las personas que frecuentan el espacio.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha registrado y emitidos los siguientes títulos valores, a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores:

- Bonos Corporativos 2010 Serie A y B, ambas series con un valor nominal de hasta Cuarenta Millones de dólares (US$40,000,000). La serie A fue redimida anticipadamente en marzo 2017. La serie B tiene una tasa de interés anual de 6.25%, plazo de 10 años y pago de capital al vencimiento.

- Bonos Corporativos 2014 con un valor nominal de hasta Diez Millones de dólares (US$10,000,000) con tasa de interés anual de 6.25%, plazo de 10 años y pago de capital al vencimiento.
- Bonos Corporativos 2017 con un valor nominal de hasta Cuarenta Millones de dólares (US40,000,000), tasa de interés anual de 5.75%, plazo de 10 años y pago de capital al vencimiento.
- Al 31 de diciembre de 2022, el saldo insoluto del capital de las distintas emisiones de bonos corporativos es:

Emisión	Saldo Insoluto de Capital
Bonos Corporativos – Serie B	US$40,000,000
Bonos Corporativos 2014	US$10,000,000
Bonos Corporativos 2017	US$40,000,000

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de las emisiones de Bonos Corporativos – Serie B, Bonos Corporativos 2014 y Bonos Corporativos 2017 están garantizadas por un fideicomiso de garantía constituido con el Fiduciario BG Trust, Inc.

Los bienes del fideicomiso incluyen: (i) primera hipoteca y anticresis sobre la finca 159709, inscrita al Rollo 22484, Documento No.6, y sobre las fincas 243197, 243199 y 243200, inscritas al Documento 728849 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, de la propiedad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, (ii) la cesión de las pólizas de seguros del inmueble de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y de las mejoras construidas sobre las fincas, (iii) la cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de los inmuebles situados en las fincas (cánones de arrendamiento), dimanantes de todos y cualquier contrato de arrendamiento, (iv) otros aportes del emisor que se depositarán en la cuenta de reserva, y (v) garantía (carta de crédito stand-by, prenda mercantil sobre depósito bancario en la cuenta de reserva u otra garantía aceptable al agente fiduciario.

3. Actividad principal y exclusiva

La Sociedad se dedicará en a operar como sociedad de inversión inmobiliaria simple y cerrada, al tenor de lo expresado en el Texto Único del Decreto Ley No. uno (1) del ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus leyes reformatorias, el Acuerdo No. cinco (5) de dos mil cuatro (2004), el Acuerdo No. dos (2) de dos mil catorce (2014) y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está registrada ante la SMV como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, según consta en la Resolución SMV No. 259-23 de 30 de junio de 2023. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está sujeta a la supervisión de la SMV y sus operaciones como sociedad de inversión registrada se rigen por la Ley de Valores, los acuerdos reglamentarios, y demás normas aplicables que de tiempo en tiempo sean adoptadas por la SMV y demás normas legales de aplicación general.

4. Capital Social Autorizado

De acuerdo a lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su capital social autorizado es de ciento cincuenta mil dólares (US$150,000), dividido de la siguiente manera:

i. Cincuenta mil (50,000) Acciones Clase A, con derecho a voto, pero sin derechos económicos y con un valor nominal de un dólar (US$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.
ii. Diez millones (10,000,000) Acciones Clase B, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.
iii. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conforme a lo dispuesto en su pacto social.

El capital social será por lo menos igual a la suma total representada por las acciones con valor nominal, más una suma determinada con respecto a cada acción sin valor nominal que se emita, y las sumas que de tiempo en tiempo se incorporen al capital social de acuerdo con resolución o resoluciones de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Junta Directiva será la encargada de autorizar la emisión de las acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Las Acciones Clase B que se emitan, de tiempo en tiempo, tendrán los derechos, designaciones, preferencias y privilegios estipulados en la Sección III (B) (18) del presente Prospecto Informativo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de cambiar la estructura, crear nuevas clases o series de acciones y aumentar el capital social autorizado, sujeto a previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme a lo estipulado en el Acuerdo No. 5-2004 de 23 de julio de 2004 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo).

5. Colocación Privada y Decisiones Reservadas para las Acciones Clase A

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la totalidad de las Acciones Clase A están emitidas, pagadas y en circulación. La emisión de las Acciones Clase A se efectuó por medio de una colocación privada el día 26 de mayo de 2023.

6. Oferta Pública de Acciones

Mediante reunión de Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, celebrada el 26 de mayo de 2023, la Sociedad aprobó solicitar ante la SMV su registro como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y el registro de hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B, a fin de poder, en un inicio, ofrecer públicamente en venta hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B que conforman parte del capital autorizado, para su negociación en el mercado organizado por medio de Latinex, y colocadas mediante Oferta Pública primaria.

El listado y la negociación de estos valores han sido autorizados por Latinex. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre las Acciones Clase B o la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El monto mínimo de la inversión respecto a las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria será de mil dólares (US$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El precio inicial de la oferta de las Acciones Clase B será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante la entrega, para su debida revisión y aprobación por parte de dichas entidades, de un suplemento a este Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.

7. Categoría en que se integra la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

En atención a los criterios de clasificación contenidos en los acuerdos emitidos por la SMV, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria clasifica dentro de las siguientes categorías:

i. Según su estructura: sociedad de inversión simple.
ii. Según la opción de redención: sociedad de inversión cerrada.
iii. Según el tipo de inversión: sociedad de inversión inmobiliaria.
iv. Según el tipo valores que compone la cartera: sociedad de inversión inmobiliaria.
v. Según la procedencia geográfica de las inversiones: sociedad de inversión local o nacional.

8. Capital Mínimo

De conformidad con lo exigido en los acuerdos emitidos por la SMV, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantendrá en todo momento un capital mínimo de cincuenta mil dólares (US$50,000.00).

9. Mecanismo de Suscripción y Colocación de Acciones

Las Acciones Clase B serán ofrecidas, públicamente, para la venta en el mercado primario a través de su registro y listado en Latinex. Los interesados en suscribir o adquirir Acciones Clase B deberán hacerlo por intermedio de una casa de valores autorizada, la cual recibirá, transmitirá y ejecutará la orden o instrucción de compra ante Latinex. Una vez liquidada la transacción, las Acciones Clase B adquiridas se acreditarán en la cuenta de inversión que el adquiriente mantenga con su casa de valores.

Las ventas en mercado primario a través de Latinex, se realizarán de tiempo en tiempo en la medida que la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, así lo determine y para ello comunicará a la SMV y a Latinex, el valor de colocación de las Acciones Clase B.

Por cada colocación de Acciones Clase B, MMG Bank Corporation, podrá cobrar hasta un tres por ciento (3.00%) del monto colocado, más los impuestos aplicables, en concepto de comisión de colocación.

10. Cálculo del VNA

El Valor Neto de los Activos por Acción (VNA) será igual al cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación en la respectiva fecha de cálculo.

VNA = (Valor Neto de los Activos) / (Numero de Acciones Clase B emitidas y en circulación)

Valor Neto de los Activos = Valor Razonable de los Activos – Valor Razonable de los Pasivos

"Valor Razonable": es el precio que se recibirá al vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración, según lo establece la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13. Para mayor detalle ver Sección III B (11) del presente Prospecto Informativo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria calculará el VNA de forma anual o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable.

El Administrador de Inversiones reportará el VNA a la SMV, Latinex y al público inversionista en general, mediante un hecho de importancia publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI), prensa, redes electrónicas de divulgación de información financiera, página web de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, u otros medios autorizados por la SMV. Este reporte se hará al siguiente Día Hábil de la fecha de cálculo del VNA e incluirá además información sobre el número de Tenedores Registrados y la cantidad de acciones emitidas y en circulación.

11. Metodología para la Valoración de los Activos y Pasivos

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realizará la valoración de las inversiones que componen el portafolio de inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las inversiones permitidas por el artículo 9 del Acuerdo 2-2014, se valorarán de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tal efecto. Los avalúos se realizarían, como mínimo una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta del activo; y el sustento de dicho avaluó se conservará por un periodo no inferior a cuatro (4) años a partir de la fecha de valoración y estará disponible para los interesados en la SMV.

De acuerdo a las normas contables, los activos no financieros considerados como propiedades de inversión serán valorados de la siguiente manera:

De acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40, se deben registrar como propiedades de inversión, todas las propiedades inmobiliarias que se mantengan con el propósito de generar rentas, apreciación de capital o ambas y que no sean utilizadas por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para la producción o suministro de bienes y servicios ni para fines administrativos.

Las propiedades de inversión serán reconocidas como activos cuando, y solo cuando: (i) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados fluyan hacia la entidad y (ii) el costo de las propiedades pueda ser medido en forma viable.

Las propiedades de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspasos de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable, entendiendo el mismo tal como lo establece la NIIF 13, según la cual, el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición especifica basada en la entidad. Para algunos activos o pasivos, pueden estar disponibles transacciones del mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una valoración razonable en ambos casos es el mismo, estimar el precio al que tendría una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Cuando el precio para un activo o pasivo idéntico no sea observable, una entidad podrá medir el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

En este sentido, la medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión de Sociedad de Inversión Inmobiliaria (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) estará basado en una tasación hecha por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en los resultados integrales del periodo en que surjan.

Las propiedades de inversión se darán de baja en cuentas (eliminadas del estado de situación financiera) en el momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de su uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.

La pérdida o ganancia resultante del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determinará como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en los resultados integrales del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición.

Para los desarrollos de proyectos inmobiliarios por fases en que participe la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se acumularán los costos de cada fase las cuales incluirán todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos operacionales. Una vez finalizada cada fase esta será reclasificada como propiedades de inversión y se esperará un beneficio económico.

12. Gastos de organización y operación

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria pagará todos los gastos relacionados con sus operaciones y negocios, incluyendo, sin limitar, los siguientes gastos aproximados:

i. Honorarios profesionales de asesores y expertos (incluyendo gastos legales y de auditoría)
ii. Costo de avalúos profesionales
iii. Cualesquiera impuestos o cargos gubernamentales imputables a las sociedades de inversión
iv. Tarifa de registro de la sociedad de inversión ante la SMV por US$5,000.00
v. Trámite de registro de la emisión ante Latinex por US$150.00
vi. Tarifa de inscripción ante Latinex por US$1,100.00
vii. Tarifa de inscripción ante Latinclear por US$1,100.00 más ITBMS
viii. Comisión por el volumen negociado (tarifa de descuento por volumen) en mercado primario ante Latinex por US$15,208.33
ix. Comisión de Colocación en el mercado primario pagadero al Puesto de Bolsa
x. Tarifa correspondiente a la supervisión anual que efectuará la SMV a un costo de 0.002% del promedio del valor neto de los activos, con un mínimo de US$1,000.00 y un máximo de US$20,000.00
xi. Tarifa de mantenimiento anual en Latinex por US$1,000.00 y tarifa de mantenimiento anual en Latinclear por US$250.00
xii. Comisión de Administrador de Inversiones, más impuestos aplicables
xiii. Comisión de Custodia, más impuestos aplicables
xiv. Comisión de Agencia de Pago Registro y Transferencia, más impuestos aplicables
xv. Dietas de Directores Independientes
xvi. Costo de impresión y distribución del Prospecto Informativo y reportes e informes a los accionistas, material publicitario y de mercadeo
xvii. Gasto de mantenimiento requerido de las propiedades inmobiliarias
xviii. Gastos administrativos

13. Mercados

Las Acciones Clase B serán inscritas en Latinex. A la fecha del presente Prospecto Informativo la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene intención de inscribir esta Oferta Pública en ningún otro mercado.

14. Gobierno Corporativo

A la fecha, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha adoptado normas de Gobierno Corporativo.

15. Partes Relacionadas

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para realizar transacciones con partes relacionadas. Adicionalmente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantenía tres (3) contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas. Debido la naturaleza de estas transacciones, es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resulten de transacciones con otras sociedades, mas están sujetos a todos los requerimientos y restricciones que la administración de las propiedades de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria imponga a los propietarios y arrendatarios.

Tanto el Administrador de Inversiones, los Asesores Financieros, los Asesores Legales, Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y el Custodio son partes relacionadas entre ellas, mas no parte relacionada de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Ni la Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores, ni la Bolsa Latinoamericana de Valores, en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene saldos y transacciones con empresas relacionadas que son reveladas en los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y en el reporte IN-A.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria velará por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la SMV para la realización de las operaciones vinculadas entre la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, las entidades pertenecientes al mismo grupo que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el Administrador de Inversiones, así como con los directores y dignatarios de todas estas entidades.

Cualquier transacción de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con partes relacionadas deberá ser divulgada al público inversionista a través de la plataforma SERI, mediante el respectivo comunicado de hecho de importancia en cumplimiento con lo establecido en el numeral 17 del artículo 4 del Acuerdo 3-2008 y 8-2018.

Tanto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como el Administrador de Inversiones se obligan a mantener a disposición del público en sus oficinas o en medios electrónicos la documentación relacionada sobre dichas transacciones realizadas.

Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, ni otros terceros tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria objeto de la presente oferta. Sin embargo, los accionistas, directores, dignatarios y/o ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán comprar las Acciones Clase B de la presente emisión si así lo desean, participando bajo las mismas condiciones que los demás inversionistas.

16. Notificaciones

Cualquier notificación o comunicación a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al Administrador de Inversiones, al Custodio, al Puesto de Bolsa o al Agente de Pago Registro y Transferencia, deberá ser dirigida por escrito y entregada personalmente en las oficinas principales, en las direcciones detalladas a continuación:

SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.
Avenida Principal y Avenida de la Rotonda,
Urbanización Costa del Este
Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-3333
Atención: Alexander Petrosky
diesa@invbahia.com

ADMINISTRADOR DE INVERSIONES
MMG Asset Management, Corp.
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Marietta Pinilla: marietta.pinilla@mmgbank.com

CUSTODIO, PUESTO DE BOLSA Y
AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Atención: Roger Kinkead
roger.kinkead@mmgbank.com

Cualquier notificación o comunicación a los Tenedores Registrados deberá ser hecha (i) mediante envío de las mismas por correo certificado, porte pagado o especial, a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro; o (ii) mediante publicación de un aviso en un (1) diario local de amplia circulación en la República de Panamá por un (1) día; (iii) entrega personal en las oficinas designadas, con acuse de recibo, o (iv) por correo electrónico.

Si la notificación o comunicación es enviada mediante correo certificado o porte pagado se considerará como debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado. En el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso. En caso de entrega personal, la comunicación se entenderá efectuada en la fecha que aparezca en la nota de acuse de recibo, firmada por la persona a quien se le entrego dicha comunicación. En caso de correo electrónico, la comunicación se entenderá entregada en la fecha en que fue enviada siempre que se genere un correo automático certificando el envío del mismo.

17. Mecanismo de Recompra de Acciones Clase B

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en su calidad de sociedad de inversión cerrada y de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores y sus acuerdos reglamentarios, no otorga a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, el derecho a solicitar la redención de su inversión.

De acuerdo a las normas legales que rigen las sociedades de inversión cerradas y registradas en la SMV, éstas sólo podrán comprar sus propias cuotas de participación, en las siguientes formas:

(i) En una bolsa u otro mercado organizado, siempre y cuando la sociedad de inversión haya comunicado a sus inversionistas, con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación su intención de comprar sus propias cuotas de participación;

(ii) Mediante una oferta de compra notificada a todos los accionistas de la sociedad de inversión en que se dé oportunidad razonable a éstos para ofrecer sus cuotas de participación en venta;

(iii) En aquellos casos en que la sociedad de inversión tenga intención de acordar su disolución y por el limitado porcentaje de su capital en manos de inversores que no formen parte del grupo de control, no se considere aconsejable presentar una Oferta Pública de Adquisición a tales inversores, comunicándolo previamente a la SMV y siempre que la SMV considere que la valoración de la cuota de participación cumple con los requisitos fijados en la Ley de Valores y sus acuerdos reglamentarios.

(iv) En los casos en que hayan ofrecido la recompra de sus cuotas a sus inversionistas, de acuerdo con las reglas y en los casos que fije el presente Prospecto Informativo.

Con base a la facultad otorgada mediante el mencionado literal (d) del numeral 8 del artículo 21 del Acuerdo 5-2004, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que tendrá el derecho, mas no la obligación, de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante el "Derecho de Recompra"), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva, de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen a continuación:

Periodicidad: La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que el Derecho de Recompra, total o parcial, de las Acciones Clase B se podrá ejercer a partir del día 1 de abril de 2028. Quedará a criterio de la Junta Directiva si ejerce o no su Derecho de Recompra, ya sea total o parcial, sobre las Acciones Clase B a partir de la mencionada fecha (1 de abril de 2028). Dicho Derecho de Recompra podrá ser ejercido en cualquier fecha posterior al 1 de abril de 2028 (la "Fecha de Recompra"), pudiendo ejercerse por la totalidad de las Acciones Clase B, o solamente por un porcentaje de las mismas, en cualquier ocasión; por lo que, cada ejercicio del Derecho de Recompra es independiente al anterior, según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad.

Notificación de recompra: Queda entendido que una vez la Junta Directiva haya determinado ejercer su opción al Derecho de Recompra, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, deberá comunicar a todos los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación, su decisión de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante, la "Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra"), quedando entendido que, si la Sociedad desea ejercer dicho Derecho de Recompra para recomprar no todas, sino que solamente un porcentaje de las Acciones Clase B, la Sociedad indicará en la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra el porcentaje de las Acciones Clase B emitidas y en circulación que desea recomprar, y dicho porcentaje aplicará, a pro rata a todos los tenedores de dichas Acciones Clase B, según la cantidad de Acciones Clase B que cada uno de dichos tenedores tenga. Una vez efectuada la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B estarán obligados a vender, sus Acciones Clase B, en un plazo no mayor a los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de emisión de la correspondiente Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, quedando entendido que la Sociedad pagará por dicha venta, a cada uno de los tenedores de las Acciones Clase B, el Precio de Ejecución de la Opción de Recompra (como dicho término se define más adelante).

Precios de Ejecución de la Opción de Recompra: La recompra de las Acciones Clase B se realizará a través de Latinex de la siguiente manera:

El precio de ejecución del Derecho de Recompra de las Acciones Clase B será determinado por la Junta Directiva, mediante la siguiente fórmula: el cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación. Para efecto del cálculo del Valor Neto de los Activos se tomará el valor más alto entre (i) el Valor de Venta Rápida de las Inversiones Permitidas más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos o (ii) el resultado de dividir el Ingreso Operativo Neto sobre una Tasa de Capitalización Terminal, más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos.

Para efectos del cálculo detallados en el párrafo que antecede, los siguientes términos significarán:

"Valor de Venta Rápida": significa el valor de venta rápida sobre el último avalúo realizado de los activos inmobiliarios.

"Inversiones Permitidas": aquellas inversiones listadas en el numeral 1 del artículo 9 del capítulo tercero del Acuerdo 02-2014 del 6 de agosto de 2014, que crea la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

"Valor Razonable": es el precio que se recibirá al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración, según lo establece la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13. Para mayor detalle ver Sección III B (11) del presente Prospecto Informativo.

"Ingreso Operativo Neto": significa los ingresos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en concepto de cánones de arrendamiento y otros ingresos menos los Gastos Operativos, para los últimos doce (12) meses.

"Gastos Operativos": todos los gastos en efectivo requeridos para operar la propiedad que incluyen, sin limitar, impuestos de inmueble, seguro de propiedad, honorarios de administración, reparaciones y mantenimiento, servicios públicos y otros gastos diversos (contables, legales, etc.), para los últimos doce (12) meses.

"Tasa de Capitalización Terminal": significa la tasa de descuento aplicada sobre los Ingresos Operativos Netos anuales en caso de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ejerza su Derecho de Recompra, equivalente a la tasa de referencia SOFR a plazo de 1 año más seis y medio por ciento (6.50%), la cual será calculada a la fecha de Notificación de Ejercicio del Derecho de Recompra.

"SOFR": significa el *Secured Overnight Financing Rate* respecto de cualquier día, la tasa de financiamiento garantizada para operaciones de veinticuatro (24) horas, publicada en dicho día por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York, como administrador de la tasa de referencia, (o el administrador que lo suceda) en el Sitio Web del Banco de la Reserva Federal de Nueva York.

"SOFR a plazo": significa la tasa a plazo hacia el futuro basada en la tasa SOFR, de acuerdo a como son publicadas en el sitio web del Chicago Mercantile Exchange (CME).

Fuente:
Sitio web del Banco de Reserva Federal de Nueva York en http://www.newyorkfed.org/ o cualquier sitio que lo reemplace.
Sitio web del Chicago Mercantile Exchange en https://www.cmegroup.com/ o cualquier sitio que lo reemplace.

Causas adicionales de Suspensión de Recompra: Una vez autorizada cualquier recompra de acuerdo con lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá suspender temporalmente la recompra de Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago en cualquiera de los siguientes casos:

(i) Durante períodos en que esté cerrada la oficina de Latinex, o en los períodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores; o
(ii) Durante cualquier otro período que por razones de fuerza mayor, sea difícil o imposible ejecutar transacciones financieras.

Para poder suspender temporalmente la recompra de las Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, la sociedad deberá comunicar a todos los tenedores de las Acciones Clase B, con no menos de diez (10) días calendarios de anticipación a la fecha de recompra y/o fecha de pago, según corresponda, su intención de suspender la compra de las Acciones Clase B emitidas y en circulación y/o de posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra respectivo (en adelante, la "Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago"). Una vez efectuada la Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago, la recompra de las Acciones Clase B emitidas y en circulación objeto del ejercicio de Derecho de Recompra del que trate dicha notificación, quedará suspendida por el plazo indicado en la misma notificación.

18. Asamblea de Accionistas

(Quórum) (A) La presencia en persona o mediante apoderado de accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Clase A emitidas y en circulación, constituirá quórum en las reuniones, tanto ordinarias como extraordinarias, de la Junta de Accionistas.

(B) Cuando según lo dispuesto en el pacto social, se trate de Asambleas Generales de Accionistas en las que se fuesen a considerar temas para los cuales los tenedores de Acciones Participativas, según el literal (C) del Artículo Décimo Octavo del pacto social, tengan derecho a voz y voto, con relación a la consideración de dichos temas específicamente, la presencia en persona o mediante apoderado de (a) tenedores de Acciones Participativas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Participativas emitidas y en circulación y (b) accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación, constituirá quórum en dichas asambleas, en primera convocatoria. En caso de no constituirse quórum para celebrar una asamblea bajo este literal después de realizada una primera convocatoria, se efectuará una segunda convocatoria. Después de realizada una segunda convocatoria, de ser necesaria para dichas asambleas, el quórum se constituirá con la presencia en persona o mediante apoderado de (x) aquel número de accionistas tenedores de las Acciones Participativas con derecho a voto que se encuentren presentes o debidamente representados y (y) accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación, quedando entendido que, de no presentarse los tenedores de las Acciones Participativas con derecho a voto (ya sea en persona o mediante apoderado), la presencia de accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación constituirá quórum para celebrar la asamblea.

(Derecho de Voto) (A) Todo tenedor de Acciones Clase A tendrá derecho a concurrir a las Juntas de Accionistas con derecho a voz y voto, y cada Acción Clase A dará derecho a un voto en las Asambleas Generales de Accionistas.

(B) Todas las resoluciones de la Asamblea de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de Tenedores Registrados, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos (x) la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales presentes o representadas en una reunión debidamente constituida, y (y) la mitad más una (1) de las Acciones Participativas presentes o representadas, en una reunión debidamente constituida y que tengan derecho a voto en dicha reunión, según el objeto de la misma.

(C) Los tenedores de Acciones Participativas no tendrán derecho a voz ni a voto en las Asambleas Generales de Accionistas, excepto en los siguientes casos:

(X) La Sociedad le podrá otorgar, a los tenedores de Acciones Participativas, derecho a voz y voto, a razón de un (1) voto por cada Acción Participativa, para aprobar una propuesta en una Asamblea General de Accionistas o un acuerdo de la Junta Directiva para (i) cambios de importancia en los objetivos o en las políticas de inversión, (ii) cambios de administrador de inversiones de la Sociedad, asesor de inversiones o de custodio (de haberlos), (iii) creación de una nueva clase o serie de acciones o cuotas de participación, (iv) cambios de importancia en los límites de endeudamiento de la Sociedad de inversión, (v) cambios de importancia en la política de dividendos, (vi) cambios de importancia en las políticas de redención o de recompra de las Acciones Participativas, (vii) aumentos en las comisiones y los cargos cobrados a los tenedores de las Acciones Participativas, (viii) aumentos de importancia en las comisiones y los cargos pagados por la Sociedad al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, al oferente o a otras personas que presten servicios a la Sociedad, (ix) modificar los derechos y privilegios de las Acciones Participativas que hayan sido establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de Acciones Participativas y emitirlas no requerirá tal aprobación), o (x) reformar este acápite (X) de este literal (C), en cuyo caso se convocará una Asamblea General de Accionistas respectiva a todos los tenedores de Acciones

Participativas y, para aprobar dicha propuesta en asamblea, se tendrá que haber constituido quorum conforme al literal (B) anterior.

(Y) Al amparo de lo establecido en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), cuando la Sociedad apruebe uno de los asuntos identificados en el acápite (X) de este literal (C) sin someter dicha decisión a la aprobación de tenedores de las Acciones Participativas según el acápite (X) de este literal (C) (es decir, sin convocar y someter a la votación de dichos tenedores), la Sociedad deberá enviar una comunicación escrita a los tenedores de las Acciones Participativas por la cual se les informa de la modificación y de su derecho a solicitar la redención de sus Acciones Participativas sin comisión de salida ni costo alguno. La comunicación antedicha deberá realizarse dentro del plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha en la que la sociedad de inversión haya adoptado el acuerdo de modificación correspondiente y acreditarse ante la Superintendencia mediante la publicación de un aviso una vez en dos (2) diarios de circulación nacional y mediante notificación por correo o por medio de comunicación personal, a la dirección registrada de cada tenedor de las Acciones Participativas según corresponda. En este aviso se establecerá el plazo para que los tenedores de las Acciones Participativas notifiquen al administrador o a la sociedad de inversión su decisión de mantener su inversión en el fondo o de redimirla, cuyo plazo que será otorgado a los tenedores de las Acciones Participativas para notificar su decisión no será menos de quince (15) y no más de treinta (30) días calendario. Dichas solicitudes de redención de acciones serán consideradas solicitudes en firme e irrevocables. El cambio adoptado por la Sociedad será efectivo y vinculante para todos aquellos Tenedores Registrados que no presenten por escrito a la Sociedad su solicitud de redención de acciones dentro del plazo antedicho estipulado para ello. Es decir, al terminar dicho plazo sin haber recibido respuesta de algún tenedor de Acciones Participativas según corresponda, se considerará que dicho tenedor ha renunciado a su derecho de redención y la Sociedad podrá dar efecto al asunto que aprobó. En cuanto a aquellos tenedores que presentaron por escrito y de forma oportuna a la Sociedad su solicitud de redención de acciones, la Sociedad contará con un plazo de treinta (30) días calendarios, el cual comenzará el día hábil siguiente del día en el que culmina el plazo para presentar solicitudes de redención, para pagarle a dichos accionistas el valor de sus acciones, de conformidad con lo dispuesto en la Sección III.C.8 del Prospecto Informativo. Para efectos aclaratorios, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), en caso que la Sociedad convoque y someta a votación de los tenedores de Acciones Participativas alguno de los asuntos identificados en el acápite (X) de este literal (C), la Sociedad no estará obligada a otorgar oportunidad razonable de redimir sus Acciones Participativas a aquellos tenedores de Acciones Participativas que no hayan comparecido a la Asamblea o que hayan comparecido a la Asamblea pero hayan votado en contra de la resolución, dado que se les habría conferido derecho a voto de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999).

(D) Al amparo de lo establecido en los artículos ciento cincuenta y cinco (155) y ciento cincuenta y seis (156) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) (conforme ha sido modificado hasta la fecha) y el literal (D) del Artículo Quinto del pacto social, no obstante lo establecido en el pacto social, la modificación del pacto social mediante resolución de Junta Directiva con el objeto de (i) aumentar su capital social autorizado con el propósito de emitir más acciones o (ii) crear nuevas clases de acciones sin el consentimiento de los accionistas, no requerirá la convocatoria, presencia, representación o voto de los tenedores de Acciones Participativas, siempre que los costos relativos al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, a la publicidad y a los demás gastos de operación sean asumidos por la serie o clase que los cause o en el caso de ser gastos comunes, cuando sean asumidos por todas las series y todas las clases en forma proporcional al valor neto por cuota de participación de cada serie o clase.

(E) Sin perjuicio de las decisiones que corresponda tomar a los accionistas en virtud de la ley u otras disposiciones del pacto social, las siguientes decisiones serán de competencia exclusiva de los tenedores de Acciones Clase A:

(a) (Elección y Remoción de Directores) Nominar y elegir a los directores de la Sociedad y sus subsidiarias, y removerlos, con o sin justa causa, de conformidad con las leyes aplicables a sociedades de inversión inmobiliarias, cuando lo estimen conveniente;

(b) (Gravamen de Bienes y Fianzas en Favor de Terceros) Gravar con hipoteca, prenda o anticresis, o de cualquiera otra forma, bienes de la Sociedad, ya sea que consten en un sólo contrato o documento o en varios que en el fondo formen parte de una misma transacción, con el objeto de garantizar obligaciones que no sean de la Sociedad; así como otorgar fianzas para garantizar obligaciones que no sean de la Sociedad;

(c) (Reforma al Pacto Social) Reformar el pacto social de la Sociedad (excepto, queda entendido, cuando se trate de las modificaciones del literal (C) del Artículo Décimo Octavo del pacto social);

(d) (Venta de Bienes Sustanciales) Aprobar la venta, cesión, traspaso o enajenación a cualquier título de todos o substancialmente todos los bienes de la Sociedad ya sea que dicha venta, cesión, traspaso o enajenación se haga en una sola transacción o en varias transacciones relacionadas que formen parte de una misma operación.

(e) (Fusión o Consolidación) Aprobar la fusión o consolidación de la Sociedad con otras sociedades o entes jurídicos;

(f) (Escisión) Aprobar la escisión de la Sociedad, ya sea en casos que dicha escisión tenga como resultado que la Sociedad sea la sociedad escindida, o en casos que dicha escisión tenga como resultado que la Sociedad sea la sociedad beneficiaria de la escisión;

(g) (Disolución) Aprobar la disolución o liquidación de la Sociedad o la continuación de la misma en otra jurisdicción, siempre en cumplimiento con las leyes aplicables a sociedades de inversión inmobiliaria para estos efectos;

(h) (Conversión a sociedad abierta) Autorizar que la Sociedad se convierta en una sociedad de inversión abierta;

(i) (Política de endeudamiento) Aprobar la política de endeudamiento de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; y,

(j) (Estados Financieros) Ratificar los estados financieros anuales auditados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

(Convocatoria y Reuniones) (A) Los tenedores de Acciones Clase A deberán ser convocados y tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta de Accionistas, y en ellas tendrán voz y voto. Cada acción de la Clase A da derecho a un voto en las reuniones de la Junta de Accionistas. Los tenedores de las Acciones Participativas no tendrán derecho a voz ni voto en la reuniones de la Junta de Accionistas, excepto en los casos establecidos en la Sección III.B.18 de este Prospecto.

(B) La Junta de Accionistas se reunirá dentro o fuera de la República de Panamá.

(C) Serán válidos los acuerdos adoptados en cualquier reunión de los accionistas, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma antes prevista, siempre y cuando en dicha reunión estén presentes o representados todos los tenedores de las acciones, según corresponda dado el objeto de la reunión.

(D) En cualquier reunión de Asamblea General de Accionistas, los tenedores de acciones que según los términos y condiciones del pacto social requieran participar en dicha reunión, se considerarán presentes ya sea que se encuentren físicamente o por medios electrónicos de comunicación directa, pudiendo también hacerse representar por mandatarios o apoderados bastando para tal efecto una mera autorización escrita expedida por el accionista o por un apoderado suyo con suficiente poder.

(E) Toda resolución aprobada por escrito y firmada por accionistas que representen por lo menos la cantidad de acciones necesarias para aprobar dicha resolución, según lo establecido en este pacto social, será válida y obligatoria como resolución de la Junta de Accionistas, aunque sean firmados en fechas y lugares diferentes, siempre que se haya dado oportuno conocimiento del proyecto de resolución a todos los accionistas mediante notificación en la forma requerida para las convocatorias de las Juntas de Accionistas.

C. Características Básicas de las Acciones Clase B

1. **Derechos Económicos:** Las Acciones Clase B, tendrán derechos económicos (dividendos y cuota en caso de liquidación) sobre los beneficios generados por los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, mientras existan Acciones Clase B emitidas y en circulación.

2. **Derechos a solicitar redención:** Las Acciones Clase B no otorgan el derecho a solicitar su redención, salvo según lo dispuesto en las leyes aplicables.

3. **Derecho de suscripción preferente:** Las Acciones Clase B no otorgan derechos de suscripción preferente ya sea en caso de: (i) emisión de acciones por razón de aumentos de capital; o (ii) ventas de acciones mantenidas en tesorería por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

4. **Valor Nominal:** Las Acciones Clase B tendrán un valor nominal de un centavo de dólar (US$0.01) por acción, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

5. **Representación de las acciones:** Las Acciones Clase B serán emitidas mediante títulos globales a ser consignados ante una central de valores para su inmovilización, y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta.

6. **Emisión en forma nominativa:** Las Acciones Clase B serán emitidas en forma nominativa y registrada.

7. **Titularidad e Indivisibilidad de las Acciones Clase B:** Las Acciones Clase B son indivisibles, por lo que solo se reconocerá un accionista para los efectos de voto (de ser aplicable) y distribución de utilidades que corresponda.

8. **Régimen de Tenencia Indirecta:** El derecho de propiedad de los titulares de las Acciones Clase B estará sujeto al Régimen de *Tenencia Indirecta*, regulado en el Capítulo Tercero del Título XI de la Ley de Valores. MMG Bank Corporation ha sido designado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para actuar como agente de pago, registro y transferencia, y Latinclear para actuar como central de valores, para los fines de hacer posible el traspaso de las Acciones Clase B inmovilizadas mediante el *Régimen de Tenencia Indirecta*. La totalidad de las Acciones Clase B serán depositadas con Latinclear y emitidas a su favor. Por tal motivo, Latinclear será el tenedor directo de todas las Acciones Clase B inmovilizadas frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En consecuencia, todo pago derivado de las Acciones Clase B inmovilizadas que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deba hacer se hará a Latinclear en su condición de único tenedor directo de las Acciones Clase B. Bajo el *Régimen de Tenencia Indirecta*, el inversionista tendrá el carácter de "*Tenedor Indirecto*" en relación con aquellas Acciones Clase B inmovilizadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Clase B de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Valores. Al recibir oportunamente cualquier pago proveniente de las Acciones Clase B, Latinclear acreditará las sumas recibidas en las cuentas de aquellos participantes de Latinclear que mantengan Acciones Clase B. Las sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en las Acciones Clase B, de acuerdo a los registros y reglas internas de Latinclear. Los participantes de Latinclear con cuentas en dicha entidad, a su vez, acreditarán las sumas recibidas en las respectivas cuentas de custodia de los respectivos Tenedores Registrados, quienes ostentan la condición de *Tenedores Indirectos* con respecto a las Acciones Clase B, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles. Cada Tenedor Registrado, en su condición de *Tenedor Indirecto* de las Acciones Clase B podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

D. Objetivos y Políticas de Inversión

1. Objetivo de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre 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 indirectamente de los retornos y plusvalías típicos de la industria inmobiliaria en la República de Panamá, mediante las inversiones permitidas y/o inversiones incidentales.

2. Políticas de Inversión

a. Política General 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 inversión principal de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria son las oficinas y espacios comerciales de Business Park y de Business Park Torre V. Sin embargo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir, directamente o a través de subsidiarias, principalmente más no limitado a bienes inmuebles destinados a usos comerciales (a través de su arrendamiento y/o venta), principalmente mas no limitado al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales clase A, al igual que estacionamientos. A su vez, podrá invertir en activos inmobiliarios para usos residenciales y usos comerciales e industriales varios, como depósitos y bodegas.

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 compraventa y promesas de compraventa 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 que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
   h) Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
   i) Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria.

   Las inversiones a que se refieren los literales (c) y (d) anteriores no podrán representar, en ningún caso, más del veinte por ciento (20%) del activo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; a efectos de este límite, las opciones de compraventa y las promesas de compraventa se valorarán considerando el monto de los aportes abonados al precio de venta pactado de los bienes inmuebles.

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.

b. Incumplimiento Temporal de las Políticas de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá incumplir el mínimo de inversiones permitidas a que se refiere el literal anterior, durante los siguientes periodos o circunstancias según lo establece el Acuerdo 02-2014:

1. Durante el primer (1er) año de operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contado a partir de la notificación de la Resolución de la SMV en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

2. Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar una de las inversiones permitidas antes mencionadas, y que por medio de dicho traspaso incumpliera el mínimo de inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.
3. Cuando 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 incumpliera el mínimo de las inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.

Cuando por circunstancias ajenas a la voluntad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o su Administrador de Inversiones se presenten los anteriores escenarios, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o, en su caso, su Administrador de Inversiones adoptará, en el plazo de seis (6) meses, las medidas necesarias para rectificar tal situación, poniéndolo en conocimiento de la SMV.

Este plazo podrá ser prorrogable, por una sola vez, a discreción de la SMV, basándose en un análisis sustentado por el Administrador de Inversiones.

c. Programa y calendario de inversiones

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene como activos las propiedades descritas previamente, el Business Park y Business Park Torre V. Sin embargo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá realizar inversiones adicionales en bienes inmuebles o títulos representativos de ellos de forma paulatina tan pronto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria haya concluido los trámites legales correspondientes de registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, inscripción de sus acciones en Latinex y se obtenga el registro respectivo ante la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas para el otorgamiento del incentivo fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el Articulo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, y tomando en cuenta que las condiciones del mercado al igual que las condiciones estratégicas de la Junta Directiva se encuentren, en este momento, alineadas con el plan de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

d. Política de conservación y aseguramiento de las propiedades inmobiliarias

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.

3. Política de Dividendos

Sujeto a la existencia de utilidades, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé la distribución de dividendos con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal, de conformidad con lo requerido en la ley aplicable. Durante los dos (2) primeros años de su registro, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está obligada a realizar distribuciones, pero podrá distribuir un porcentaje inferior al indicado anterior.

La distribución de dividendos de las acciones inmovilizadas en Latinclear se realizará a los Tenedores Registrados en los libros de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a los reglamentos internos de Latinclear, a través de la cual se pagará o distribuirá dividendos de acuerdo a las siguientes fechas:

Fecha de declaración: fecha en la cual la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, a través de resolución o acuerdo de su Junta Directiva, anuncia la acción corporativa, mediante la cual se declara y autoriza el pago o distribución de dividendos correspondientes al periodo que la Junta Directiva determine mediante la resolución respectiva. En la fecha de declaración, la Junta Directiva deberá establecer la fecha de registro (*Record Date*) a futuro.

Fecha de registro (*Record Date*): fecha establecida por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mediante resolución y que define a los inversionistas que, por ser Tenedores Registrados de Acciones Clase B en dicha fecha, participarán de la acción corporativa correspondiente al pago o distribución de dividendos. La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá establecer entre la fecha de declaración y la fecha de registro, un periodo de tiempo no menor de cinco (5) Días Hábiles, contados a partir del Día Hábil siguiente de la fecha de declaración.

Fecha de la Acción Corporativa (fecha de pago o distribución): fecha(s) que se lleva a cabo la acción corporativa, es decir se paga o distribuya el dividendo. Para efectos del pago de dividendos en efectivo, a través del sistema de compensación de Latinclear se establece como mínimo tres (3) Días Hábiles, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de registro.

Fecha Ex dividendo: fecha a partir de la cual las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria cotiza sin derecho a percibir el dividendo. Si la acción se negocia en esa fecha o después, no se tendrá el derecho a percibir el dividendo.

La distribución de dividendos podría efectuarse como dividendos en efectivo y/o dividendos en acciones, y será determinada por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Adicional a la información habitual en una declaración de dividendos, la Sociedad de Inversión inmobiliaria deberá detallar:

- El monto a distribuirse como dividendos en efectivo,
- El monto a distribuirse como dividendos en acciones,
- Y el producto de los dividendos en acciones, la cantidad de nuevas Acciones Clase B a emitirse.

En caso de pago de dividendos en acciones, la cantidad de nuevas Acciones Clase B a emitirse serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones dividido entre el VNA de la Fecha de declaración del dividendo, y dichas acciones serán distribuidas a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B. Una vez calculado el monto de nuevas Acciones Clase B a emitirse para el pago de dividendos, la Junta Directiva autorizará la emisión de nuevas acciones autorizadas en su capital social, para que sean distribuidas a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B en proporción al número de Acciones Clase B del que sea titular cada uno.

No obstante lo anterior, durante los primeros dos (2) años de registro, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado; o, si a juicio de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria que participa la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se considere no distribuir dicho mínimo de noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal que corresponda sin que ello conlleve afectación a su régimen fiscal en virtud del Decreto Ejecutivo 199 de 2014.

4. Política de Endeudamiento

Según lo dispuesto en el pacto social, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá celebrar contratos de préstamos, realizar emisiones públicas o privadas o celebrar cualquier otra operación de crédito. Salvo por obligaciones o restricciones contraídas en financiamientos, ofertas públicas de valores y otras relaciones contractuales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para solicitar y contratar créditos, préstamos u otro tipo de empréstitos, emitir valores representativos

de deuda y dar en garantía los bienes de su propiedad que estén libres de gravámenes u otras restricciones. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria inclusive podrá dar en garantía sus activos a favor de deudas de sus subsidiaras o afiliadas, si la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria lo estime conveniente en beneficio de los intereses de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

5. Política de Liquidez

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha establecido un mínimo de recursos líquidos dentro de su política general de inversión, pero podrá mantener los mismos siempre y cuando se encuentre en cumplimiento con los criterios de diversificación establecidos para mantener la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria según la ley.

No existe un coeficiente de liquidez mínimo fijado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

IV. ORGANISMOS DE ADMINISTRACION

A. Junta Directiva

De acuerdo a los documentos constitutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Junta Directiva administrará y dirigirá los bienes y negocios de la Sociedad de Inversión y tendrá el control absoluto de éstos, salvo en los casos que corresponda a la Junta de Accionistas de acuerdo con la ley y su pacto social. La Junta Directiva podrá otorgar poderes generales o especiales que faculten a los directores, dignatarios o funcionarios de la sociedad o a terceras personas para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles y que sean competencia de la Junta Directiva.

Además de todas las facultades otorgadas a la Junta Directiva en la ley y demás artículos del pacto social, además de todas las facultades que sean necesarias para la buena marcha de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Junta Directiva tendrá las siguientes facultades:

a. Dictar los términos y condiciones relacionados con la operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, según leyes aplicables a las sociedades de inversión inmobiliaria, incluyendo, sin limitación, la política de inversión, declaratoria de dividendos, la política de reparto de los beneficios, la comisión de administración, los gastos de operación, las normas respecto a la información obligatoria a proporcionar a los participantes, la política sobre aumentos de capital, la política de endeudamiento, la política de retorno de los capitales;
b. Nombrar a uno o más administradores de inversión. El administrador de inversiones tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva, las que podrán incluir, entre otras, la responsabilidad de administrar, invertir, gravar (sujeto a que, cuando así corresponda, se obtenga el consentimiento que sea necesario según el Décimo Octavo (E) del pacto social) y disponer de los bienes de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria (sujeto a que, cuando así corresponda, se obtenga el consentimiento que sea necesario según el Artículo Décimo Octavo (E) del pacto social), valorar los activos y pasivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y calcular el valor neto por acción dentro de los parámetros dictados por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y en general asesorar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con relación a sus inversiones. El administrador de inversiones será nombrado y removido por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la cual aprobará, además, los términos y condiciones de su contratación y remuneración, incluyendo la aprobación de la contratación de terceras personas por parte del administrador. Los directores o dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no serán responsables ante la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, ni conjunto con ésta, serán responsables ante sus accionistas o terceras personas por actos u omisiones del administrador de inversiones en el ejercicio de sus funciones, incluyendo las pérdidas en que pueda incurrir la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en su cartera de inversiones, si los directores fueron diligentes en la selección de dicho administrador de inversiones;
c. Sin perjuicio de lo establecido en el literal (b) anterior, asumir dicha responsabilidad de representar y administrar la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, como una sociedad inversión inmobiliaria auto administrada, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
d. Convocar a la Junta de Accionistas en los términos para ello establecidos en el pacto social;
e. Establecer los comités de directores que considere necesarios, definir sus funciones y elegir y remover a sus miembros;
f. Nominar, elegir y remover a los dignatarios o a cualesquiera otros ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con o sin causa, en cualquier momento, incluyendo a los representantes de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las Juntas Directivas de una o más de la Propiedades Horizontales en las cuales la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, como dueña, tiene a derecho a ser representada;

g. Designar y remover al agente residente de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
h. Autorizar y ejecutar la declaración y el pago de dividendos según lo dispuesto en el Artículo Sexto (B) del pacto social y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incluyendo sin limitación, el cumplimiento de cualesquiera disposiciones legales aplicables al pago de dividendos en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
i. Aprobar el presupuesto anual de operaciones e inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, incluyendo sus fuentes de financiamiento;
j. Aprobar inversiones, contrataciones o planes de negocios;
k. Aprobar la emisión y venta de acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con lo establecido en el pacto social;
l. Autorizar la compra, venta, permuta y el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, dentro de la República de Panamá, así como la adquisición o el traspaso de derechos, la celebración de contratos de todo tipo y la constitución de obligaciones, salvo por aquellos casos expresamente reservados a la Junta de Accionistas según el pacto social;
m. Autorizar la celebración de contratos de préstamo, sobregiros, aperturas de crédito, cartas de crédito, cuentas corrientes y designar a las personas autorizadas para girar contra las mismas;
n. Presentar anualmente a la Junta de Accionistas los estados financieros auditados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
o. Elegir a los auditores externos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
p. Nombrar a un custodio y contratar con el mismo para depositar con dicho custodio, como mínimo, las acciones, los activos financieros y el dinero efectivo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
q. Otorgar poderes generales o especiales que faculten a los funcionarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o a terceras personas (ya sean naturales o jurídicas) para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles;
r. Aprobar, modificar y revocar los estatutos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; y
s. Aprobar las dietas y emolumentos de los directores por su participación en reuniones de la Junta Directiva.

Estos poderes o facultades de administración otorgados a la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán reformarse o modificarse por decisión de la Junta de Accionistas debidamente convocada al efecto, en la cual sólo los accionistas titulares de las Acciones Clase A de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tienen el derecho a voz y a voto.

Ningún contrato u otra transacción entre la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y cualquier otra sociedad anónima será afectado o invalidado por el hecho de que cualquier o más de los directores de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria esté o estén interesados en, o es director o dignatario, o son directores o dignatarios, de la tal otra sociedad anónima, y cualquier director o cualesquiera directores, individual o conjuntamente, podrán ser parte o partes de, o estar interesados en cualquier contrato o transacción de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, o en que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está interesada, y ningún contrato, acto o transacción de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con cualesquiera persona o personas, firmas o sociedades anónimas, será afectado o invalidado por el hecho de que cualquier director o cualesquiera directores de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es parte o son partes de, o están interesados en dicho contrato, acto o transacción, o de cualquier modo relacionados con dicha persona o personas, firma o asociación y toda y cada persona que llegue a ser director de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es por el pacto social relevada de cualquier responsabilidad que por otra parte pudiera existir por contratar con la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en beneficio de sí misma o de cualquier firma o sociedad anónima en la cual pueda de cualquier modo estar interesada, todo lo anterior, siempre y cuando dichos contratos, actos o transacciones sean aprobados por una mayoría de los directores de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que no tengan interés en dichos contratos, actos o transacciones, cuya mayoría debería incluir el voto favorable de los directores independientes que no tengan dicho interés, según las disposiciones al respecto establecidas en las leyes aplicables.

Los Directores y Dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria son las siguientes personas:

Alexander Petrosky Boyd – ***Director y Presidente***

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de nacimiento:	12 de octubre de 1974
Domicilio comercial:	Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico:	diesa@invbahia.com

Teléfono: 303-3333

Posee el título de Bachelor of Science in Foreign Service, con especialidad en Diplomacy de The School of Foreign Service, Georgetown University, Washington, D.C, Estados Unidos y título de Master of Business Administration (MBA) con concentración en Entrepreneurship, con distinción Suma Cum Laude de University of Louisville, Kentucky, Estados Unidos. Es Vice Presidente de Inversiones Bahia, Ltd desde 2002. Anteriormente fue Director en CB Richard Ellis donde estuvo a cargo de estructuraciones (desde octubre de 2001 hasta octubre de 2002), y Vice Presidente en Sterling Financial Group, como asesor financiero de mayo 1998 hasta septiembre de 2002). Además, fue Director y Tesorero del Panama Green Building Council en el periodo de 2012 a 2014. Actualmente es Director en Conservatorio Partners y Vertical II.

Emanuel González-Revilla Jurado – ***Director y Vicepresidente***

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de nacimiento:	20 de agosto de 1940
Domicilio comercial:	Torre Banistmo, Piso 11, Avenida Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico:	info@multiholding.com
Teléfono:	305-1350

Presidente de MHC Holdings, Ltd., Director y Vicepresidente de Empresa General de Inversiones, S.A., Empresa General de Capital, S.A., Empresa General de Petróleos, S.A., Director y Secretario de Medcom Holdings, Inc., Director de Petróleos Delta, S.A., Cable Onda, S.A. y Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A, Presidente de Inmobiliaria San Fernando, S.A.; dos veces Presidente de la Asociación Bancaria de Panamá y Ex Director de la Autoridad de la Región Interoceánica y de la Autoridad del Canal de Panamá. Egresado de Springhill College, Mobile, Alabama en Comercio.

Agustín de la Guardia Abad – ***Director Secretario y Tesorero***

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de nacimiento:	9 de diciembre de 1969
Domicilio comercial:	Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico:	diesa@invbahia.com
Teléfono:	303-3333

Posee los títulos de Master of Business Administration (MBA) y Bachelor of Science in Computer Science / Mathematics, con distinción Cum Laude, ambos de Santa Clara University, Santa Clara, California, Estados Unidos. Es actualmente Chief Executive Officer de Motta International, S.A. Ha ocupado cargos gerenciales en diversas empresas tales como Vicepresidente de Capital Privado (Private Equity), Inversiones Bahía, LTD (2016 a 2022), Gerente General de la División de Bienes Raíces, Grupo Melo (1994 a 1998), Gerente General de Direct Visión, S.A. – DIRECTV (1998-2000), Vicepresidente Ejecutivo Comercial de BSC de Panamá, S.A. – BellSouth (2000-2002), Gerente General de Televisora Nacional, S.A. – TVN (2002-2011), Vicepresidente Ejecutivo Comercial de Motta Internacional, S.A. (2011-2014), Presidente Ejecutivo y Gerente General de Cable & Wireless Panamá, S.A. (2014-2016).

Francisco Salerno – ***Director Independiente***

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de nacimiento:	27 de noviembre de 1951
Domicilio comercial:	Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico:	fsalerno@hondapanama.com
Teléfono:	(507) 300 1500

Posee título de Bachelor of Science de Florida State University, Tallahassee, Florida. Ha ocupado cargos en diversas juntas directivas tales como Banco General, S.A., Bahia Motors, S.A., Eurostone, S.A. y Sistemas Integrados de Generación, S.A. (SIGSA).

A. Administración de Inversiones

MMG Asset Management, Corp., ha sido contratada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, para que actúe como Administrador de Inversiones, mediante contrato celebrado el día 30 de junio de 2023

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 al Folio 382995 de la Sección Mercantil del Registro Público, y está debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en la Resolución No. CNV-135-06 del 07 de junio de 2006, expedida por la SMV.

1. Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales

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

Jorge E. Morgan Vallarino – Presidente y Director

Nacionalidad:	panameña
Fecha de nacimiento:	16 de octubre de 1966
Domicilio comercial:	Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico:	jorge.morgan@mmgbank.com
Teléfono:	(507) 265-7600

El señor 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, 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:	panameña
Fecha de nacimiento:	23 de abril de 1961
Domicilio comercial:	Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico:	carlos.troetsch@mmgbank.com
Teléfono:	(507) 265-7600

El Ing. Troetsch posee un título de Ingeniería Industrial (Louisiana State University, Lousiana, 1985) y una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas (INCAE, Alajuela, Costa Rica, 1992). Por cinco (5) años fue Ingeniero Supervisor de Operaciones en la Petroterminal de Panamá (1985-1990).

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro (4) sucursales de 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:	panameña
Fecha de nacimiento:	15 de mayo de 1974
Domicilio comercial:	Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico:	jorge.vallarino@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

El señor Vallarino 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:	panameña
Fecha de nacimiento:	8 de agosto de 1951
Domicilio comercial:	Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Apartado postal:	0832-02453, Panamá, República de Panamá
Correo electrónico:	vallee@morimor.com
Teléfono:	(507) 265-7777
Fax:	(507) 265-7601

El Licdo. Valle obtuvo su título en Contabilidad 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.

El Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones y Oficial de Cumplimiento son las siguientes personas:

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.

Marietta Pinilla – Oficial de Cumplimiento

Nacionalidad:	panameña
Fecha de nacimiento:	23 de abril de 1989
Domicilio comercial:	Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico:	marietta.pinilla@mmgbank.com
Teléfono:	(507) 265-7600 ext. 1665

La Licda. Pinilla obtuvo su Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa Maria la Antigua. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero y bancario. Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 683 expedida por la SMV, mediante Resolución SMV 364-18 del 14 de agosto de 2018.

2. Condiciones generales del Contrato de Administración de Inversiones

El objeto principal del Contrato de Administración es delegar en el Administrador de Inversiones todas las tareas administrativas, de manejo, de inversión y de disposición del portafolio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para que el Administrador de Inversiones ejerza dichas funciones de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo, las cuales incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Apoyar a los ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la gestión de estudiar y analizar las distintas opciones de inversión en activos inmobiliarios;

2. Ejercicio de todos los derechos inherentes a los bienes, valores y activos inmobiliarios que componen la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en general, en beneficio exclusivo de los tenedores registrados de las respectivas Acciones Participativas;
3. Determinación y divulgación del valor neto por acción ("VNA") de las Acciones Participativas;
4. Efectuar, en unión con el agente de pago, el reembolso del valor y/o la recompra de las Acciones Participativas, cuando aplique;
5. Selección de los valores e instrumentos financieros que conformarán la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de acuerdo con lo indicado en el Prospecto Informativo, y ordenar al Custodio la compra y venta de los mismos previo acuerdo con la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
6. Suministro de información veraz, suficiente y oportuna a la SMV, Latinex y a los tenedores registrados de las Acciones Participativas sobre las características de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
7. Elaborar, en caso de que la adquisición de las Acciones Participativas sea por medio de contratos de suscripción, el texto de los contratos de suscripción de valores que se celebrarán con los inversionistas para la adquisición de las Acciones Participativas; y
8. Exigir al Custodio responsabilidad en el ejercicio de sus funciones en nombre de los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas.

Las partes convienen expresamente en que el Administrador podrá, con el previo consentimiento de la Junta Directiva del Fondo, contratar los servicios de terceras personas (incluyendo compañías afiliadas y/o subsidiarias del Administrador) o nombrar a un subadministrador, para que asistan al Administrador en la ejecución del Contrato de Administración. No obstante, lo anterior, el Administrador retendrá la responsabilidad principal por la administración.

Queda entendido y convenido que los costos de los servicios de que trata el párrafo anterior correrán por cuenta exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria siempre y cuando estos hubiesen sido aprobados de antemano por la Junta Directiva del Fondo y quedando entendido que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a pagar costos o gastos en los que el Administrador de Inversiones incurra en caso que tenga que contratar a un tercero para cumplir con las obligaciones que ha adquirido con la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Adicionalmente, el Administrador de Inversiones podrá, con el previo consentimiento de la Junta Directiva del Fondo, contratar los servicios propios de un Proveedor de Servicios Administrativos para el Fondo, que incluyen pero no están limitados a llevar los libros contables, el Registro de Acciones de las Acciones Participativas, calcular el VNA, emitir estados de cuenta de manera mensual y cualquier otra función que se requiera en cumplimiento de la normativa legal vigente.

La duración del Contrato de Administración es indefinida. No obstante lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el presente Contrato de Administración en cualquier momento, sin que medie indemnización por la solicitud de terminación anticipada, dando un aviso previo por escrito a la otra parte de tal decisión, con al menos sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha prevista de terminación, sin perjuicio de que las partes puedan de común acuerdo renunciar a dicho término

El Contrato de Administración se rige por las leyes de Panamá y las funciones y obligaciones del Administrador de Inversiones se rigen por las normas de los acuerdos y la Ley de Valores.

3. Honorarios y comisiones a favor del Administrador

El Administrador de Inversiones recibirá anualmente una comisión de hasta cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor de mercado de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, más los impuestos aplicables.

4. Reglas aplicables a la terminación, remoción o sustitución del Administrador

La sustitución del Administrador de Inversiones queda sujeta a las siguientes reglas:

a. La Junta Directiva del Fondo deberá comunicar por escrito a la SMV la situación por la cual el Administrador de Inversiones cesará en sus funciones, antes de que la cesación se haga efectiva. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo Administrador de Inversiones, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.

b. El Administrador de Inversiones no podrá en ningún caso renunciar sin haber dado previo aviso por escrito con una antelación de no menos de sesenta (60) días calendarios, y no podrá dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva persona que la sustituya asuma sus funciones.
c. La sustitución del Administrador de Inversiones deberá ser divulgada por el Fondo a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general, SMV y Latinex a través de la publicación de un Hecho de Importancia.
d. En caso que, luego de que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que el Administrador de Inversiones haya notificado de su renuncia o se haya decidido remover al Administrador de Inversiones, no se haya nombrado a su reemplazo, el Administrador de Inversiones saliente podrá nombrar a su reemplazo, notificado por escrito al Fondo.

5. Límites de Responsabilidad

El Administrador tendrá la obligación de administrar, manejar, invertir y en general, desempeñar sus obligaciones con sujeción a los términos del Contrato de Administración, a las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo expida la SMV, y a los objetivos y políticas de inversión establecidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El Administrador deberá actuar en el interés de los Tenedores Registrados y de los patrimonios que administre. Las decisiones de administración que recaigan sobre los activos inmobiliarios deberán contar en todo momento con la aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Nada de lo estipulado en el Contrato de Administración obligará al Administrador o podrá interpretarse en el sentido de que el Administrador garantiza a los Tenedores Registrados la validez, legalidad o exigibilidad de las Acciones Participativas o de las obligaciones contraídas por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria bajo cualquier contrato o documento ejecutado con relación a las Acciones Participativas, o que deberá incurrir en ninguna clase de gasto por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El Administrador sólo responderá por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones suyas, en que hubiese mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude, en consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria indemnizará y mantendrá indemne al Administrador, sus ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados, siempre que no medie o haya mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude por parte del Administrador, por todos los daños y perjuicios que pudiere sufrir el Administrador, incluyendo pero sin limitar aquellos que surjan como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra del Administrador por razón del cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el Contrato de Administración, asumiendo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria toda responsabilidad frente a cualquier Tenedor Registrado o cualquier tercero que pudiera demandar o reclamar al Administrador.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria releva de toda responsabilidad a los ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados del Administrador, siempre y cuando no medie o haya mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude de su parte, en caso de darse algún reclamo, demanda o acción en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, comprometiéndose igualmente la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en favor de éstos, a indemnizarles y reponerle los daños y perjuicios que pudieren sufrir como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o de éstos por razón de la ejecución del Contrato de Administración.

Las partes acuerdan que toda indemnización en relación con el Contrato de Administración será determinada a través del proceso arbitral establecido en dicho Contrato.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria asumirá, exclusivamente, toda la responsabilidad ante los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, la SMV, Latinex y/o cualquier otro tercero o parte interesada, con relación a la veracidad y certeza de toda la información, documentación u otro material que le suministre, directa o indirectamente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al Administrador para la ejecución de las tareas contempladas en la cláusula primera del Contrato de Administración.

En consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria por este medio libera de toda responsabilidad al Administrador por razón de cualquier imprecisión y falta de veracidad o certeza de la información, documentación u otro material que sea o haya sido comunicada por ésta al Administrador y en base a la cual el Administrador hubiese distribuido, publicado, o

reportado información a las entidades reguladoras, de conformidad con las leyes aplicables, y conviene en adición, a indemnizar al Administrador por todos los daños, sean directos o indirectos, potenciales o actuales, incluyendo pero sin limitar, sanciones administrativas, procedimientos judiciales o arbitrales, o cualesquiera otras acciones en que el Administrador sea parte demandada, querellada o denunciada, que sean interpuestas, directa o indirectamente por las razones contempladas en este párrafo.

No obstante lo anterior, queda entendido que el Administrador no distribuirá, divulgara, ni circulará ninguna información, documentación o material que no haya sido previamente aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo por aquellos casos que dicha información deba ser divulgada por el Administrador en cumplimiento de la ley o por órdenes de la autoridad competente.

B. Custodio

1. Identificación

El 30 de junio de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designó a MMG Bank Corporation como Casa de Valores y Agente Colocador. En virtud de esta contratación MMG Bank Corporation también ha sido designada como el Custodio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

MMG Bank Corporation cuenta con una licencia de Casa de Valores, otorgada por la Comisión Nacional de Valores mediante Resolución CNV No, 292-05 de 13 de diciembre de 2005 y es participante de Latinclear.

2. Condiciones generales del Contrato de Custodia

(a) (Activos del Fondo) MMG Bank Corporation, como Custodio designado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria por medio del Contrato de Custoia, y dentro de sus facultades como tal, podrá recibir en calidad de custodia, los siguientes activos financieros líquidos (los "**Activos Financieros Líquidos**"):

(i) Valores e instrumentos de renta fija y otros activos financieros líquidos pertenecientes y negociados en el mercado de valores que se coticen regularmente en un mercado organizado o extrabursátil, local o internacional, y que se encuentren desmaterializados para dicho propósito.
(ii) Valores e instrumentos de renta variable y otros activos financieros líquidos pertenecientes y negociados en el mercado de valores que se coticen regularmente en un mercado organizado, local o internacional, y que se encuentren desmaterializados para dicho propósito.
(iii) Cuentas con fondos líquidos en efectivo que maneje el Custodio.

"**Otros Activos**" significa los contratos de arrendamientos inmobiliarios, títulos de propiedad sobre bienes inmuebles, certificados de acciones emitidos por sociedades que lleguen a ser subsidiarias del Fondo, y, en general, todos aquellos otros bienes, o documentos representativos de derechos sobre dichos bienes, de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

En caso de que el Fondo le envíe a MMG Bank Corporation una notificación escrita solicitándole que le preste el servicio de custodiar Otros Activos, MMG Bank Corporation tendrá el derecho, más no la obligación, de prestarle dicho servicio al Fondo, en cuyo caso MMG Bank Corporation le notificará por escrito al Fondo su decisión de custodiar los Otros Activos, cuya custodia quedará sujeta a lo establecido en el presente Contrato.

(b) (Objeto y Servicios) El objeto principal del Contrato de Custodia es delegar en el Custodio todas las tareas de custodia de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria le encomiende al Custodio en depósito de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, de manera que el Custodio ejerza dichas funciones de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo, las cuales incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Recibir y custodiar los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) y mantenerlos en depósito, garantizando su custodia y expidiendo el correspondiente resguardo justificativo.
2. Entregar, por cuenta y orden de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Participativas, las sumas correspondientes para pagar los dividendos de tales acciones o parte de éstos que se paguen en efectivo, cuando dichos dividendos sean pagaderos después de haber sido debidamente declarados mediante resolución de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Garantizar que la propiedad, el pleno dominio y libre disposición de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) pertenezcan en todo momento a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, manteniendo los activos debidamente identificados y segregados de sus propios activos y tomando las medidas para que dichos activos no puedan ser secuestrados, embargados ni sujetos a cualquier acción de acreedores del Custodio, ni afectados por la insolvencia, el concurso de acreedores, la reorganización o la liquidación de éste.
4. Mantener todas las cuentas de banco y de custodia y cualquier otro método o mecanismo necesario para el depósito y custodia de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) y, en general, para el preciso cumplimiento de sus deberes y obligaciones bajo el Contrato de Custodia.
5. Informar al Administrador de Inversiones de la cantidad de efectivo o equivalente a efectivo disponible para inversiones, cuando el Administrador de Inversiones lo solicite.
6. Completar todas las compras y ventas de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos), según las instrucciones del Administrador de Inversiones, como también cobrar los intereses, dividendos, efectivos, flujo de efectivo y cualquier otro ingreso generado por dichos activos.
7. Completar las suscripciones de Acciones Participativas, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto abonarán en la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
8. Completar y satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y en conjunto con el Agente de Pago, Registro y Transferencia, las redenciones de Acciones Participativas ordenadas por el Administrador de Inversiones, cuyo importe neto adeudará en la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
9. Realizar todas las gestiones de custodia y demás actos encomendados al Custodio descritos en el Prospecto, los Acuerdos y la Ley de Valores.

El Custodio podrá, previo acuerdo con la Junta Directiva del Fondo, contratar los servicios de otras empresas reconocidas, que se dediquen a ofrecer servicios de custodia en la República de Panamá, en la medida que sea necesario o conveniente para la ejecución de una o varias de las tareas contempladas en el Contrato de Custodia, en cumplimiento con lo establecido en la ley aplicable. No obstante lo anterior, el Custodio retendrá la responsabilidad principal frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Queda entendido y convenido que los costos de los servicios de que trata el párrafo anterior correrán por cuenta exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria siempre y cuando estos hubiesen sido aprobados de antemano por la Junta Directiva del Fondo y quedando entendido que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a pagar costos o gastos en los que el Custodio incurra en caso que tenga que contratar a un tercero para cumplir con las obligaciones que ha adquirido con la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La duración del Contrato de Custodia es indefinida. No obstante lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el presente Contrato de Custodia en cualquier momento, sin que medie indemnización por la solicitud de terminación anticipada, dando un aviso previo por escrito a la otra parte de tal decisión, con al menos sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha prevista de terminación, sin perjuicio de que las partes puedan de común acuerdo renunciar a dicho término. El Custodio deberá entregar al custodio entrante (o a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en caso no exista un custodio sustituto) todos aquellos activos propiedad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que continúen en custodia del Custodio en dicho momento.

3. Honorarios y comisiones a favor del Custodio

Por los servicios de custodia prestados, el Custodio recibirá una compensación anual de hasta veinticinco mil dólares (US$25,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los impuestos aplicables.

4. Reglas aplicables a la terminación, remoción o sustitución del Custodio

La sustitución del Custodio queda sujeta a las siguientes reglas:

a. Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Administrador de Inversión (de haberlo) deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo Custodio, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del anterior Custodio en el cual acepte la sustitución.
b. El Custodio no podrá en ningún caso renunciar, dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva entidad que la sustituya asuma sus funciones.
c. En caso de remoción o renuncia del Custodio, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá suscribir un nuevo contrato de Custodia con una institución financiera con oficinas en la Ciudad de Panamá, y conforme al Prospecto Informativo.
d. La sustitución o renuncia del Custodio deberá ser divulgada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.
e. En caso de que, luego de que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la echa en la que el Custodio haya notificado de su renuncia o se haya decidido remover al Custodio, no se haya nombrado a su reemplazo, el Custodio saliente podrá nombrar a su reemplazo, notificado por escrito al Fondo. Si el Custodio saliente no nombra su reemplazo según lo indicado en la oración anterior, este Contrato terminará y el Custodio devolverá a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria todos aquellos activos propiedad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que continúen en custodia del Custodio en dicho momento.

5. Límites de Responsabilidad

El Custodio tendrá la obligación de desempeñar sus obligaciones con sujeción a los términos del Contrato de Custodia y a las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo expida la SMV.

El Custodio sólo responderá por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones suyas, en que hubiese mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude; en consecuencia la Sociedad de Inversión Inmobiliaria indemnizará y mantendrá indemne al Custodio, sus ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados, siempre que no medie o haya mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude por parte del Custodio, por todos los daños y perjuicios que pudiere sufrir el Custodio, incluyendo pero sin limitar aquellos que surjan como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra del Custodio por razón del cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el Contrato de Custodia, asumiendo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria toda responsabilidad frente a cualquier Tenedor Registrado o cualquier tercero que pudiera demandar o reclamar al Custodio.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria releva de toda responsabilidad a los ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados del Custodio, siempre y cuando no medie o haya mediado, culpa o negligencia grave, dolo o fraude de su parte, en caso de darse algún reclamo, demanda o acción en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, comprometiéndose igualmente la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en favor de éstos, a indemnizarles y reponerle los daños y perjuicios que pudieren sufrir como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o de éstos por razón de la ejecución del Contrato de Custodia.

Toda indemnización en relación con el Contrato de Custodia será determinada a través del proceso arbitral establecido en el respectivo Contrato de Custodia.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria asumirá, exclusivamente, toda la responsabilidad ante los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, la SMV, Latinex y/o cualquier otro tercero o parte interesada, con relación a la veracidad y certeza de toda la información, documentación u otro material que le suministre o haya sido suministrado por ésta, directa o indirectamente, al Custodio para la ejecución de las tareas contempladas en el Contrato de Custodia.

En consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria libera de toda responsabilidad al Custodio por razón de cualquier imprecisión y falta de veracidad o certeza de la información, documentación u otro material que sea distribuido, publicado, o reportado a las entidades reguladoras por el Custodio en base a la información recibida de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las leyes aplicables, y conviene en adición, a indemnizar al Custodio por todos los daños, sean directos o directos, potenciales o actuales, incluyendo pero sin limitar, sanciones administrativas, procedimientos judiciales o arbitrales, o cualesquiera otras acciones en que el Custodio sea parte demandada, querellada o denunciada, que sean interpuestas, directa o indirectamente por las razones contempladas en este párrafo.

No obstante lo anterior, queda entendido que el Custodio no distribuirá, divulgara, ni circulará ninguna información, documentación o material que no haya sido previamente aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo por aquellos casos que dicha información deba ser divulgada por el Custodio en cumplimiento de la ley o por órdenes de la autoridad competente.

C. Agente de Pago, Registro y Transferencia

1. Identificación

El 30 de junio de 2023 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designó a MMG Bank Corporation como Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Clase B.

2. Condiciones generales del Contrato de Agencia de Pago

El Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá cumplir con las siguientes funciones y responsabilidades acordadas:

1. Actuar como agente de pago de los dividendos y, en caso de redención o recompra, del capital de las Acciones Clase B, así como agente de registro y transferencia, en las operaciones de compra y venta de las Acciones Clase B.
2. Satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria las redenciones de las Acciones Clase B, cuyos importes netos debitará de la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Llevar y mantener al día, un registro (denominado el "Registro" o el "Registro de Tenedores Registrados") de los Tenedores Registrados, en el que se anotará lo siguiente: (1) El número de acciones de que sea titular cada Tenedor Registrado; (2) El nombre y dirección de cada Tenedor Registrado, así como también de sus respectivos sucesores o cesionarios. Cuando se trate de personas jurídicas, se requerirá el nombre y cédula de al menos dos (2) personas naturales, a través de las cuales se harán y recibirán las comunicaciones; (3) La forma de pago aceptada por cada Tenedor Registrado; (4) Los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se hubiesen establecido sobre las Acciones Clase B emitidos y en circulación, de cada Tenedor Registrado; (5) El nombre del apoderado, mandatario o representante de/los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; (6) Cualquier otra información que el Agente Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.
4. Asistir en la autenticación, expedición, registro, transferencia, cancelación y reposición de las Acciones Clase B de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, de las Acciones Clase B y del Prospecto Informativo.
5. Remitir a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cuando así lo solicite, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados (incluyendo de los tenedores indirectos de las Acciones Participativas conforme a la información que certifique Latinclear a través de sus Participantes) y su monto invertido en Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
6. Expedir, a solicitud de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, las certificaciones que ésta solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y solicitar a Latinclear que gestione con los Participantes, la información de los Tenedores Indirectos.
7. Expedir, previa solicitud de los Tenedores Registrados, certificaciones haciendo constar los derechos que el Tenedor Registrado posee sobre determinadas Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
8. Recibir de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y transmitir a los Tenedores Registrados, aquellas comunicaciones que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria requiera enviar a los Tenedores Registrados y viceversa.
9. De ser necesario conforme a la ley, retener, en nombre y representación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cualquier impuesto, tasa o contribución que se genere con respecto a las Acciones Clase B.

3. Honorarios y comisiones a favor del Agente de Pago

Por los servicios de prestados, el Agente de Pago, Registro y Transferencia recibirá una compensación anual de hasta veinticinco mil dólares (US$25,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los impuestos aplicables.

4. Reglas aplicables a la renuncia y remoción del Agente de Pago

Renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia: El Agente podrá renunciar a su cargo en cualquier momento mediante notificación por escrito a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Dicha notificación indicará la fecha en que dicha

renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de sesenta (60) días calendarios contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria acepte una fecha prematura. En caso de que, luego que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que el Agente haya notificado de su renuncia, no se haya nombrado a un Agente sucesor quien deberá ser una institución financiera con oficinas en la ciudad de Panamá, el Agente tendrá el derecho, mas no la obligación, de nombrar a su reemplazo, notificado por escrito al Fondo. Si la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Agente saliente no nombran a un agente sustituto según las oraciones anteriores, el Agente dejará de actuar como Agente de Pago y quedará liberado de sus funciones y será obligación exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designar a un agente sustituto..

Remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia: La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de remover al Agente en los siguientes casos:

(i) En caso de que el Agente cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o
(ii) En caso de que el Agente sea intervenido por autoridad competente; o
(iii) En caso de que el Agente sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores, reorganización o liquidación judicial; o
(iv) En caso de que, en la opinión razonable de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, el Agente incurra, ya sea por acción u omisión, negligencia, dolo o culpa o negligencia grave en incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia de Pago.
(v) En caso de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida no continuar utilizando los servicios del Agente y para ello le notifique a éste de su decisión con 60 días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de remoción.

En caso de remoción del Agente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá suscribir un nuevo contrato de agencia con una institución financiera con oficinas en la Ciudad de Panamá, y conforme al Prospecto Informativo, dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la fecha en que la notificación de remoción sea recibida por el Agente. En caso de que, luego que haya transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que se haya decidido remover al Agente, no se haya nombrado a un Agente sucesor quien deberá ser una institución financiera con oficinas en la ciudad de Panamá, el Agente saliente tendrá el derecho, mas no la obligación, de nombrar a su reemplazo, notificado por escrito al Fondo. Si la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Agente saliente no nombran a un agente sustituto según las oraciones anteriores, el Agente dejará de actuar como Agente de Pago y quedará liberado de sus funciones y será obligación exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designar a un agente sustituto.

Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, a través de su Administrador de Inversiones, deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores la sustitución del Agente. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del Agente sustituto, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.

La sustitución o renuncia del Agente deberá ser divulgada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.

5. Límites de Responsabilidad del Agente de Pago

Nada de lo estipulado en el Contrato de Agencia de Pago obligará al Agente o podrá interpretarse en el sentido de que el Agente garantiza a los Tenedores Registrados los pagos correspondientes a capital (en caso de recompra) o dividendos o garantiza la validez, legalidad o exigibilidad de las Acciones Participativas o las obligaciones contraídas por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o bajo cualquier otro contrato o documento ejecutado con relación a la colocación pública de sus Acciones Participativas, o que deberá incurrir en ninguna clase de gasto por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. El Agente sólo responderá por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones en que hubiese mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude, comprometiéndose a relevar de toda responsabilidad a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, sus ejecutivos, directivos, apoderados o empleados, salvo en el supuesto contemplado en el párrafo siguiente en cuyo caso el Agente también responderá habiendo mediado culpa.

En caso que el Agente efectúe de forma tardía, cualesquiera de los pagos a que se refiere el Contrato de Agencia de Pago, siempre y cuando hubiere recibido fondos suficientes para efectuar dicho(s) pago(s), el Agente será el único responsable frente a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas, por razón de cualquier daño o perjuicio que se derive de dicha tardanza. En virtud de lo anterior, el Agente releva de toda responsabilidad a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria,

comprometiéndose igualmente a favor de ésta a indemnizarle y reponerle los daños y perjuicios que pudiera sufrir como resultado de alguna acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en su contra por razón del pago tardío aquí referido.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria releva de toda responsabilidad al Agente, sus ejecutivos, directivos, apoderados o empleados, siempre y cuando no medie o haya mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude de su parte, en caso de efectuar un pago creyendo razonablemente que estaba efectuando un buen pago, y que como resultado se de algún reclamo, demanda o acción contra ésta, o en el evento de que el Agente se abstuviera de pagar creyendo razonablemente que dicho pago debía retenerse, comprometiéndose igualmente la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en favor del Agente a indemnizarle y reponerle los daños y perjuicios que pudiera sufrir como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en su contra por razón del cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el Contrato de Agencia de Pago, asumiendo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria toda responsabilidad frente a cualquier Tenedor Registrado, o cualquier tercero que pudiera demandar o reclamar al Agente por razón de pagar o no efectuar algún pago en atención a lo aquí dispuesto.

Las Partes acuerdan que toda indemnización será determinada a través del proceso arbitral establecido en el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia.

V. UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS

Los montos netos obtenidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria producto de la venta y oferta pública de las Acciones Clase B serán utilizados por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para realizar inversiones en forma consistente con sus objetivos y políticas de inversión.

VI. INFORMES Y REPORTES

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantendrá a disposición de sus Tenedores Registrados toda la información adicional que posea relativa a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada. Los inversionistas en Acciones Clase B podrán adquirir dicha información sin costo alguno para ellos.

Toda la documentación relacionada con el registro de las Acciones Clase B a que se refiere este Prospecto Informativo, que, de acuerdo a la Ley de Valores, acuerdos reglamentarios y demás disposiciones legales aplicables a la oferta pública y a las sociedades de inversión, debe estar disponible al público en general y a los inversionistas, será remitida dentro de los plazos legales establecidos a las oficinas de la SMV y de Latinex.

Tanto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como el Administrador de Inversiones y Agente Colocador se obligan a mantener a disposición del público en sus oficinas o en medios electrónicos, divulgar y/ o remitir cuando sea el caso, la siguiente información:

1. A partir de la fecha del registro de la oferta pública con anterioridad a la adquisición de las Acciones Clase B, un ejemplar del prospecto informativo, de la última memoria anual y del último informe semestral de la Sociedad de Inversión inmobiliaria presentado a la SMV y Latinex, y publicado.
2. El VNA de las Acciones Clase B, así como la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Hacer público cualquier hecho de importancia que afecte el desempeño de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, mediante comunicación inmediata a la SMV y a Latinex, por un medio escrito. Para los efectos de operatividad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se consideran hechos de importancia aquellos contemplados en el Acuerdo 3-2008 de 31 de marzo de 2008 modificado por el Acuerdo 2-2012 de 28 de noviembre de 2012, que le sean aplicables.

Mensualmente
La Sociedad de Inversión Inmobiliaria presentará informes mensuales a la SMV por medio de los Formularios DS-16 y DS-17, adoptados por el Acuerdo 10-2013, en un plazo de quince (15) días posteriores al cierre de cada mes.

Semestralmente

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria presentará informes semestrales a la SMV por medio del Formulario SI-AS en un plazo de dos (2) meses contados a partir del cierre del semestre.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá presentar Estados Financieros Interinos refrendados por un Contador Público Autorizado, en un plazo de dos (2) meses posteriores a la conclusión de cada semestre.

Anualmente
En un plazo de tres (3) meses, finalizado cada período fiscal, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá presentar:

- Estados Financieros Auditados correspondientes al cierre del año fiscal anterior
- Declaración jurada sobre la veracidad de la información presentada en los Estados Financieros Auditados
- Memoria anual explicativa del ejercicio, que contendrá, al menos, las especificaciones mínimas correspondientes a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada.

Hechos de Importancia
La Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá hacer público cualquier hecho de importancia de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores y sus reglamentos vigentes.

VII. LEY APLICABLE

La oferta pública de las Acciones Clase B está sujeta a las disposiciones de la Ley de Valores, así como a los reglamentos, resoluciones, opiniones y acuerdos reglamentarios que emita la SMV relativo a esta materia.

VIII. RÉGIMEN FISCAL

A. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta

No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal c) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

B. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Dividendos

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la SMV y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en la Ley de Valores y sus leyes reformatorias y acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto a dicho impuesto; retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución, y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Sin embargo, durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectué la distribución a los tenedores de

las cuotas de participación de no menos del noventa por ciento (90%) de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, la respectiva sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

C. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 763 del Código Fiscal, son objeto del Impuesto de Bienes Inmuebles todos los terrenos situados en el territorio jurisdiccional de la República de Panamá, así como los edificios y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieren sobre dichos terrenos; tengan éstos o no título de propiedad, inscrito en el Registro Público de la República de Panamá.

D. Tratamiento Fiscal sobre las Ganancias de Capital

No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 de la Ley de Valores, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital.

Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un Tenedor de Acciones Clase B adquiera éstos valores fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia de la acción a su nombre, deberá mostrar evidencia a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de las acciones.

E. Retención por impuestos

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a las Acciones Clase B, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

IX. ASESORES LEGALES, AUDITORES, COMPAÑÍA DE AVALUOS Y OTROS

A. Asesores Legales

La firma de abogados **Morgan & Morgan Legal** ha fungido como asesores legales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en todos los aspectos legales relacionados al registro de la misma ante la SMV. Los asesores legales se han cerciorado que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

Morgan & Morgan Legal tiene sus oficinas en la Torre MMG Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 265-7777, página web: www.morimor.com.
Abogados de contacto:

a. Ricardo Arias: ricardo.arias@morimor.com
b. Ana Carolina Castillo: ana.castillo@morimor.com

B. Auditores

KPMG cuenta con 20 socios y más de 320 colaboradores de diversas ramas agrupados en equipos multidisciplinarios, que buscan atender las necesidades especiales del mercado panameño, a través de un profundo conocimiento del marco regulatorio local, una formación continua y especializada en la profesión y una atención esmerada en el servicio al cliente. Su domicilio comercial es Torre PDC, Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Este, Obarrio, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 208-0700. El nombre de la persona de contacto es Ricardo Carvajal (rcarvajal1@kpmg.com y página web www.kpmg.com.pa

C. Estructuradores y Asesores Financieros

MMG Bank Corporation ha fungido como estructurador y asesores financieros de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Domicilio: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá.
Teléfono: (507) 265-7600
Correo electrónico: roger.kinkead@mmgbank.com / elias.polonsky@mmgbank.com / daniella.sosa@mmgbank.com
Página web: www.mmgbank.com.

D. Compañía de Avalúos

El Emisor utilizará como empresa evaluadora de las propiedades dadas en primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario, a CBRE Panamá, empresa de servicios inmobiliarios integrales con presencia en más de 100 países y, en Panamá, con más de 21 años de experiencia. Cuenta con más de 50 profesionales vasta experiencia en inteligencia de mercado, avalúos inmobiliarios, administración de proyectos, administración de propiedades y una amplia gama de servicios de valuación técnica y económica. La empresa brinda, en forma objetiva y técnica, los servicios de Avalúos, Inspecciones, Peritaje y otras formas de valuación.

Domicilio: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Oficina 501, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: info@cbre.com.pa
Teléfono: (507) 210-1675
Página web: www.cbre.com.pa

X. LITIGIOS LEGALES

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no mantiene litigios legales pendientes.

XI. MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la Oferta Pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación, sin el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B, cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante comunicado de hecho de importancia publicado a través de SERI a más tardar el día hábil siguiente a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Cuando tales enmiendas impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá modificar los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas conforme a lo establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV. Dichas modificaciones deberán efectuarse mediante la presentación para su autorización ante la SMV, de la documentación precisa para ello y una solicitud de registro que incluirá la explicación sucinta de la modificación propuesta. Toda modificación al Prospecto Informativo o a las reglas constitutivas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria surtirá efecto a partir de su registro ante la SMV. Para estas modificaciones, se requerirá el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase A (y la mitad más una de las Acciones Clase B en caso que una o más de las enmiendas sean sobre asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo).

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de cambiar la estructura, crear nuevas clases o series de acciones y aumentar el capital social autorizado, sujeto a previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme a lo estipulado en el Acuerdo No. 5-2004 de 23 de julio de 2004 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo).

Toda modificación al Prospecto Informativo o al pacto social deberá ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los acuerdos reglamentarios.

XII. TÉRMINOS Y CONDICIONES

Las Acciones Clase B serán representadas en títulos físicos globales para que sean inmovilizadas en centrales de valores, es decir, que no se emitirán títulos físicos individuales a personas que no sean centrales de valores, salvo que el inversionista lo solicite, y la Sociedad de Inversión Inmobiliaria así lo apruebe. Los derechos, términos y las condiciones de las Acciones Clase B se sujetarán a lo expresado en este Prospecto Informativo. En caso de emisión de un título físico, el costo del mismo será asumido en su totalidad por el respectivo Tenedor Registrado.

XIII. LIQUIDACIÓN

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá voluntariamente acordar su liquidación y posterior disolución previo al cumplimiento de lo dispuesto en su pacto social, y solicitando a la SMV la correspondiente autorización para ello, según lo estipulado en el Acuerdo 5-2004.

Sin embargo, no se podrá iniciar su liquidación, mientras la SMV no autorice el cese de operaciones en los términos previstos por los reglamentos y acuerdos de la SMV vigentes al momento de la liquidación.

La SMV autorizará la disolución de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, siempre qué a su juicio, tenga la solvencia suficiente para pagar a los Tenedores Registrados y a sus acreedores.

XIV. ANEXOS

A. Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

"Este documento ha sido preparado con el
conocimiento de que su contenido será puesto a
disposición del público inversionista y del público en general"

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionista
Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Llamamos la atención a la Nota 7 de los estados financieros, la cual describe los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

© 2023 KPMG, una sociedad civil panameña y firma de la red de firmas miembro independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad inglesa. Derechos reservados.

Asuntos clave de la auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente. Este asunto ha sido atendido en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Valuación de las propiedades de inversión (B/.262,859,280)
Notas 3 (c) y 8 a los estados financieros.

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
Las propiedades de inversión se mantienen a valor razonable en los estados financieros de la Compañía y, en cada período, el cambio en el valor razonable se refleja en el estado de resultados de la Compañía. Los modelos de valoración aplicados son complejos y requieren la consideración de las condiciones de mercado existentes, las estimaciones relativas a los ingresos de alquiler, la ocupación y los costos de administración de la propiedad.	Para atender este asunto nuestra auditoría incluyó, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría: • Evaluación de las competencias e independencia de los expertos externos contratados por la Administración para determinación la valuación de las propiedades de inversión. • Con nuestros especialistas de valuación verificamos la razonabilidad de la metodología utilizada por el experto externo para la determinación de la valuación de las propiedades de inversión; y realizamos un recálculo independiente que nos permitiera concluir si los saldos presentados son razonables de acuerdo a los supuestos y métodos aplicados en el estimado. • Verificamos las revelaciones con respecto a los insumos utilizados para la valuación de las propiedades de inversión de conformidad con las Normas NIIF.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Ricardo A. Carvajal V.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Ricardo A. Carvajal V., Socio; y Pedro Coché, Gerente.

KPMG

Panamá, República de Panamá
29 de marzo de 2023

Ricardo A. Carvajal V.

Ricardo A. Carvajal V.
Socio
C.P.A. 4378

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	Nota	2022	2021
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5, 7, 13, 19, 20	2,582,535	2,793,571
Cuentas por cobrar:			
Alquileres, neto	3, 7, 20	475,669	354,473
Total de cuentas por cobrar, neto		475,669	354,473
Adelantos a proveedores		0	1,037
Gastos pagados por adelantado		25,213	83,113
Impuesto pagado por adelantado		107,054	668,734
Total de activos corrientes		3,190,471	3,900,928
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8, 13	262,859,280	268,300,289
Construcción en proceso	9	6,422,931	6,164,279
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	205,461	285,237
Arrendamientos anticipados	7, 11, 13, 19	6,885,821	6,805,227
Gasto pagado por adelantado		298,247	422,870
Depósitos en garantía		17,607	18,333
Total de activos no corrientes		276,689,347	281,996,235
Total de activos		279,879,818	285,897,163

Las notas en las páginas 10 a la 38 son parte integral de los estados financieros.

	Nota	2022	2021
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		195,418	339,617
Compañias relacionadas	7	297	0
Intereses acumulados	7	775,069	695,278
Otras	12	182,967	79,489
Total de cuentas por pagar	19, 20	1,153,751	1,114,384
		810,606	823,858
Ingresos diferidos	7, 19, 20	53,948	478,915
Adelantos recibidos de clientes		2,018,305	2,417,157
Total de pasivos corrientes			
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	7, 13, 19, 20	89,820,555	89,778,412
Impuesto sobre la renta diferido	14	9,681,795	9,856,033
Total de pasivos no corrientes		99,502,350	99,634,445
Total de pasivos		101,520,655	102,051,602
Patrimonio			
Acciones comunes sin valor nominal, autorizadas 1,000,000, emitidas y en circulación 500,000 acciones al valor asignado	15	5,000,000	5,000,000
Utilidades no distribuidas		173,412,515	178,845,561
Impuesto complementario		(53,352)	0
Total del patrimonio		178,359,163	183,845,561
Total de pasivos y patrimonio		279,879,818	285,897,163

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	Nota	2022	2021
Ingresos por servicios	6, 7, 8	23,541,229	23,468,674
Depreciación y amortización	10	(87,094)	(119,016)
Gastos de operación	7, 15	(7,913,464)	(6,812,577)
Gastos generales y administrativos	7, 16	(407,256)	(256,877)
Utilidad en operaciones		15,133,415	16,280,204
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(10,704,480)	9,243,951
Resultados de la actividad de operación		4,428,935	25,524,155
Gastos de intereses		(5,656,528)	(5,425,000)
Amortización de costos por emisión de bonos		(42,142)	(42,088)
Costos financieros	7, 13	(5,698,670)	(5,467,088)
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta		(1,269,735)	20,057,067
Impuesto sobre la renta:	14		
Corriente		(1,337,549)	(1,444,603)
Diferido		174,238	(425,138)
Total impuesto sobre la renta, neto		(1,163,311)	(1,869,741)
(Pérdida) utilidad neta		(2,433,046)	18,187,326
(Pérdida) utilidad neta por acción	17	(4.87)	36.37

Las notas en las páginas 10 a la 38 son parte integral de los estados financieros.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2021 - previamente informado	5,000,000	167,798,390	0	172,798,390
Ajuste de años anteriores (nota 2d)	0	(140,155)	0	(140,155)
Saldo al 1 de enero - ajustado	5,000,000	167,658,235	0	172,658,235
Resultado integral total del año				
Utilidad neta	0	18,187,326	0	18,187,326
Total de resultados integrales del período	0	18,187,326	0	18,187,326
Contribuciones y distribuciones del accionista				
Impuesto complementario	0	0	(253,600)	(253,600)
Dividendos	0	(7,000,000)	253,600	(6,746,400)
Total de contribuciones y distribuciones del accionista	0	(7,000,000)	0	(7,000,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5,000,000	178,845,561	0	183,845,561
Saldo al 1 de enero de 2022	5,000,000	178,845,561	0	183,845,561
Resultado integral total del año				
Pérdida neta	0	(2,433,046)	0	(2,433,046)
Total de resultados integrales del período	0	(2,433,046)	0	(2,433,046)
Contribuciones y distribuciones del accionista				
Impuesto complementario	0	0	(173,352)	(173,352)
Dividendos	0	(3,000,000)	120,000	(2,880,000)
Total de contribuciones y distribuciones del accionista	0	(3,000,000)	(53,352)	(3,053,352)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5,000,000	173,412,515	(53,352)	178,359,163

Las notas en las páginas 10 a la 38 son parte integral de los estados financieros.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta		(2,433,046)	18,187,326
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	10	87,094	119,016
Amortización comisión de venta	6	124,623	124,999
Gasto impuesto sobre la renta, neto	14	1,163,311	1,869,741
Costo de financiamiento, neto	13	5,698,670	5,467,088
Arrendamientos anticipados	11	(80,594)	(173,609)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	10,704,480	(9,243,951)
		15,264,538	16,350,610
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(81,196)	537,046
Cuentas por cobrar relacionadas		(40,000)	95,000
Adelantos a proveedores		1,036	(13)
Gastos pagados por adelantado		57,900	(287,509)
Impuestos pagados por adelantado		0	311,067
Depósitos en garantía		726	0
Cuentas por pagar proveedores		(144,200)	(68,352)
Cuentas por pagar relacionadas		297	(51)
Otras cuentas por pagar		103,480	(332,361)
Ingresos diferidos		(13,252)	617,681
Adelantos recibidos de clientes		(424,967)	341,143
Flujos procedentes de actividades de operación		14,724,362	17,564,261
Intereses pagados		(5,576,736)	(5,500,347)
Impuesto sobre la renta pagado		(775,869)	(2,424,404)
Flujo neto generado por actividades de operación		8,371,757	9,639,510
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(7,318)	(7,630)
Aumento en construcción en proceso	9	(5,522,123)	(3,860,763)
Flujo neto usado en actividades de inversión		(5,529,441)	(3,868,393)
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Dividendos pagados		(3,000,000)	(7,000,000)
Impuesto complementario		(53,352)	0
Flujo neto usado en actividades de financiación		(3,053,352)	(7,000,000)
Disminución neta en el efectivo		(211,036)	(1,228,883)
Efectivo al inicio del periodo		2,793,571	4,022,454
Efectivo al final del periodo	5, 7, 19, 20	2,582,535	2,793,571

Las notas en las páginas 10 a la 38 son parte integral de los estados financieros.

(1) Operación y constitución

Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. (en adelante "la Compañía) es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es el alquiler de oficinas del Centro de Negocios "Business Park", localizado en Costa del Este en la ciudad de Panamá. La Compañía es una subsidiaria 100% poseída por Zigma International, Ltd. establecida en las Islas Vírgenes Británicas. La Compañía mantiene contrato con Hines Interests, S. A. de C. V. para la administración del Centro de Negocios "Business Park" (ver nota 19).

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Ciudad de Panamá, Avenida Costa del Este, Centro de Negocios Business Park, Torre Este, piso 6. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no mantenía empleados (2021: igual). La unidad de negocio de los arrendamientos y las gestiones administrativas de la Compañía son ejercidas por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 29 de marzo de 2023.

(b) Base de medición

Los estados financieros son preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión (ver nota 3 (b)).

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) Uniformidad en la presentación de los estados financieros

Montos no materiales en el estado financiero del año 2021 han sido reclasificados para alinearlos con la presentación del estado financiero del año 2022. La Compañía identificó correcciones no materiales que han sido incluidas en el estado de situación financiera en los rubros de impuesto sobre la renta diferido por un monto de B/.211,435 y utilidades no distribuidas por un monto de B/.140,155 (este último rubro también con efectos en el estado de cambios en el patrimonio). Del mismo modo en el estado de resultados integrales en el rubro de gasto de impuesto sobre la renta diferido por un monto de B/.71,280.

(e) *Uso de juicios y estimaciones*
La preparación de estos estados financieros de conformidad con las Normas NIIF requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

i. Supuesto e incertidumbres en las estimaciones:
La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el período terminado el 31 de diciembre de 2022, se incluye en la nota 8 de propiedades de inversión.

Medición de los valores razonables
Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los Directivos revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir: precios) o indirectamente (es decir: derivados de los precios).

Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período en que ocurrió el cambio.

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

La Compañía ha aplicado de manera consistente sobre los estados financieros las políticas contables que se detallan a continuación:

(a) Arrendamientos

Como arrendador

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si trasmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

Cuando la Compañía actúa como un arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos en virtud de arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de "ingresos por alquiler".

En miles de Balboas	2022	2021
Arrendamiento operativo		
Ingresos de arrendamiento	20,790,103	21,047,106

Arrendamiento operativo

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión. La Compañía ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos, porque no transfieren sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad de los activos. La Nota 8 y 11 revelan información sobre los arrendamientos operativos de propiedad de inversión.

La siguiente tabla establece un análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento, que muestra los pagos no descontados de arrendamiento que se recibirán después de la fecha del informe:

En miles de Balboas	2022	2021
Menos de un año	17,841	17,911
Uno a dos años	16,928	17,199
Dos a tres años	15,529	16,170
Tres a cuatro años	13,406	15,075
Cuatro a cinco años	7,050	12,948
Más de cinco años	24,756	14,562
Total de pagos de arrendamiento no descontados	**95,511**	**93,865**

Modificación de un arrendamiento
La Compañía registra una modificación de un arrendamiento operativo como un nuevo arrendamiento a partir de la fecha de vigencia de la modificación, considerando cualquier pago de arrendamiento cobrado anticipadamente o acumulado relacionado con el arrendamiento original como parte de los nuevos pagos del arrendamiento modificado.

Arrendamientos anticipados
Corresponde a la acumulación de la diferencia entre el ingreso lineal mensual devengado y la facturación de cada contrato de arrendamiento, el cual es amortizado durante la vigencia de cada contrato.

Con base en NIIF 16
Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasificaron como arrendamientos operativos y no se reconocieron en el estado de situación financiera de la Compañía. Los pagos realizados en virtud de arrendamientos operativos se reconocieron en resultados en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(b) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial:
Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos de que se aun deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior:

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultado.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no esta medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otros resultados integrales. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una valuación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y como este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de principal y los intereses:
Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal de dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses. La Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- Hechos contingentes que cambiaran el importe o el calendario de los flujos de efectivo:
- Características de pago anticipado y prorroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas:
Activos financieros a costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses (si lo hubiese) y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en el resultado.

(c) *Propiedades de inversión*
Las propiedades de inversión, consisten en terrenos y edificios, que están valuadas al valor razonable, el cual es revisado anualmente y cualquier cambio en el valor razonable es reconocido en el estado de resultados integrales. Los edificios clasificados como propiedades de inversión no están sujetos a depreciación

Las propiedades de inversión en construcción están medidas al valor razonable, si se considera que el valor razonable es confiable. Para las propiedades de inversión en construcción para las cuales el valor razonable no puede ser determinado con fiabilidad, pero para las cuales la Compañía espera que el valor razonable de la propiedad será determinado de forma fiable cuando la construcción esté completa, son medidos al costo menos cualquier deterioro hasta cuando el valor razonable sea fiable o cuando la construcción esté completa, lo que se suceda primero.

Si la propiedad de inversión se convierte a una propiedad ocupada por el dueño, es reclasificada a mobiliario, equipos y mejoras. El valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para propósitos contables subsiguientes.

(d) *Construcciones en proceso*
Los pagos de proyectos en construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado.

También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción y son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados. Al 31 de diciembre de 2022, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados (2021: igual).

(e) *Mobiliario, equipos y mejoras*
Activos propios:
El mobiliario, equipos y mejoras son medidos al costo menos depreciación acumulada.

Costos posteriores:
Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desembolso fluyan hacia la Compañía, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Depreciación y amortización:
Los mobiliarios, equipos y mejoras son depreciados y amortizados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. El gasto de depreciación y amortización se carga a resultado de las operaciones corrientes.

La vida estimada de los activos es como sigue:

	Vida Útil
Mejoras a la propiedad	10 años
Mobiliario y equipos	10 años

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán a cada fecha de balance y se ajustarán si es necesario.

(f) *Deterioro de activos*
Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar por arrendamientos
La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Compañía mide las correcciones del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde del reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida a un futuro.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía o
- El activo financiero tiene una mora de más de 90 días o mas

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que esta posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas
Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Otras pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias del efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía esperaba recibir).

Las pérdidas crediticias son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio
En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del cliente.
- Un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días
- La reestructuración de un contrato de arrendamiento o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera
- Se está convirtiendo en probable que el cliente entre en quiebra.

Presentación de la corrección del valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera
Las correcciones del valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo
El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. La Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

Activos no financieros
En cada fecha de presentación, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(g) Capital social
Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

(h) *Impuesto sobre la renta*
El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados integrales.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

La diferencia temporal que particularmente genera el impuesto sobre la renta diferido pasivo, corresponde a las propiedades de inversión y las cuentas por cobrar alquileres futuros.

El impuesto sobre la renta diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto sobre la renta diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

(i) Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por alquileres:
Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de resultados integrales bajo el método de línea recta de acuerdo con el canon mensual de alquiler pactado en el término del contrato de arrendamiento incluyendo cualquier incremento contemplado durante la vigencia del contrato. Los contratos de alquiler oscilan entre 5 y 10 años.

Ingresos por servicios:
Los ingresos por servicios y cargos administrativos son reconocidos cuando el control del servicio es trasladado al cliente, lo cual es cuando el servicio es brindado.

Ingresos diferidos por alquiler:
Los ingresos diferidos por alquiler consisten en la facturación del canon de arrendamiento con un mes de anticipación de aquellos contratos por alquiler que así lo indiquen. Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados integrales en el mes correspondiente.

Alquileres por cobrar a futuro:
Los ingresos diferidos por alquiler consisten en la facturación del canon de arrendamiento con un mes de anticipación de aquellos contratos por alquiler que así lo indique. Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados en el mes correspondiente.

(j) Costos financieros

Los costos financieros de la Compañía incluyen gastos de intereses y la amortización de los costos financieros diferidos.

Los gastos de intereses consisten en los generados por las obligaciones financieras.

Los costos financieros diferidos consisten en costos de emisión de bonos por honorarios pagados neto de cualquier prima. Estos costos diferidos por emisión de bonos serán amortizados basados en su vigencia, usando el método de tasa de interés efectiva.

(k) *Utilidad neta por acción*
La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y es calculada dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(l) *Información de segmento*
Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Gerente General de la Compañía para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (ver nota 4).

(m) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") no adoptadas*
Nuevas normas y enmiendas a las normas ya emitidas son efectivas para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2023 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no ha adoptado anticipadamente las normas nuevas y modificadas al preparar los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

No se espera que las siguientes normas nuevas y enmiendas tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía:

- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción (enmiendas a la NIC 12).
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1).
- NIIF 17 Contratos de seguro y modificaciones a la NIIF 17 Contratos de seguro.
- Información a revelar sobre políticas contables (enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2).
- Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a la NIC 8).
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a la NIIF 16).

(4) Segmento de operación
La Compañía tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de propiedades de inversión, el cual es la única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. El funcionamiento del segmento son los arrendamientos de oficinas y locales para uso comercial presentados en propiedades de inversión.

Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados, como información reportable de este único segmento.

(5) Efectivo

El efectivo se compone de fondo de caja menuda y cuentas corrientes en bancos locales.

(6) Ingresos de alquiler de contratos con clientes

A. Desagregación de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes
A continuación, presentamos el desglose de los ingresos por actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:

	2022	2021
Alquiler	17,970,809	18,665,455
Oficinas	1,777,059	1,483,878
Aire acondicionado	851,542	708,045
Estacionamientos	190,693	189,728
Bodegas	20,790,103	21,047,106
Servicios	2,382,952	2,404,044
Administración	362,266	13,929
Otros	5,908	3,595
Comisión	23,541,229	23,468,674

Todos los ingresos son generados en la República de Panamá. Los ingresos reconocidos en relación con los servicios prestados a los clientes se reconocen a través del tiempo.

B. Pasivos de contrato
Los pasivos del contrato se relacionan básicamente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes por el alquiler de oficinas y espacios de bodegas y por las obligaciones de desempeño diferidas, por las que los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo.
No se presenta información sobre las obligaciones de desempeño restantes al 31 de diciembre de 2022 que tienen una duración original esperada de un año o menos, según lo permitido por la Norma NIIF 15.

C. Costos de contrato
La Administración espera que las comisiones pagadas a intermediarios como resultado de obtener contratos de alquiler sean recuperables. La Compañía no ha capitalizado costos durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 (2021: B/.267,558)

Las comisiones capitalizadas son amortizadas cuando el ingreso relacionado es reconocido. Al 31 de diciembre 2022 el monto amortizado fue de B/.124,623 (2021: B/.124,999.) y no se han identificado deterioros en estos costos capitalizados.

(7) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas se detallan a continuación:

	2022	2021
Efectivo	2,582,535	2,793,571
Cuentas por cobrar	83,054	0
Arrendamientos anticipados	1,031,032	586,023
Cuenta por pagar	297	0
Adelantos recibidos de clientes	53,948	341,301
Intereses por pagar	775,069	695,278
Bonos por pagar	89,820,555	89,778,412
Ingresos por alquileres	4,222,772	4,160,744
Gastos de operación	221,691	208,397
Gastos generales y administrativos	83,351	86,806
Costos financieros, neto	5,698,670	5,467,088

Las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas no generan intereses, no tienen garantías colaterales asociadas, ni tienen fecha de vencimiento, excepto por los bonos por pagar (Ver nota 13).

(8) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

(a) Conciliación del importe en libros

	2022		
	Terrenos	Mejoras	Valor Razonable
Saldo al inicio	106,618,722	161,681,567	268,300,289
Transferencia (nota 9)	0	5,263,471	5,263,471
Cambio en valor razonable	(5,338,215)	(5,366,265)	(10,704,480)
Saldo al final	101,280,507	161,578,773	262,859,280

	2021		
	Terrenos	Mejoras	Valor Razonable
Saldo al inicio	103,055,350	153,708,405	256,763,755
Transferencia (nota 9)	0	2,292,583	2,292,583
Cambio en valor razonable	3,563,372	5,680,579	9,243,951
Saldo al final	106,618,722	161,681,567	268,300,289

La Compañía clasifica el edificio y los terrenos, donde está construido el centro de negocios "Business Park", como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedades de Inversión", los mismos corresponden a espacios comerciales que son arrendadas a terceros. Cada uno de los arrendamientos contiene un período inicial no cancelable de 5 años con un porcentaje incremental del 3%. Como lo permite la norma, la Compañía adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y la diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de resultados integrales. Los avalúos son actualizados anualmente.

Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendamiento e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de 5 años.

(b) *Importes reconocidos en el resultado del período*
Estas propiedades generaron un ingreso por servicios de B/.23,541,229 (2021: B/.23,468,674).

Los gastos de operación, incluidos en los gastos generales y administrativos, relacionados con las propiedades de inversión se detallan en las notas 15 y 16.

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía ha registrado una disminución en el valor razonable de las propiedades por B/.10,704,480 (2021: B/.9,243,951), determinado por el avalúo efectuado el 31 de diciembre de 2022. Esta disminución se debió principalmente en que los beneficios de la renegociación de contratos tienen su impacto de recuperación en el mediano plazo, ya que se reduce el canon de arrendamiento durante los primeros años, pero se incrementan en los años siguientes que se agregaron al contrato. Pese a esto la Compañía al 31 de diciembre de 2022 ha transferido costos de proyectos de construcción para mantener en óptimas condiciones las torres de oficinas para que sea atractivo para nuestros clientes, y para prospectos futuros debido a que el mercado inmobiliario panameño actualmente ha mostrado interés por el alquiler de nuevos espacios.

(c) *Medición del valor razonable:*
i. *Jerarquía del valor razonable*
El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de propiedades de inversión de la Compañía cada doce meses.

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.262,859,280 (2021:268,300,289) se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación (IVS-100, IVS-230 e IVS-300, 2011).

A continuación, se detalla la técnica de valorización usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

ii. *Técnicas de valoración*
El método utilizado para definir el valor de la propiedad de inversión se detalla seguidamente:

Enfoque de Valor Razonable: Este enfoque proporciona una indicación del valor de la propiedad utilizando los flujos de efectivo futuros convirtiéndolos en un único valor actual. Esta metodología consiste en descontar todos los flujos de cajas futuros producto de los ingresos de renta y reembolso de mantenimiento de los contratos de arrendamientos, asumiendo un porcentaje de ocupación paulatino por un período de 10 años para el espacio disponible y descontado a una tasa de descuento nominal que toma en consideración el valor de financiamiento y valor del capital de inversión.

Se determinó que el valor razonable del terreno y del edificio se calculara sobre la base de enfoque de valor razonable.

iii. *Variables no observadas significativas*
El canon de arrendamiento promedio para el 2022 estuvo en B/.21.27 el m2 (2021: B/.22.74 el m2), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

Para el 2022, la propiedad posee una ocupación de 78.69% (2021: 78.04%).

iv. *Interrelación entre las variables claves no observables en el mercado y la medición del valor razonable*
El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

(9) Construcción en proceso

	2022			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del período
Construcción	6,164,279	5,522,123	(5,263,471)	6,422,931

	2021			
	Saldo al inicio del año	Aumento	Transferencias	Saldo al final del año
Construcción	4,596,099	3,860,763	(2,292,583)	6,164,279

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo consiste en escalera exterior de las Torres, Flex Dynamic Work, actualización de equipo de Sistema de Control, rediseño de vestíbulos de las Torres, Data Center, Impermeabilización de Azoteas de las Torres del Business Park.

Al 31 de diciembre de 2022, los costos incurridos en el rediseño de baños, reparación de estructura de losa de estacionamientos, accesos vehiculares, baranda protección vehicular, fuente central de las torres del Business Park, y la adecuación de fachada de la Torre V, fueron transferidos a propiedad de inversión.

(10) Mobiliario, equipos y mejoras, neto

A continuación, se presenta un detalle de los mobiliarios, equipos y mejoras, neto:

	Mobiliario y Equipo	Equipo de Gimnasio	Mejoras a la propiedad	Total
Costo				
Saldo al 1 de enero de 2021	1,368,070	218,257	1,162,586	2,748,913
Adquisiciones	7,630	0	0	7,630
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,375,700	218,257	1,162,586	2,756,543
Saldo al 1 de enero de 2022	1,375,700	218,257	1,162,586	2,756,543
Adquisiciones	7,318	0	0	7,318
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,383,018	218,257	1,162,586	2,763,861
Depreciación acumulada				
Saldo al 1 de enero de 2021	971,447	218,257	1,162,586	2,352,290
Depreciación del año	119,016	0	0	119,016
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,090,463	218,257	1,162,586	2,471,306
Saldo al 1 de enero de 2022	1,090,463	218,257	1,162,586	2,471,306
Depreciación del año	87,094	0	0	87,094
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,177,557	218,257	1,162,586	2,558,400
Valor según libros				
Al 1 de enero de 2021	396,623	0	0	396,623
Al 31 de diciembre de 2021	285,237	0	0	285,237
Al 1 de enero de 2022	285,237	0	0	285,237
Al 31 de diciembre de 2022	205,461	0	0	205,461

(11) Arrendamientos anticipados

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía presenta arrendamientos anticipados por B/.6,885,821 (2021: B/.6,805,227) que corresponden a la porción no facturada de los ingresos por alquileres reconocidos bajo el método de línea recta tomando en consideración el canon de alquiler mensual de cada contrato de arrendamiento, incluyendo cualquier variación contemplada en la vigencia del contrato.

Bonos Corporativos 2014
La Junta Directiva de Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. mediante resolución fechada el 31 de marzo de 2014, autorizó la emisión de 10,000 Bonos Corporativos, en forma nominativa, registrados y sin cupones, por un valor nominal total de hasta diez millones de Balboas (B/.10,000,000), en denominaciones de Mil Balboas (B/.1,000). La fecha de vencimiento de esta emisión será de diez (10) años contados a partir de su oferta.

El 24 de abril de 2014, Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. solicitó ante la Superintendencia de Mercado de Valores el registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos autorizados mediante la resolución No.CVN-534-10, con el propósito específico de emitir la Serie B de la Emisión Actual antes de la fecha previamente contemplada y para solicitar el permiso de emitir y vender en la oferta pública de bonos adicionales hasta por la suma de B/.10,000,000.

El 11 de julio de 2014, mediante la resolución No.SMV-329-14, la Superintendencia de Mercado de Valores, autorizó a Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. la emisión de Bonos Corporativos 2014 por un total de hasta B/.10,000,000 la cual fue incluida en la oferta pública del 15 de julio de 2014.

Bonos Corporativos 2017
La Junta Directiva de Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. mediante resolución fechada 12 de diciembre de 2016 autorizó la emisión y oferta pública de Bonos Corporativos de B/.40,000,000 en una sola serie a una tasa de interés anual de 6.00% a un plazo de 10 años con el objetivo de cancelar anticipadamente la Serie A de la emisión de Bonos realizadas en el año 2010 por B/.40,000,000 que estaban pactados a una tasa de interés de 7%

El 13 de marzo de 2017, mediante resolución No SMV-115-17, la Superintendencia de Mercado de Valores, autorizó a Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. la emisión de Bonos Corporativos por un total de hasta B/.40,000,000, los cuales serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil Dólares (1,000) en una sola serie.

Garantías
Así mismo, en reunión de Junta Directiva del 31 de marzo de 2014 se autorizó la celebración de un contrato de cesión de créditos con BG Trust, Inc. sobre los créditos que le corresponden o le lleguen a corresponder a la Compañía en virtud de ciertos contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles de propiedad de la sociedad, que tiene celebrados con terceras personas, a fin de garantizar el pago a capital, intereses, comisiones, costas, gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de unos bonos corporativos por un monto total de B/.80,000,000 y por una razón de unos bonos corporativos por un monto de B/.10,000,000 que fueron emitidos y vendidos en oferta pública por la Compañía.

El 25 de agosto de 2014 se celebra el contrato de cesión de crédito entre la Compañía, la cual será la parte "Cedente" y BG Trust, Inc., que será "El Cesionario". La finalidad de este contrato es la de servir como medio de pago y garantía de los bonos.

A continuación, se detallan las condiciones más significativas del contrato.

(a) No realizar modificaciones en cuanto al monto, plazo u objeto de los contratos de arrendamientos, así como no dar por terminado anticipadamente cuyos cánones hayan sido cedidos a favor del "El Cesionario".

(b) Los cánones de arrendamiento deben ser depositados en la "cuenta central"; pero sujeto en todo caso al derecho de cobro.

Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene:

i. la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 159709, inscrita al Rollo 22484, Documento No.6, y sobre las fincas 243197, 243199 y 243200, inscritas al Documento 728849 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, de propiedad del Emisor (la "Finca"),
ii. la cesión de las pólizas de seguros del inmueble de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y de las mejoras construidas sobre las fincas,

iv. la cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de los inmuebles situados en las fincas (los "Cánones de Arrendamiento"), dimanantes de todos y cualquier contrato de arrendamiento.

v. otros aportes del emisor que se depositarán en la cuenta de reserva, y

vi. garantía (carta de crédito stand-by, prenda mercantil sobre depósito bancario en la cuenta de reserva u otra garantía aceptable al agente fiduciario, por B/.10,000,000 que será otorgada por el Emisor a más tardar el 15 de abril de 2023.

Esta garantía se mantendrá vigente hasta que las emisiones actuales de las Series B y Bonos Corporativos sean canceladas o refinanciadas como garantía del pago de dicha emisión. En caso de pago o refinanciamiento de la emisión actual, el Agente Fiduciario quedará obligado a liberar la Garantía Adicional.

El producto de las emisiones será utilizado de la siguiente manera:

<u>Bonos Corporativos 2017</u>
Este bono se utilizó para financiar la cancelación anticipada de la Serie A de la emisión de bonos realizada por el emisor en el año 2010 al amparo de la resolución CNV No.534-110 por B/.40,000,000.

(14) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas por los últimos tres años, incluyendo el período que termina el 31 de diciembre 2022, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

La Compañía, también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las utilidades no distribuidas provenientes de renta gravable en la República de Panamá estarían sujetas a un impuesto sobre dividendos del 10%, si las acciones son nominativas y 20% si las acciones son al portador al momento de su distribución. Por lo tanto, en caso de que las utilidades no distribuidas se transfieran, deberán incurrir en este impuesto.

La Compañía al hacer la comparación del método tradicional y el cálculo alterno del impuesto sobre la renta, determinó el impuesto sobre la renta por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022 en B/.1,337,549 de conformidad con el método tradicional (2021: B/.1,444,603).

La conciliación entre la tasa efectiva y la tasa aplicable de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2022		2021	
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		(1,269,735)		20,057,067
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	25.00%	(317,434)	25.00%	5,014,267
Aumento (disminución) resultante de:				
Ingresos no gravables, neto	(131.90%)	1,674,832	(17.37%)	(3,483,598)
Alquileres a futuro	1.59%	(20,149)	(0.22%)	(43,402)
(Pérdida) utilidad en propiedad de inversión	25.29%	(321,134)	0.18%	277,319
Amortización comisión de venta	2.43%	(31,156)	1.38%	35,640
Mejoras efectuadas en el período	(12.44%)	157,904	0.34%	68,777
Gasto no deducible	(1.59%)	20,448	0.01%	738
Total de impuesto sobre la renta	(91.62%)	1,163,311	9.32%	1,869,741

El impuesto sobre la renta diferido pasivo está compuesto por las siguientes partidas:

	2022	2021
Impuesto sobre la renta diferido pasivos:		
Amortización comisión de venta	74,562	105,717
Ingresos de alquiler por cobrar a futuros	1,721,455	1,701,307
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7,885,778	8,049,009
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	9,681,795	9,856,033

La conciliación del impuesto sobre la renta diferido pasivo del año anterior con el período actual es como sigue:

	2022	2021
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al inicio del año	9,856,033	9,430,895
Más:		
Nuevos contratos	0	66,890
Amortización comisión de venta	(31,156)	(31,250)
Ingresos de alquiler futuros	20,149	43,402
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(163,231)	346,096
Gasto de impuesto sobre la renta diferido del período	(174,238)	425,138
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del período	9,681,795	9,856,033

Los beneficios o compromisos fiscales reconocidos, los cuales se relacionan con el establecimiento del impuesto sobre la renta diferido generaron un saldo a favor de impuesto sobre la renta para los estados financieros de B/.174,238 (2021: gasto de B/.425,138).

La Compañía determinó el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, de acuerdo con el artículo 701, literal a) del Código Fiscal, conforme quedó modificado por la Ley No. 49 de 17 de septiembre de 2009, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el Impuesto sobre la Renta (ISR) a una tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al Impuesto sobre la Renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del tres por ciento (3%) sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor: (a) el valor total de la enajenación o (b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del diez por ciento (10%) aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el Impuesto sobre la Renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al diez por ciento (10%), aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado. Este crédito podrá ser cedido a otros contribuyentes.

(15) Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	2022	2021
Reparación y mantenimiento	2,356,435	2,146,418
Electricidad, neto de recuperación	1,469,343	1,467,438
Administración	1,433,856	1,443,496
Impuesto inmueble	805,397	89,813
Aseo, limpieza y transporte desechos	676,066	555,064
Servicios de vigilancia y seguridad	605,469	528,759
Seguros	221,691	208,397
Comisión por venta	124,623	124,999
Impuesto de permiso de operación y otros	81,334	81,215
Honorarios	43,750	87,573
Agua	41,020	41,362
Combustible planta eléctrica	25,562	8,390
Programas y licencias	20,304	21,792
Impuesto municipal	8,614	7,861
	7,913,464	6,812,577

(16) Gastos generales administrativos

Los gastos de generales y administrativos se detallan a continuación:

	2022	2021
Viajes y atención a clientes	127,105	29,106
Honorarios por servicios profesionales	114,680	91,677
Cargos bancarios	53,499	53,369
Telefonía fija y móvil	29,853	33,437
Donaciones	29,045	11,815
Misceláneos	19,479	13,274
Uniformes	16,983	5,304
Útiles de oficina, impresos y fotocopias	16,612	18,895
	407,256	256,877

(17) Utilidad por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	2022	2021
Saldo al inicio y al final del año de acciones en circulación	500,000	500,000
Cálculo básico de la utilidad por acción:		
(Pérdida) utilidad neta	(2,433,046)	18,187,326
Total de acciones en circulación	500,000	500,000
(Pérdida) utilidad por acción	(4.87)	36.37

(18) Compromisos

(a) Administración:

La Compañía tiene firmado un nuevo contrato con Hines Interests, S. A. de C.V. el cual comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2016 y corresponde a la administración de ambas edificaciones. Dicho contrato tiene una duración de 5 años con opción de renovación automática por un período igual, a menos que una de las partes notifique por escrito 180 días antes de cumplidos los primeros cinco años.

Los honorarios de Hines Interests, S. A. de C.V. ascendieron a B/.263,307 (2021: B/.290,149).

Además, la Compañía mantiene suscritos contratos de servicios para el mantenimiento y conservación de las propiedades de inversión.

(19) Valores razonables y gestión de riesgos

(a) Clasificación contable y valores razonables

A continuación, se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable.

La tabla a continuación no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	2022				
	Total Importe en libros	Valor razonable Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	2,582,535	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	475,669	-	-	-	-
	3,058,204	-	-	-	-
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Bonos por pagar	89,820,555	-	89,337,000	-	89,337,000
Cuentas por pagar proveedores y otros	1,153,752	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	53,948	-	-	-	-
	91,028,255	-	89,337,000	-	89,337,000

	2021				
	Total Importe en libros	Valor razonable Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	2,793,571	-	-	-	-
Adelanto a proveedores	1,037				
Cuentas por cobrar	354,473	-	-	-	-
	3,149,081	-	-	-	-
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Bonos por pagar	89,778,412	-	91,911,000	-	91,911,000
Cuentas por pagar proveedores y otros	1,114,384	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	478,915	-	-	-	-
	91,371,711	-	91,911,000	-	91,911,000

(b) Medición de los valores razonables

i. Técnicas de valorización y variables no observables significativas

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera, como parte de estas estimaciones no se identificaron variables significativas no observables.

(a) Efectivo, cuentas por cobrar y otras

El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

(b) Adelantos recibidos de clientes

El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

(c) *Obligaciones por pagar, cuentas por pagar y otras*
El valor en libros de obligaciones por pagar se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza y las tasas de intereses prevalecientes del mercado no fluctúan de manera significativa. Las cuentas por pagar y otras, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

(d) *Bonos por pagar*
Para determinar el valor razonable de los bonos por pagar se utilizaron técnicas de valuación con las cuales se descontaron los flujos de efectivo esperados a una tasa que refleja las tasas de intereses de referencia a la fecha de reporte, al igual que el riesgo crediticio del Emisor observado en la fecha de la emisión.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa de las estimaciones.

(20) Instrumentos financieros-Administración de riesgos
La Compañía está expuesta, a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez y financiamiento
- Riesgo de tasa de interés y mercado
- Administración de capital

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía.

Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, para fijar límites apropiados de riesgos y, controles para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos. La exposición máxima al riesgo de crédito está dada por el valor en libros de las cuentas por cobrar.

La Junta Directiva supervisa cómo la gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

(a) *Riesgo de crédito*
i. Cuentas por cobrar
El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas bancarias, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de cada activo financiero en el estado de situación financiera.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente. Aproximadamente el 12.50% (2021: 20%) de los ingresos de la Compañía es atribuible a las operaciones de alquileres con un solo cliente. Sin embargo, geográficamente no existe una concentración de riesgo de crédito.

La morosidad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	2022	2021
De 1 a 30 días	322,495	360,290
De 31 a 60 días	62,291	13,435
De 61 a 90 días	8,304	4,015
De 91 días y más	11,307	92,589
	404,397	470,329
Provisión	(11,782)	(115,856)
Cuenta por cobrar, neto	392,615	354,473
Compañía Relacionada	83,054	0
Total cuenta por cobrar	475,669	354,473

El movimiento de la provisión se describe a continuación:

	2022	2021
Saldo inicial	115,856	116,111
Aumentos	0	0
Castigos	(104,074)	(255)
Saldo final	11,782	115,856

La Administración considera que los montos en mora por más de 30 días son enteramente recuperables sobre la base del comportamiento de pago histórico y análisis de riesgo de crédito de la cartera de clientes.

ii. Efectivo
La Compañía mantenía efectivo por B/.2,582,535 (2021: B/.2,793,571). El efectivo se mantiene en un banco local, que cuenta con una calificación de grado de inversión entre el rango de BBB/A-2 y BBB-/F3, según publicación fechada el 11 de febrero de 2022 y 24 de febrero de 2022 de las agencias calificadoras Standard & Poor's y Fitch Ratings, respectivamente.

(b) Riesgo de liquidez y financiamiento
El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones adversas, sin incurrir en pérdidas excesivas o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

Administración del riesgo de liquidez
La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficientes depósitos en bancos disponibles para liquidar los gastos operacionales esperados.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

		2022 Flujos de efectivo contractuales			
	Importe en libros	Total	6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un año
Proveedores	195,417	(195,417)	(195,417)	0	0
Intereses	775,069	(13,776,042)	(2,762,500)	(2,762,500)	(8,251,042)
Otras	182,967	(182,967)	(182,967)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	53,948	(53,948)	(53,948)	0	0
Bonos por pagar	90,000,000	(90,000,000)	0	0	(90,000,000)
	91,207,401	(104,208,374)	(3,194,832)	(2,762,500)	(98,251,042)

		2021 Flujos de efectivo contractuales			
	Importe en libros	Total	6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un Año
Proveedores	339,617	(339,617)	(339,617)	0	0
Intereses	695,278	(18,776,042)	(2,712,500)	(2,712,500)	(13,359,375)
Otras	79,489	(79,489)	(79,489)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	478,915	(478,915)	(478,915)	0	0
Bonos por pagar	90,000,000	(90,000,000)	0	0	(90,000,000)
	91,593,299	(109,682,397)	(3,610,521)	(2,712,500)	(103,539,375)

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo. Considerando tanto los intereses como el principal, esto representa de mejor manera el riesgo de liquidez enfrentado por la Compañía.

(c) *Riesgo de tasa de interés y mercado*
Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, u otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

La Compañía no tiene exposiciones sustanciales con respecto al riesgo de tasa de interés y mercado ya que sus obligaciones están sobre una base de tasa fija del 6.25% y 6.00%.

(d) Administración de capital

La política de la Compañía es la de mantener una base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total. La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.

La relación de deuda de la Compañía con respecto al patrimonio ajustado al final del período se presenta a continuación:

	2022	2021
Total de pasivos	101,520,655	102,051,602
Menos: efectivo	2,582,535	2,793,571
Deuda neta	98,938,120	99,258,031
Total de patrimonio	178,359,163	183,845,561
Relación deuda neta al patrimonio	0.55	0.54