

# PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC

## PROSPECTO INFORMATIVO

Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica No 7,603 de 17 de septiembre de 2019 la Notaria tercera del Circuito Notarial de Panamá debidamente inscrita al Folio 155688028 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 20 de noviembre de 2019, domiciliada en Panamá, República de Panamá y con domicilio comercial en Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49, Oficina K, Punta Pacífica, Panamá, República de Panamá, Teléfono: +507 380 4550, Fax: +507 380-4510.

OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE HASTA 1,000,000 DE ACCIONES PARTICIPATIVAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CERRADA DENOMINADA PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC. es una sociedad de inversión inmobiliaria, paraguas, cerrada y local que ha sido registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (la "SMV") y se encuentra autorizada para ofrecer en venta pública hasta Un Millón (1,000,000) de sus Acciones Participativas en múltiples Clases, cada una de las cuales representará un interés en una carta de inversiones distinta del Fondo. Las Acciones Participativas serán ofrecidas inicialmente en venta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

El capital social autorizado es de Un Millón Cincuenta Mil Dólares (US\$ 1,050,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que se divide en Un Millón (1,000,000) de Acciones Participativas, con un valor nominal de Un Dólar (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una y; Cincuenta Mil (50,000) Acciones Gerenciales, con un valor nominal de Un Dólar (US\$ 1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una. La totalidad de las Acciones Gerenciales ya fueron emitidas a través de colocación privada y las mismas se encuentran totalmente pagadas y en circulación.

Las Acciones Gerenciales otorgan a sus tenedores derecho a voz y voto en las reuniones de la Junta General de Accionistas del Fondo mas no el derecho a recibir dividendos ni el derecho a recibir bienes en caso de liquidación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Las Acciones Participativas de cada Clase no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionistas, salvo por aquellos derechos a voz y/o a voto en los asuntos indicados en el pacto social de la Sociedad.

Las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa. El Fondo podrá, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, autorizar la emisión y colocación de Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en múltiples Clases y cada una de dichas Clases representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cuyas carteras de inversión operarán como Sub-Fondos. Todas las acciones de una misma Clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones.

El Fondo no está obligado a declarar ni repartir dividendos. El Fondo declarará y pagará dividendos a los tenedores de cada Clase de Acciones Participativas con la frecuencia y manera que la Junta Directiva del Fondo determine, de tiempo en tiempo, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva. En todo caso, la Junta Directiva podrá establecer en el Suplemento de cada clase la opción de reinvertir los dividendos que hayan sido declarados sobre cualquier Clase de Acciones Participativas.

El Fondo es de naturaleza cerrada y no se ofrecerá el derecho a redimir las Acciones Participativas del Fondo. No obstante, existirán políticas de recompra extraordinarias para algunas Clases de Acciones Participativas, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el respectivo Suplemento a este Prospecto Informativo respecto a esas Clases.

Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las Clases, de Acciones Participativas de cada Sub-Fondo, tales como Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, cantidad y monto de acciones a emitir, precio inicial de colocación, objetivos de inversión, montos máximo de las comisiones a cobrar, las cuales deberán estar dentro de lo rangos de comisiones detalladas en el Capítulo IV, numeral 18, políticas de inversión, política de distribución de dividendos, política de endeudamiento, política de recompra, penalidad por salida anticipada, entre otros, serán notificados a la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante, "SMV"), y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A , mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Clase.

El precio inicial de colocación respectivo de cada Clase de Acciones Participativas de cada SubFondo que el Fondo ofrezca también será notificado por el Fondo a la SMV y a la BVP mediante el Suplemento Informativo y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos, según lo determine el Fondo, de acuerdo a las condiciones del mercado.

**LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DE NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.**

Fecha de la Oferta: 25 de marzo de 2020

Fecha de Impresión: 16 de marzo de 2020

Resolución No. SMV 112-20 de 16 de marzo de 2020

## DIRECTORIO

SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA  
PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC.  
Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49, Oficina K  
Punta Pacífica, Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507 380 4550  
Fax: +507 380-4510  
Attn. juanpablo.rosero@norfolkfg.com

LISTADO DE VALORES  
BOLSA DE VALORES DE PANAMA S.A.  
Edificio Bolsa de Valores  
Ave. Federico Boyd y Calle 49  
Panamá, República de Panamá  
Tel 2691966 / Fax: 2692457  
[www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)  
Attn. Myrna Palomo  
mepalomo@panabolsa.com

ENTIDAD DE REGISTRO  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES  
Edificio Global Plaza, Piso 8  
Panamá, República de Panamá  
Tel 501700 / Fax: 5011709  
[www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)

CENTRAL DE VALORES  
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES S.A.  
Edificio Bolsa de Valores  
Ave. Federico Boyd y Calle 49  
Panamá, República de Panamá  
Tel 2146105 / Fax: 2148175  
[www.latinclear.com.pa](http://www.latinclear.com.pa)  
operaciones@latinclear.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO, TRANSFERENCIA, PUESTO DE BOLSA Y CUSTODIO  
MMG BANK CORPORATION  
Avenida Paseo del Mar  
Urbanización Costa del Este, Torre MMG Piso 22  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: (507)265-7600 / Fax: (507)265-7601  
[www.mmgbank.com](http://www.mmgbank.com)  
Attn. Marielena García Maritano  
marielena.gmaritano@mmgbank.com

ADMINISTRADOR DE INVERSIONES  
NORFOLK ASSET MANAGEMENT, S.A.  
Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49, Oficina K  
Punta Pacífica, Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507 380 4550  
Fax: +507 380-4510  
[www.norfolkfg.com](http://www.norfolkfg.com)  
[Attn. Eduardo Caballero](#)

ASESORES LEGALES  
MORGAN & MORGAN  
Avenida Paseo del Mar  
Urbanización Costa del Este, Torre MMG Piso 23  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: (507)265-7777 / Fax: (507)265-7700  
[www.morimor.com](http://www.morimor.com)  
Attn. Ricardo Arias  
Attn. Pablo Epifanio  
ricardo.arias@morimor.com  
pablo.epifanio@morimor.com

AUDITORES EXTERNOS  
**DELOITTE, INC.**  
Torre Banco Panamá, Piso 12,  
Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este  
Apartado 0816-01558  
Panamá, República de Panamá  
Atención: Lic. Ladia Aguilera  
Correo electrónico: [laguilera@deloitte.com](mailto:laguilera@deloitte.com)  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

ESTRUCTURADORES  
NORFOLK CAPITAL ADVISORS / MMG BANK  
Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49, Oficina K  
Punta Pacífica, Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507 380 4550  
Fax: +507 380-4510  
[www.norfolkfg.com](http://www.norfolkfg.com)

MMG Tower, Piso 22,  
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este,  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Teléfono: (507)265-7600 / Fax: (507)265-7601  
[www.mmgbank.com](http://www.mmgbank.com)

## INDICE

I.	RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA .....	9
II.	FACTORES DE RIESGO.....	15
III.	CARACTERÍSTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA.....	21
IV.	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES PARTICIPATIVAS DEL FONDO.....	33
V.	PARTES DE LA OFERTA PÚBLICA DE ACCIONES PARTICIPATIVAS DEL FONDO.....	44
VI.	UTILIZACIÓN DE FONDOS RECAUDADOS.....	56
VII.	PLAN DE DISTRIBUCIÓN DEL FONDO. ....	57
VIII.	LEY APLICABLE .....	58
IX.	REPORTES Y DOCUMENTACIÓN.....	59
X.	MODIFICACIONES Y CAMBIOS. ....	61
XI.	TRATAMIENTO FISCAL .....	62
XII.	LITIGIOS LEGALES.....	63
XIII.	SANCIONES ADMINISTRATIVAS .....	63
XIV.	GOBIERNO CORPORATIVO.....	63
XV.	PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES .....	63
XVI.	DISCREPANCIAS.....	63

## AVISO DE IMPORTANCIA

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. para realizar la oferta pública de hasta Un Millón (1,000,000) de sus Acciones Participativas.

El Fondo podrá, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, autorizar la emisión y colocación de Acciones Participativas de la sociedad en múltiples Clases y cada una de dichas Clases representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la sociedad, cuyas carteras de inversión operarán como Sub-fondos.

De conformidad con lo previsto en el Pacto Social del Fondo, cada uno de estos Sub-Fondos responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones y los acreedores de cada Sub-Fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-Fondo.

Las Acciones Gerenciales otorgan a sus tenedores derecho a voz y voto en las reuniones de la Junta General de Accionistas del Fondo mas no el derecho a recibir dividendos ni el derecho a recibir bienes en caso de liquidación de la sociedad. Las Acciones Participativas de cada Clase no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionistas, salvo por aquellos derechos a voz y/o a voto que se les otorguen mediante el pacto social, o resolución adoptada por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La información contenida en el presente Prospecto Informativo es responsabilidad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, quien declara que, a la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo, la información aquí contenida es veraz.

El Fondo se reserva el derecho a modificar este Prospecto Informativo de conformidad con las normas aplicables y este Prospecto Informativo. Será responsabilidad de todo potencial interesado en adquirir Acciones Participativa verificar si esta versión ha sido objeto de modificaciones.

Los interesados en adquirir Acciones Participativas del Fondo 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; (B) consultar con sus asesores legales, fiscales y contadores en relación a los efectos legales, contables y fiscales concernientes a la inversión en Acciones Participativas del Fondo, incluyendo: (i) los requisitos legales aplicables en la jurisdicción del domicilio del inversionista en lo relativo a la compra, tenencia, recompra y canje de este tipo de Acciones, (ii) restricciones monetarias e (iii) impuestos aplicables en la respectiva jurisdicción respecto a la compra, tenencia, redención y canje de este tipo de valores.

Este Prospecto Informativo no constituye una oferta válida de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrá ser utilizado ni vinculado a ninguna persona en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o solicitud no esté autorizada, o a ninguna persona a quien resulte ilegal realizar tal oferta o solicitud.

La oferta de las Acciones Participativas de cada Clase puede estar restringida en ciertas jurisdicciones, distintas a la panameña. Los inversionistas deben leer detalladamente este Prospecto Informativo y cualquier material adicional antes de tomar una decisión de inversión. Adicionalmente deberán obtener asesoría legal, financiera y tributaria por su cuenta antes de realizar la inversión.

Las inversiones que realice el Fondo descrita en este Prospecto Informativo están sujetas a riesgos inherentes al mercado inmobiliario y no se puede asegurar que se lograrán los objetivos de inversión propuestos.

El presente Prospecto Informativo podrá ser traducido a diferentes idiomas. No obstante, la versión que repose en la SMV en idioma español será el documento oficial del Prospecto Informativo que prevalecerá sobre las demás versiones.

La adquisición de Acciones Participativas del Fondo implica la aceptación de todos y cada uno de los términos y condiciones contenidos en este Prospecto Informativo y sus Suplementos al Prospecto. El valor neto de los activos del Fondo podrá subir o bajar, por lo cual no está garantizado, y el precio pagadero por la recompra de Acciones Participativas podría ser mayor o menor que el monto inicialmente invertido.

Las inversiones que realiza el Fondo como una sociedad de inversión inmobiliaria presentan altos riesgos, debido a que son inversiones en inmuebles, en títulos representativos de derechos sobre inmuebles, o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

Salvo que el contexto requiera lo contrario, para los propósitos de este Prospecto Informativo, los siguientes términos en mayúscula tendrán el significado que se les atribuye a continuación, los cuales tendrán el mismo significado ya sea en plural o singular:

1. “Acciones Gerenciales” significan aquellas acciones a las que se hace referencia en el acápite (i) de la sección (A) del artículo quinto del pacto social del Fondo, a saber, CINCUENTA MIL (50,000) acciones gerenciales, con derecho a voz y voto, pero sin derecho a recibir dividendos y sin derecho a recibir bienes en caso de liquidación del Fondo, con un valor nominal de UN DÓLAR (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.
2. “Acciones Globales” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección IV (7) de este Prospecto Informativo.
3. “Acciones Individuales” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección IV (8) de este Prospecto Informativo.
4. “Acciones Participativas” significan aquellas acciones a las que se hace referencia en el acápite (ii) de la sección (A) del artículo quinto del pacto social del Fondo, a saber, UN MILLON (1,000.000) acciones participativas, con un valor nominal de UN DÓLAR (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, las cuales se emitirán en Clases, cada una de las cuales representará un interés en la cartera de inversión de cada Sub-Fondo respectivamente, y los tenedores de Acciones Participativas o cualquier otra Clase de acciones distintas a las Acciones Gerenciales, no tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, ni a voz y voto en ningún asunto del Fondo, salvo para los asuntos contemplados en la cláusula decimosexta del pacto social del Fondo y aquellos que expresamente se haya reservado para la Clase respectiva que representen, si fuere el caso.
5. “Bolsa de Valores” o “BVP” significa la Bolsa de Valores de Panamá.
6. “Clase” significa cada clase de Acciones Participativas que el Fondo autorice ofrecer y emitir, las cuales tendrán las designaciones, preferencias, privilegios, restricciones, requisitos, comisiones y demás términos y condiciones que establezca la Junta Directiva del Fondo y se notifiquen a la SMV y a la BVP mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, y cada clase representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la Sociedad, cuyas carteras de inversión operarán como sub-fondos.
7. “Derecho de Recompra” tiene el significado atribuido al término en la Sección IV (5) de este Prospecto Informativo.
8. “Emisión” u “Oferta Pública” significa la oferta pública de hasta 1,000,000 de Acciones Participativas objeto de este Prospecto Informativo.
9. “Fondo” o “Sociedad” o “Sociedad de Inversión Inmobiliaria” significa la sociedad Phoenix Real Estate Fund, Inc., registrada como una sociedad de inversión inmobiliaria al amparo de la Ley de Valores, el Acuerdo 2-2014, Acuerdo 5-2004 y demás normas aplicables.
10. “Fecha de Emisión Respectiva” significa la fecha en que se emita cada Clase de Acciones Participativas objeto de esta Oferta Pública.
11. “Fecha de Oferta Respectiva” significa la fecha en la que se ofrezca cada Clase de Acciones Participativas objeto de esta Oferta Pública.
12. “Fecha de Declaración” tendrá el significado atribuido al término en la Sección III (15) de este Prospecto Informativo.
13. “Fecha de Registro” tendrá el significado atribuido al término en la Sección III (15) de este Prospecto Informativo.
14. “Fecha de Ex Dividendo” tendrá el significado atribuido al término en la Sección III (15) de este Prospecto Informativo.

15. "LatinClear" significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).
16. "Ley de Valores" significa el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
17. "Participante" significa toda Persona que mantiene una cuenta con Latinclear.
18. "Prospecto" o "Prospecto Informativo" significa este prospecto informativo preparado por el Fondo en relación con su registro como sociedad de inversión inmobiliaria y la Oferta Pública de hasta 1,000,000 de Acciones Participativas registrado en la SMV, según sea adicionado, modificado y enmendado de tiempo en tiempo.
19. "Registro" o "Registro de Acciones" tiene el significado atribuido al termino en la Sección III (5)(c) de este Prospecto Informativo.
20. "SMV" o "Superintendencia del Mercado de Valores" significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá o sucesor legal.
21. "Sub-Fondo" significa cada cartera de inversión de activos del Fondo en la que tenga interés única y exclusivamente una Clase de Acción Participativa del Fondo. De conformidad con lo previsto en el Pacto Social del Fondo, cada uno de estos Sub-Fondos responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones y los acreedores de cada Sub-Fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-Fondo.
22. "Subsidiaria" significa cada sociedad u otra persona jurídica cuyas acciones emitidas y en circulación con derecho a voto son propiedad, total o mayoritariamente, de una clase del Fondo.
23. "Suplemento" significa cada suplemento al Prospecto Informativo que sea oportunamente presentado ante la SMV y BVP complementando o suplementado los términos de este Prospecto y estableciendo los términos y condiciones particulares que aplican a cada Clase de Acción Participativa que el Fondo desee ofrecer y emitir.
24. "Tenedor" o "Tenedor Registrado" significa todo tenedor Acciones Participativas ya sea de forma directa o mediante el régimen de tenencia indirecta establecido en la Ley de Valores.
25. "VNA" significa el valor neto por acción calculado respecto de las Acciones Participativas objeto de la Oferta Pública.



## 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. El inversionista potencial, interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente Prospecto Informativo.

LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA	PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica No 7,603 de 17 de septiembre de 2019 la Notaria tercera del Circuito Notarial de Panamá debidamente inscrita al Folio 155688028 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 20 de noviembre de 2019.
CATEGORIA	PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC., es, según su estructura una sociedad de inversión paraguas, según la opción de redención es una sociedad de inversión cerrada, según el tipo de inversiones es una sociedad de inversión inmobiliaria, y, según la ubicación de sus inversiones es local.
CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO	El capital autorizado del Fondo será de UN MILLÓN CINCUENTA MIL DOLARES (US\$1,050,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en:  (a) CINCUENTA MIL (50,000) Acciones Gerenciales, con derecho a voz y voto, con un valor nominal de UN DÓLAR (US\$ 1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.  (b) UN MILLÓN (1,000,000) de Acciones Participativas, que serán emitidas en múltiples Clases, sin derecho a voz ni voto salvo por los casos según se describe en el pacto social del Fondo, con un valor nominal de UN DÓLAR (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.
TIPO DE VALOR OFRECIDO EN VENTA	Acciones Participativas. Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las Clases de Acciones Participativas tales como Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, cantidad de acciones, objetivos de inversión, comisiones, políticas de inversión, política de distribución de dividendos, política de endeudamiento, política de recompra, penalidad por salida anticipada, entre otros, serán notificados a la SMV y la BVP mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Clase.
CANTIDAD DE VALORES	El Fondo ofrecerá de manera pública hasta Un Millón (1,000,000) de Acciones Participativas, las cuales podrán ser emitidas en diferentes Clases y cada clase con un interés en un Sub-Fondo específico, según lo determine la Junta Directiva del Fondo.
PRECIO INICIAL DE COLOCACIÓN	El precio inicial de colocación respectivo de cada Clase de Acciones Participativas que el Fondo ofrezca será notificado por el Fondo a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante la entrega del Suplemento al Prospecto con al menos dos (2) días hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de dicha Clase, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos, según lo determine el Fondo, de acuerdo a las condiciones del mercado.

ACCIONES GERENCIALES	Se denominarán "Acciones Gerenciales" a las acciones del Fondo con derechos de voz y voto, pero sin derecho a recibir dividendos y sin derecho a recibir bienes en caso de liquidación de la Sociedad. Sólo los tenedores de Acciones Gerenciales tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, y en ellas tendrán derecho a voz y voto. Las Acciones Gerenciales no forman parte de la oferta pública de acciones que se describe en el presente Prospecto Informativo y no tendrán derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos que componen los diferentes Sub-Fondos del Fondo.
DERECHOS POLÍTICOS	Solo las Acciones Gerenciales tendrán derecho a voz y voto en todos los asuntos del Fondo. Las Acciones Participativas de cada Clase no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionistas, salvo por aquellos derechos a voz y/o a voto en los asuntos indicados en el pacto social.
OBJETIVOS DE INVERSIÓN	El objetivo de inversión principal del Fondo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de la posibilidad de participar en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, inversiones permitidas y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo. El Fondo logrará su objetivo principalmente a través de la inversión en activos inmuebles terminados, en fase de construcción, terrenos o en planos con permiso de construcción, o en aquellos en los que no exista anteproyecto. El Fondo también podrá invertir en opciones de compra de inmuebles, títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Igualmente, serán activos que podrá adquirir el Fondo cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar negocios de desarrollo y administración inmobiliaria. El Fondo también podrá participar en la celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles. El Fondo podrá comprar acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por otras sociedades de inversión inmobiliarias. Por último, el Fondo podrá invertir sus activos de forma incidental en cuentas de ahorro, depósitos de plazo fijo o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores o mercado organizado.
USO DE LOS FONDOS	La suma de dinero que se recaude por la colocación de las Acciones Participativas de cada Clase, únicamente se destinará a inversiones en la cartera de inversión del respectivo Sub-Fondo, y podrá ser en cualquiera de las alternativas del sector inmobiliario que esté acorde a los objetivos de inversión del Fondo y de esa determinada Clase según esté descrito en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada Clase.
INVERSIÓN INICIAL MÍNIMA	Mil Dólares (US\$ 1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América por cada Acción Participativa.
INVERSIÓN POSTERIOR	Los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas podrán efectuar inversiones subsecuentes en múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).

<p>VALOR NETO POR ACCIÓN</p>	<p>El VNA de las Acciones Participativas de cada Clase será el cociente que resulte de dividir (i) el valor neto de los activos de cada Sub-Fondo, como resultado de restar el valor de los pasivos que correspondan a dicho Sub-Fondo del valor bruto de los activos que componen la cartera del mismo entre (ii) el número de Acciones Participativas emitidas y en circulación de la Clase que representa cada Sub-Fondo en la fecha de valoración.</p> <p>El Fondo en su calidad de Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está obligado a calcular el VNA de forma periódica. Sin embargo, el VNA de cada Clase será calculado con una periodicidad mínima anual y será reportado por el Fondo dentro de los noventa (90) días calendario posteriores al final del mes que se reportará.</p>
<p>POLÍTICA DE REDENCIÓN Y RECOMPRA</p>	<p>Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Acciones Participativas del Fondo. No obstante lo anterior, existirán políticas de recompra extraordinarias en algunas Clases de las Acciones Participativas, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el respectivo Suplemento al Prospecto Informativo de esas Clases de Acciones Participativas del Fondo, pero siempre en cumplimiento de lo establecido para la recompra de acciones de sociedades de inversión cerradas en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones futuras, de haberlas.</p>
<p>POLITICA DE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS</p>	<p>Como norma de aplicación general, el Fondo no está obligado a declarar ni repartir dividendos. Será potestad mediante resolución adoptada por la Junta Directiva declarar y/o repartir dividendos de conformidad al rendimiento de cada una de las Clases del Fondo.</p> <p>La Junta Directiva del Fondo determinará la periodicidad de la distribución de dividendos a los tenedores de las Clases de acciones que representen un interés en los diferentes Sub-Fondos, respectivamente, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada uno de los diferentes Sub-Fondos, a menos que la Junta Directiva considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un periodo determinado para alguna Clase en particular de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993.</p> <p>En todo caso, la Junta Directiva podrá establecer en el Suplemento de cada clase la opción de reinvertir los dividendos que hayan sido declarados sobre cualquier Clase de Acciones Participativas.</p>
<p>ADMINISTRADOR DE INVERSIONES.</p>	<p>El Fondo será administrado por NORFOLK ASSET MANAGEMENT, S.A., una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 7,309 de la Notaria Cuarta del Circuito Notarial de Panamá el día 23 de mayo de 2018, e inscrita en el Folio Electrónico No. 155665775 la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 29 de mayo de 2018 y está debidamente autorizada para actuar Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en la Resolución No. SMV-220-19 del 10 de junio de 2019, respectivamente, expedida por la SMV</p>

HONORARIOS Y COMISIONES	<p>Los límites máximos de las comisiones que en cada Clase de Acciones Participativas del Fondo se podrá a sus adherentes, son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Administración de los activos</u>: Hasta un 3% anual sobre los activos gestionados o dineros comprometidos.</li> <li>2. De Agente de Pago, Registro y Transferencia: Hasta un 0.25% anual sobre los activos gestionados.</li> <li>3. Comisión del Custodio: Hasta un 0.25% anual de los activos en custodia.</li> <li>4. Comisión de agente de colocación de valores: Hasta un 0.25% del valor nominal de las Acciones Participativas de cada Sub-Fondo.</li> </ol> <p><u>De Éxito (Performance fee)</u>: Hasta un 30% de la rentabilidad anual de cada Clase o Sub-Fondo. El detalle de la comisión de éxito y su cálculo será notificado mediante Suplemento a este Prospecto Informativo al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Clase de Acciones Participativas.</p> <p>Las comisiones a cobrar en una determinada Clase quedarán estipuladas en el Suplemento al Prospecto de cada Clase.</p>
AUDITORES EXTERNOS	Deloitte, Inc.
ASESORES LEGALES	Morgan & Morgan.
SUB-CUSTODIO	Central Latinoamericana de Valores S.A.
AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA	MMG Bank Corporation
PUESTO DE BOLSA Y CUSTODIO	MMG Bank Corporation
REGISTRO	Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá.
LISTADO	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
LEY APLICABLE	Leyes de la República de Panamá, Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011), Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, Acuerdo 2-2014 de 6 de agosto de 2014, Decreto Ejecutivo 199 de 23 de junio de 2014, y demás acuerdos, opiniones, decretos y resoluciones de la SMV y el Ministerio de Economía y Finanzas.
TRATAMIENTO FISCAL SOBRE EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliarias y 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.
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 Inmobiliarias 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,

	<p>según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias 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 el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y Acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objetivo con el objeto 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 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 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 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. Queda entendido que durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectuó la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos de 90% de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, que dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.</p>
<p>TRATAMIENTO FISCAL SOBRE EL IMPUESTO DE INMUEBLES</p>	<p>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 Propiedad.</p>
<p>TRATAMIENTO FISCAL DE LAS GANANCIAS DE CAPITAL</p>	<p>De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, 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.</p>
<p>MODIFICACIONES Y CAMBIOS</p>	<p>El Fondo se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos de la emisión que respaldan la oferta pública de las Acciones Participativas, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a la BVP, mediante el Suplemento al Prospecto enviado dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.</p> <p>Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, tanto el Fondo, el Prospecto Informativo como el Pacto Social del Fondo, podrán ser modificados en</p>

	<p>cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones Gerenciales. En el caso que las modificaciones propuestas referidas en el artículo 173 del texto único del Decreto Ley 1 de 1999, se deberá cumplir con lo estipulado en el Acuerdo 5-2004, Artículo 24, literal d.</p> <p>Toda modificación al Prospecto Informativo o al Pacto Social del Fondo deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos.</p>
--	--

## II. FACTORES DE RIESGO

A continuación, se presentan algunos de los principales riesgos en los que podrían incurrir los inversionistas. De acuerdo con el objetivo de inversión de cada Clase definidos en su respectivo Suplemento al Prospecto, podrían adicionarse otros factores de riesgo adicionales a los mencionados en esta sección.

### 1. DE LA OFERTA

**RIESGO DE DURACIÓN DE LAS INVERSIONES:** El horizonte de inversión del Fondo no será inferior a cinco (5) años. El Fondo está dirigido a inversionistas de largo plazo.

**RIESGO DE MODIFICACIÓN DEL PACTO SOCIAL Y DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PROSPECTO INFORMATIVO:** Sólo los Tenedores Registrados de las Acciones Gerenciales tienen derecho a modificar el pacto social y a realizar cambios a los términos y condiciones del Prospecto Informativo sin requerir el voto de los tenedores de las Acciones Participativas para tal propósito.

**RIESGO POR EL TIPO DE INVERSIONES PERMITIDAS:** se considera que existe un riesgo alto en virtud de la amplia variedad de activos del sector inmobiliario en los que puede invertir el Fondo, ya que son principalmente inversiones en inmuebles o títulos representativos de derechos sobre inmuebles. De igual manera es importante mencionar que algunos inversionistas podrán elegir invertir en una Clase que represente interés en un Sub-fondo que invierta únicamente en un solo proyecto inmobiliario.

**RIESGO DE PRECIO DE ACTIVOS:** Existe el riesgo de pérdida potencial ante movimientos adversos de los precios de los activos que forman parte del portafolio del Fondo. Asimismo, existe la posibilidad de que disminuya el valor de las inversiones del Fondo, como consecuencia de una inesperada caída en el valor de los bienes o inversiones pertenecientes al Fondo.

**RIESGO DE DIVERSIFICACIÓN:** Dado el número limitado de inversiones que pueden efectuarse en una determinada Clase, una variación negativa importante o el resultado desfavorable de alguna o algunas de las inversiones inmobiliarias de dicha Clase del Fondo, tendrá un impacto negativo importante en el valor de las Acciones Participativas de esa Clase. En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no aplicar algunos criterios o límites en las inversiones en esa Clase, en aspectos como cantidad mínima de inmuebles en esa determinada Clase, segmentos en los cuales se invierta, etc

**RIESGOS LEGALES:** El Fondo es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, por ende, puede estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. El Fondo cuyo objeto social está orientado a la inversión y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios, podrá verse obligado a iniciar procesos judiciales en contra de desarrolladores por el incumplimiento de las normas establecidas en los contratos, e inevitablemente será susceptible de demandas o medidas cautelares por terceras personas y, tendría que enfrentar las consecuencias jurídicas de tales actos.

**RIESGO DE VENCIMIENTO Y RECOMPRA:** Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las acciones del Fondo. No obstante lo anterior, existirán políticas de recompra extraordinarias a las Acciones Participativas de algunas Clases del Fondo las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto respectivo a esas Clases del Fondo, pero siempre en cumplimiento de lo establecido para la recompra de acciones de sociedades de inversión cerradas en el Texto Único del

Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones futuras, de haberlas.

**RIESGO DE LIQUIDEZ DE LAS ACCIONES:** Al tratarse de un fondo cerrado, las órdenes de venta por parte de actuales tenedores de Acciones Participativas se intentarán cruzar con nuevas órdenes de compra de nuevos y/o actuales inversionistas. Esto implica que la liquidez se debe obtener a través del mercado secundario organizado de valores de Panamá, sin embargo, existe la posibilidad de que las Acciones Participativas no puedan ser vendidas por falta de inversionistas interesados en comprarlas. En este último caso, el Fondo no asume compromiso alguno frente a los tenedores de las Acciones Participativas de darles liquidez o crearles un mercado secundario, respecto a las Acciones Participativas del Fondo.

**RIESGO POR AUSENCIA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LOS VALORES:** Las inversiones permitidas e incidentales que realizará el Fondo no contarán con una calificación de riesgo por parte de una entidad externa.

**RIESGO FACTORES A DEFINIR EN EL SUPLEMENTO INFORMATIVO:** Los términos y condiciones finales de inversión aplicables a cada una de las Clases que se podrán definir por medio del Suplemento al Prospecto serán:

De la Oferta: Fecha de la oferta, fecha de emisión, monto de emisión, número de acciones objeto de oferta pública, precio inicial de oferta, Inversión inicial mínima, política de recompra, aplicables a esta determinada Clase.

De las Inversiones: Por medio del Suplemento al Prospecto de una determinada Clase, se podrán o no aplicar algunos criterios o límites a las políticas generales de inversión del Fondo, principalmente en los siguientes aspectos, entre otros: distribución geográfica, estrategia sectorial, tipos de inmuebles, políticas y límites de endeudamiento, coeficiente de liquidez, periodicidad de las suscripciones.

Honorarios y Comisiones: Por medio del Suplemento al Prospecto de una determinada Clase, se indicará el detalle de las comisiones aplicables a esta determinada Clase a cobrar, las cuales deberán estar dentro de lo rangos de comisiones detalladas en el Capítulo IV, numeral 18.

Cada Suplemento al Prospecto Informativo de cada Clase será notificado a la SMV y la BVP mediante por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Clase.

**RIESGOS POR CAMBIOS EN EL TRATAMIENTO FISCAL:** El Fondo no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento de régimen especial de tributación sobre la renta establecido en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal que la aplica al Fondo en calidad de sociedad de inversión inmobiliaria registrada en la SMV como a los tenedores de sus Acciones Participativas que se encuentren listadas y que coticen a través de la BVP, ya que la eliminación o modificación de dicho régimen especial de tributación corresponde a las autoridades gubernamentales.

**RIESGO POR APALANCAMIENTO:** Las Subsidiarias del Fondo podrán contraer préstamos u otros tipos de deuda u obligaciones.

Como resultado de la posibilidad de contraer préstamos u otros tipos de financiamiento, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dichos préstamos o financiamientos, que lleven a la ejecución o pérdida de los activos dados en garantía u objeto de dicha financiación.

**RIESGOS DE PARTES RELACIONADAS:** Tanto los Asesores Legales, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y Custodio son partes relacionadas. La Lic Marielena García Maritano, quien funge como Vicepresidente Senior de Banca de Inversión en MMG Bank



Corporation, es además directora del Fondo. Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

**RIESGO POR AUSENCIA DE CONTROL Y CONCENTRACIÓN DE DECISIONE:** Las Acciones Participativas de cada Clase no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionistas, salvo por aquellos derechos a voz y/o a voto en los asuntos indicados en el pacto social.

En virtud de lo anterior, los titulares de Acciones Participativas no tienen injerencia alguna en la administración del Fondo, ni en la toma de decisiones relacionadas con las inversiones realizadas por ésta.

Los tenedores de las Acciones Participativas del Fondo delegan toda autoridad relativa al análisis, asesoría, recomendación, compra, venta y administración de las inversiones, en la Junta Directiva del Fondo.

Los tenedores de Acciones Participativas tampoco tendrán control alguno 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 del portafolio de inversiones del Fondo, dependerán única y exclusivamente de los esfuerzos realizados por el Administrador y de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva del Fondo.

**RIESGO POR MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA:** El Fondo se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos de la emisión que respaldan la oferta pública de las Acciones Participativas, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a la BVP, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, tanto el Prospecto Informativo como el pacto social del Fondo, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones Gerenciales.

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

**RIESGO POR DISCRETIONALIDAD RESPECTO AL METODO DE VALORACIÓN DE ACTIVOS DEL FONDO:** Conforme a lo expuesto en la Sección IV (12) del presente Prospecto Informativo, el Administrador de Inversiones del Fondo 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). 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. No obstante, el Administrador de Inversiones del Fondo podrá, a su discreción, podrá valorar cualquier activo del Fondo usando cualquier otro método de valuación si a su juicio dicho método refleja en una mejor forma el verdadero y justo precio de mercado del activo respectivo.

**RIESGO DE INCUMPLIMIENTO TEMPORAL DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIÓN:** Si bien el Fondo debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y las políticas de inversión de este Prospecto, los criterios de diversificación implementados por el Fondo podrán ser incumplidos, de conformidad con el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993, en los siguientes escenarios:

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

## 2. DEL EMISOR

**RIESGO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS:** El Fondo en su condición de propietario de proyectos inmobiliarios, deberá supervisar las actividades de administración de cada uno de los proyectos, en donde existen riesgos inherentes a este tipo de actividades que incluyen: riesgo de retraso, variación de costos, demoras en ventas, fluctuación de las tasas de interés de financiamiento, entre otros.

**RIESGOS DE DISCRECIONALIDAD EN LA SELECCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS:** El desempeño de las diferentes Clases del Fondo depende del éxito de los proyectos que seleccionará el Administrador para cada Clase, el cual, al mismo tiempo, será avalado por la Junta Directiva. De no seleccionarse los proyectos y los actores adecuados para el desarrollo, se pudieran obtener resultados financieros inferiores a los proyectados, lo cual afectaría la rentabilidad esperada de las Acciones Participativas de esa Clase del Fondo.

**RIESGO DE POCO HISTORIAL OPERATIVO DEL EMISOR:** El Fondo fue constituido el 20 de noviembre de 2019 con el fin de realizar inversiones en el sector inmobiliario de la República de Panamá, por lo tanto, el Fondo no cuenta con antecedentes en el manejo de activos inmobiliarios, tampoco cuenta con Estados Financieros históricos, aparte de los Estados Financieros preoperativos que se presentan como anexo de este Prospecto Informativo.

**RIESGO POR AUSENCIA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL EMISOR:** El Fondo no cuenta con una calificación de riesgo propiamente.

**RIESGO DE SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CÁLCULO DEL VALOR NETO DE LAS ACCIONES:** El Fondo podrá suspender de manera temporal el cálculo del valor neto de las Acciones Participativas podrá darse en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Durante periodos en que esté cerrada la bolsa de valores en la que se coticen una cantidad significativa de valores en que estén invertidos los activos del Fondo, o en los periodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores.
- b. Durante periodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el VNA de las Acciones Participativas.
- c. En los casos en los que el derecho de redención de la inversión quede suspendido.

## 3. DEL ENTORNO

**RIESGO ECONÓMICO:** Las inversiones efectuadas por el Fondo están expuestas a cambios del ciclo económico del país, donde tales activos se encuentran ubicados, las cuales pueden afectar el valor de los activos y el rendimiento de las Acciones Participativas del Fondo.

**RIESGO DE TASA DE INTERES:** Existe el riesgo del incremento en las tasas de interés de financiación para la construcción de proyectos inmobiliarios y como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio utilizado para efectuar las valoraciones financieras. Un incremento significativo en la tasa de costo de capital produciría una reducción en el valor en libros en la valoración de los activos, incrementando el costo financiero de los proyectos y afectando negativamente el desempeño del valor de las Acciones Participativas del Fondo.

**RIESGO POR EFECTOS OCASIONADOS POR LA NATURALEZA:** Existe el riesgo de que desastres naturales, dependiendo de la magnitud, puedan tener un impacto adverso considerable en los activos inmobiliarios del Fondo. Adicionalmente, la ocurrencia de un desastre natural, que cause daños que excedan las coberturas de la póliza de seguro del Fondo, causaría un efecto adverso significativo al negocio, la condición financiera y los resultados operativos. Por otra parte, un desastre natural severo, aunque no le ocurra directamente a los activos inmobiliarios del Fondo podría indirectamente afectarle, al impactar la economía panameña, lo cual causaría un declive en el sector inmobiliario.

**RIESGO POR AUSENCIA DE IMPLEMENTACIÓN DE POLITICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO:** A la fecha de este Prospecto Informativo, el Fondo no ha adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo de conformidad con las guías y principios contenidos en el Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomienda guías y principios de buen gobierno corporativo para sociedades registradas ante la SMV.

#### 4. DE LA INDUSTRIA

**RIESGO DE DISPONIBILIDAD DE INVERSIONES:** En el caso de que no se obtuviesen suficientes alternativas de inversión inmobiliarias aceptables por el Administrador de Inversiones para una determinada Clase de Acciones Participativas, la rentabilidad de las Acciones Participativas de esa Clase podría disminuir en la medida que los recursos tendrían que ser invertidos, según las políticas del Fondo, en las alternativas de inversión incidental permitidas y las cuales podrían tener menores tasas de rentabilidad.

**RIESGO DE LIQUIDEZ DEL SECTOR INMOBILIARIO:** La inversión en bienes inmuebles resulta ser una inversión de menor liquidez comparada con otros activos financieros, esta falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar oportunamente ante algún cambio de las condiciones económicas, financieras o de mercado. Por tal motivo, la capacidad para vender activos en cualquier momento puede ser restringida y esto puede generar una limitación para hacer cambios en el portafolio de activos inmobiliarios del Fondo.

**RIESGO DE CONCENTRACIÓN:** Dada la naturaleza del Fondo y su objetivo de inversión a realizarse en la República de Panamá, el Fondo se expone a un riesgo alto de concentración en el sector inmobiliario ante una desaceleración del entorno económico del país. Adicionalmente, dado que el enfoque de inversión será exclusivo en el mercado inmobiliario, el Fondo estará sujeto a todos los riesgos y cambios de este sector del país. En las políticas de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación en aspectos como la cantidad mínima de inmuebles en una determinada Clase, segmentos en los cuales se invierta, distribución geográfica, entre otros.

**RIESGO POR RETRASOS EN LA CONSTRUCCIÓN:** Si los proyectos que forman parte de alguna Clase del Fondo se toman tiempos mayores a los esperados, y hay entregas retrasadas de los productos vendidos, los retornos de la inversión pueden tomar un tiempo mayor al esperado, impactando negativamente en la rentabilidad esperada de esa Clase del Fondo.

**RIESGOS INHERENTES AL SECTOR INMOBILIARIO:** El sector inmobiliario está sujeto a varios riesgos que se desprenden de variaciones en los ciclos económicos, que pueden afectar drásticamente la relación oferta/demanda del sector y, en su mayoría, estos riesgos van más allá del control de la Junta Directiva del Fondo.

Existen factores que pueden afectar el valor de los activos, incrementar el valor de los materiales de construcción.

### III. CARACTERISTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA

#### 1. Denominación y Naturaleza Jurídica:

PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC. es una sociedad anónima panameña constituida bajo la Ley 32 de 1927 de Sociedades Anónimas, mediante la Escritura Publica No 7,603 de 17 de septiembre de 2019 la Notaria tercera del Circuito Notarial de Panamá debidamente inscrita al Folio 155688028 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 20 de noviembre de 2019, domiciliada en Panamá, República de Panamá y con domicilio comercial en Oceanía Business Plaza, Torre 100, piso 49, oficina K, Punta Pacífica, Ciudad de Panamá, teléfono +507 380 4550.

El Fondo ha sido autorizado mediante Resolución SMV No. 112-20 de 16 de marzo de 2020, para operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, como dicho término se define en el Acuerdo 2 de 2014 del 6 de agosto de 2014 de la SMV.

El Fondo es, según su estructura, una sociedad de inversión paraguas, según la opción de redención, una sociedad de inversión cerrada, según el tipo de inversiones, una sociedad de inversión inmobiliaria, y, según la ubicación de sus inversiones, local.

Para los efectos de llevar a cabo este objeto, el Fondo podrá realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la Ley, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes. 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.

El Fondo que se describe en el presente Prospecto Informativo ha sido constituido para dedicarse exclusivamente a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la República de Panamá, mediante la captación de dineros del público a través de la oferta pública y venta de sus Acciones Participativas y la inversión de dichos dineros en activos del sector inmobiliario principalmente de acuerdo a lo estipulado en el Acuerdo 2 de 2014 de la SMV.

#### 2. Datos del Sector Inmobiliario:

El sector inmobiliario en Panamá ha venido en crecimiento en los últimos años gracias a la solidez económica y política del país; cada vez son más los proyectos inmobiliarios en desarrollo de tipo residencial, resorts de playa, parques logísticos, hoteles, plazoletas y centros comerciales. Las estadísticas muestran que los inversionistas siguen apostando por uno de los sectores más productivos del país, que continúa con perspectivas muy positivas para los próximos años, gracias al sostenido crecimiento económico de los últimos años.

Factores como el incremento del turismo, el establecimiento de sedes de empresas multinacionales, ha generado un incremento muy importante del número de inmigrantes provenientes de países de América Latina, Estados Unidos y Europa, que han favorecido en el incremento de demanda del sector de segmento medio-alto. Adicional a lo anterior, las cifras muestran una demanda creciente de panameños Clase media interesados en adquirir su primera vivienda propia, influenciado en gran medida por la política de subsidios que el Gobierno Central ha implementado para la adquisición de viviendas nuevas.

Tanto personas naturales como empresas se sienten atraídos por las favorables condiciones económicas de país, entre las que se destacan:

- Una tasa de desempleo muy baja
- Un sistema financiero sólido y desarrollado
- Estratégica ubicación geográfica

- Niveles de inflación controlados
- Economía dolarizada y sin restricciones

Todos estos son factores se traduce en un muy favorable desarrollo del sector inmobiliario y han posicionado a Panamá como un país de gran atractivo para atraer nuevos inversionistas.

### 3. Objetivos del Fondo.

El objetivo de inversión principal del Fondo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de la posibilidad de participar en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, inversiones permitidas y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo. El Fondo logrará su objetivo principalmente a través de la inversión en activos inmuebles terminados, en fase de construcción, terrenos o en planos con permiso de construcción, o en aquellos en los que no exista anteproyecto. El Fondo también podrá invertir en opciones de compra de inmuebles, títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Igualmente, serán activos que podrá adquirir el Fondo cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar negocios de desarrollo y administración inmobiliaria. El Fondo también podrá participar en la celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles. El Fondo podrá comprar acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por otras sociedades de inversión inmobiliarias. Por último, el Fondo podrá invertir sus activos de forma incidental en cuentas de ahorro, depósitos de plazo fijo o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores o mercado organizado.

### 4. Políticas de Inversión.

El Fondo plantea como objetivo principal la compra, desarrollo, administración, renta y venta de activos inmobiliarios y va dirigido tanto personas naturales como a Inversionistas institucionales dispuestos a invertir en el negocio inmobiliario con criterio de democratización, y que estén en la capacidad de realizar inversiones de largo plazo.

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

Los términos y condiciones generales de inversión del Fondo aplicables a cada una de las Clases de sus Acciones Participativas serán los siguientes:

- La estrategia sectorial: En la política general de inversión del Fondo está considerado la posibilidad de realizar cualquier tipo de inversión de las consideradas en el artículo 9 del acuerdo 2-2014 de la SMV. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no especificar la estrategia sectorial en el cual una determinada Clase pueda invertir.
- Distribución geográfica: Las inversiones podrán realizarse en cualquiera de las Provincias de la República de Panamá. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no limitar la distribución geografía de las inversiones.
- Tipo de inmuebles: En la política general de inversión del Fondo está considerado la posibilidad de realizar cualquier tipo de inmueble dentro de la República de Panamá. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto de una determinada Clase, se podrán o no aplicar limitar el tipo de

- inmueble en el cual una determinada Clase pueda invertir entre las diversas alternativas que ofrece el sector a saber: casas, torres de apartamentos, centros comerciales, hospitales, bodegas, etc.
- Límites de concentración y criterios de diversificación: En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no aplicar algunos criterios o límites en las inversiones en esa Clase, en aspectos como cantidad mínima de inmuebles en esa determinada Clase, segmentos en los cuales se invierta, etc.
  - Políticas de endeudamiento: En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de endeudamiento. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrá o no establecer algunas políticas o límites de endeudamiento que apliquen para una determinada Clase y el Sub-Fondo respectivo de dicha Clase en el cual la Clase tendrá un interés.
  - Políticas de conservación y aseguramiento de los bienes inmuebles: El Administrador de Inversiones definirá y contratará los seguros que se considere necesario con el fin de obtener la conservación y aseguramiento de las inversiones en bienes inmuebles. Mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, se indicará las pólizas que el Administrador de Inversiones estima son necesarias para la Clase determinada.
  - Política de inversión en valores: El Administrador de Inversiones definirá y realizará las inversiones incidentales en valores que consideren necesarios, siempre respetando las limitaciones a que hace mención el artículo 9 del acuerdo 2-2014 de la SMV.
  - Programa y calendario de inversiones de los recursos captados: El Administrador de Inversiones definirá y realizará las inversiones de cada una de las Clases del Fondo, de acuerdo a las necesidades de liquidez y proyecciones de crecimiento de una determinada Clase.
  - En el Capítulo IV Principales Características de las Acciones Participativas del Fondo, se detallan otros aspectos importantes de la oferta como, forma de calcular del valor neto de las acciones, rango de comisiones aplicables e información de entidades evaluadoras de Inmuebles. Sin embargo, por medio de un Suplemento al Prospecto Informativo, notificado a la SMV y la BVP por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta Respectiva de una determinada Clase, se podrán especificar algunos de los términos y condiciones generales de inversión del Fondo detallados anteriormente, convirtiéndose de esta forma en los términos finales y específicos de inversión aplicable a esa determinada Clase.

Adicional a los aspectos mencionados anteriormente, en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada una de las Clases se detallarán la Fecha de Oferta Respectiva, fecha de la emisión Respectiva, monto de emisión, número de acciones objeto de oferta pública de la Clase, precio inicial de las oferta de las acciones de la Clase, inversión inicial mínima y de aplicar, se podrá limitar el monto máximo de las comisiones aplicables a esta determinada Clase a cobrar, las cuales deberán estar dentro de lo rangos de comisiones detalladas en el Capítulo IV, numeral 18.

#### TIPOS DE ACTIVOS A INVERTIR POR PARTE CADA UNA DE LAS CLASES Y/O SUB-FONDOS:

Conforme al Acuerdo 5-2004 y el Acuerdo 2-2014, el Fondo califica como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria y su política de inversión deberá cumplir con lo establecido en los mencionados acuerdos.

**Inversiones Permitidas:** El Fondo deberá tener invertido no menos del 80% de sus recursos en activos inmobiliarios localizados dentro de la República de Panamá, y deberá lograr su objetivo de inversión a través de las siguientes directas o indirectamente a través de subsidiarios en cualesquiera de las siguientes Inversiones Permitidas, según el artículo 9 del Acuerdo No2-2014 de la SMV:

- a. Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con su permiso de ocupación.

- b. Bienes inmuebles que se encuentren en fase construcción, o en planos con permiso de construcción.
- c. Bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 de Acuerdo No.2-2014 de la SMV.
- d. Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas, no superen el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
- e. Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- f. Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles.
- g. Derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- h. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria. En estos casos, se deberá constar con información y documentación que sustente que dichas sociedades de inversión cumplen con las políticas de inversión establecidas en el artículo 9, de Acuerdo No.2-2014.
- i. Celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles.

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

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

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

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993, el Fondo podrá incumplir de forma temporal la política de inversión de las inversiones permitidas en estricto apego a las reglas que a continuación citamos:



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

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

#### PROGRAMA, CALENDARIO DE INVERSIÓN DE LOS RECURSOS Y CONDICIONES FINALES DE CADA CLASE

Mediante resolución adoptada por la Junta Directiva se podrá autorizar la emisión de una nueva Clase de acciones del Fondo, la cual representará la cartera de inversión del respectivo Sub-Fondo, y representará un interés en dicha cartera, y dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente para la inversión en un nuevo activo inmobiliario.

Por medio del Suplemento al Prospecto que dará origen a una determinada Clase se podrá definir límites en los tipos de activos que una determinada Clase pueda invertir, Suplemento que deberá ser notificado a la SMV y la BVP, por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Clase.

#### 5. Características de capital social autorizado del Fondo.

##### a. Capital social autorizado:

(A) El capital autorizado del Fondo es de UN MILLÓN CINCUENTA MIL DOLARES (US\$1,050,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en:

(a) CINCUENTA MIL (50,000) Acciones Gerenciales con derecho a voz y voto, pero sin derecho a recibir dividendos y sin derecho a recibir bienes en caso de liquidación de la Sociedad, con un valor nominal de UN DÓLAR (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una. Sin perjuicio de lo establecido en otras secciones en este pacto social, sólo los tenedores de Acciones Gerenciales tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, y en ellas tendrán derecho a voz y voto;

(b) UN MILLON (1,000.000) Acciones Participativas, con un valor nominal de UN DÓLAR (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una. Los tenedores de Acciones Participativas o cualquier otra clase de acciones distintas a las Acciones Gerenciales, no tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, ni a voz y voto en ningún asunto de la Sociedad, salvo aquellos que expresamente se haya reservado para la clase respectiva que representen, si fuere el caso; y

(c) Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva del Fondo de conformidad con el pacto social.

(B) Las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa. La Junta de Accionistas podrá aumentar el capital social, variar la cantidad y valor nominal de las acciones y reformar los derechos y demás disposiciones relacionadas con el capital social o con las acciones del Fondo, pero quedando entendido que la Junta de Accionistas en ningún caso podrá, por un voto de la mayoría, privar a los

accionistas de sus derechos adquiridos, ni imponerles un acuerdo que contradiga la Ley, el pacto social o los estatutos. Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, pero el Fondo podrá, mediante resolución de Junta Directiva, autorizar la emisión de Acciones Participativas del Fondo en clases como se indica en la sección (C) siguiente y establecer las designaciones, preferencia, privilegios, restricciones, requisitos, comisiones y demás términos y condiciones de cada clase.

(C) El Fondo podrá, mediante resolución de Junta Directiva, autorizar la emisión y colocación de Acciones Participativas del Fondo en múltiples clases y cada una de dichas clases representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la Sociedad, cuyas carteras de inversión operarán como Sub-Fondos. Cada uno de estos Sub-Fondos responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores de cada Sub-Fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-Fondo. Las Acciones Participativas de cada clase tendrán derecho a recibir dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión o Sub-Fondo en el que tenga un interés y a recibir una cuota parte de los activos que componen dicha cartera de inversión o Sub-Fondo en caso de liquidación del Fondo. Las Acciones Participativas de cada clase no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionistas, salvo por aquellos derechos a voz y/o a voto que se les otorguen mediante resolución de Junta Directiva del Fondo.

(D) Las Acciones Participativas y cualquier otra clase de acciones que autorice la Junta Directiva del Fondo, podrán ser ofrecidas públicamente en Panamá, una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. La Junta Directiva también podrá autorizar el registro de la Sociedad ante entes reguladores extranjeros para la emisión y venta pública de sus acciones fuera del territorio nacional.

(E) El Fondo declarará y pagará dividendos a los tenedores de las Acciones Participativas y/o de cualesquiera otras acciones que autorice la Junta Directiva de la Sociedad, en la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones.

(F) Al amparo de lo establecido por los artículos 155 y 156 del Texto Único del Decreto-Ley 1 de 8 de julio de 1999, la Junta Directiva podrá, mediante resolución, modificar el pacto social con el objeto de (i) aumentar su capital social autorizado con el propósito de emitir más acciones o (ii) crear cualesquiera nuevas clases de acciones, con o sin valor nominal, sin el consentimiento de los accionistas, siempre que los costos relativos al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, a la publicidad y a los demás gastos de operaciones (de haberlos) sean asumidos por la clase que los cause o en el caso de ser gastos comunes, cuando sean asumidos por todas las clases en forma proporcional al valor neto por acción de cada clase.

(G) El Fondo no ofrecerá a sus accionistas el derecho de solicitar la redención de sus acciones antes de la liquidación de la Sociedad. No obstante lo anterior, existirán unas políticas de recompra extraordinarias a las Acciones Participativas de algunas clases del Fondo, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto Informativo respectivo a esas clases del Fondo. La Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de autorizar la recompra anticipada a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas que así lo deseen, pero siempre en cumplimiento de lo establecido para la recompra de acciones de sociedades de inversión cerradas en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones futuras, de haberlas.

(H) El derecho a voto le corresponderá exclusivamente a las Acciones Gerenciales, a razón de un (1) voto por cada acción. Las Acciones Participativas, así como cualquier otra clase adicional autorizada por la Junta Directiva de la Sociedad, no le otorgan derecho a voto a sus tenedores, salvo lo expuesto exclusivamente en el artículo Décimo Sexto del pacto social.

El Fondo tendrá en todo momento un capital mínimo de Cincuenta Mil Dólares (US\$50.000.00), que corresponde al capital y reservas de los Accionistas Gerenciales de la empresa, de conformidad con lo descrito en el Artículo 8 del Acuerdo 2 de 2014.

b. Derechos Políticos

A menos que se trate de asuntos en los cuales se requiera voto de las Acciones Participativas de conformidad con el pacto social del Fondo, sólo los tenedores de Acciones Gerenciales tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, y en ellas tendrán voz y voto. Cada acción de las Acciones Gerenciales da derecho a un (1) voto en las reuniones de la Junta General de Accionistas.

Las acciones distintas a las Acciones Gerenciales no tendrán derecho a voz ni voto, salvo en los asuntos en los que se requiera voto de las Acciones Participativas o alguna Clase de éstas, de conformidad con el pacto social del Fondo.

c. Titularidad e Indivisibilidad de las Acciones Participativas

El Fondo es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria debidamente registrada y autorizada para ofertar públicamente sus Acciones Participativas. En el registro de acciones (en adelante el "Registro" o el "Registro de Acciones") como tenedor registrado se presumirá titular legítimo y, en consecuencia, podrá ejercer los derechos que le correspondan.

Con relación a la titularidad o propiedad de las Acciones Participativas del Fondo, cuando con relación a una o más acciones exista pluralidad de tenedores, los derechos y obligaciones derivados de la titularidad múltiple se regirán de acuerdo a las reglas contenidas en la Ley 42 de 1984. En tales casos, cuando una o más acciones tengan a dos (2) o más personas como tenedor registrado, las instrucciones en relación con las acciones que sean impartidas por estas se regirán por las siguientes reglas:

- Si se utiliza la expresión "y", se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los titulares de dicha acción; si se utiliza la expresión "o" se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá de cualquiera de los titulares.
- Si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno, se entenderá como acreencia solidaria y por lo tanto se requerirá la firma de todos los titulares de dicha acción.

d. Acciones Participativas en prenda:

Cuando las acciones hayan sido dadas en prenda, los dividendos se pagarán al tenedor registrado de dichas acciones, salvo estipulación expresa en contrario que conste en el contrato respectivo. El derecho de asistir y votar en las reuniones de Junta de Accionistas cuando se trate de acciones con derecho a voto corresponderá siempre al tenedor registrado de las Acciones Gerenciales. Las Acciones Gerenciales no podrán ser dadas en prenda o para garantizar compromisos de tal accionista, salvo previa autorización de la Junta Directiva.

## 6. Órganos de Administración del Fondo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tendrá los siguientes órganos de gobierno principales:

### a. Junta de Accionistas:

La Junta General de Accionistas, legalmente reunida, constituye el poder supremo del Fondo, pero en ningún caso podrá, por un voto de la mayoría, privar a los accionistas de sus derechos adquiridos, ni imponerles un acuerdo que contradiga la Ley o el pacto social. La Junta General de Accionistas se reunirá validamente dentro o fuera de la República de Panamá.

#### - Derecho de voto de los accionistas en las reuniones:

Únicamente los tenedores de Acciones Gerenciales tendrán derecho a ser convocados y concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, y en ellas tendrán derecho a voz y voto. Cada Acción Gerencial da derecho a un (1) voto en las reuniones de la Junta de Accionistas. Las Acciones Participativas de cada Clase no tendrán derecho a voz ni voto, salvo en los casos establecidos en la cláusula décima sexta del pacto social del Fondo.

#### - Participación en las reuniones por medio de apoderado.

Los tenedores de Acciones Gerenciales podrán hacerse representar en las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Junta General de Accionistas por mandatarios, que no requieren ser accionistas, bastando para tal efecto con una mera autorización escrita expedida por el accionista o por un apoderado suyo con poder suficiente para ejercer el derecho de voto sobre las Acciones que representa respecto a las propuestas que se presenten en el orden del día de la reunión.

#### - Lugar de las reuniones:

Las reuniones de la Junta General de Accionistas ya sean ordinarias o extraordinarias, se llevarán a cabo dentro o fuera de la República de Panamá o en cualquier otro lugar que la Junta Directiva disponga que deba celebrarse, pudiendo también celebrarse y llevarse a cabo a través de medios electrónicos que les permita a los accionistas estar en comunicación directa.

#### - Reuniones ordinarias. Orden del día:

La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, en la fecha y lugar que determinen los Estatutos o la Junta Directiva, y a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal. La Junta General de Accionistas, reunida en sesión ordinaria, conocerá de los siguientes asuntos:

- a) Elección de directores
- b) Examen de los Estados Financieros, interinos y/o auditados presentados por la Junta Directiva respecto de cada ejercicio fiscal.
- c) Examinar, aprobar o desaprobar el contenido del referido informe de la Junta Directiva.
- d) Aprobación o no de las referidas cuentas y balances.
- e) Cualquier otro asunto que, por acuerdo de la Junta Directiva, haya sido objeto de la convocatoria.

Es entendido que la Junta Directiva deberá incluir en la convocatoria cualquier asunto que le sea solicitado, por escrito, por uno o más accionistas, que representen por lo menos el cinco por ciento (5%) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación con derecho a voto en todas las reuniones o

asuntos de la sociedad, siempre y cuando la solicitud se formalice dentro de los dos (2) primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal.

- Reuniones extraordinarias:

La Junta General de Accionistas celebrará reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del presidente de la sociedad de inversión inmobiliaria, cada vez que una u otro lo consideren convenientes. Además, la Junta Directiva o el presidente del Fondo deberán convocar a la Junta General de Accionistas a reunión extraordinaria cuando así lo soliciten, por escrito, un número de tenedores de Acciones Gerenciales que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación o para resolver asuntos en los cuales los tenedores de las Acciones Gerenciales tienen derecho a voz y voto. La Junta General de Accionistas, reunida en sesión extraordinaria, podrá considerar únicamente los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

- Citación:

La convocatoria para cualquier reunión de la Junta General de Accionistas ya sea ordinaria o extraordinaria, deberá hacerse con no menos de cinco (5) días ni más de treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de la reunión, mediante el envío de la citación por correo postal, correo electrónico o entrega personal a cada accionista registrado de Acciones Gerenciales y esta deberá ser convocada por la Junta Directiva.

- Quórum y votación:

En toda reunión de la Junta General de Accionistas constituirá quórum con la presencia de accionistas, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos la mitad más una (1) de las acciones Gerenciales emitidas y en circulación.

Todas las resoluciones de la Junta General de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de accionistas, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación.

- Asamblea Universal:

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 Acciones Gerenciales, o estando presentes o representados el número de ellos necesario para que haya quórum.

- Presidente y secretario de las reuniones:

Las reuniones de la Junta General de Accionistas serán presididas por el presidente de la Sociedad y tendrán como secretario al de la Sociedad. Es entendido que, si no estuvieren presentes el presidente, o el secretario de la Sociedad, la Junta General de Accionistas podrá escoger, por mayoría de las Acciones Gerenciales representadas, a las personas que habrán de actuar como presidente o secretario en dichas reuniones.

b. Junta Directiva

- Composición de la Junta Directiva:

La Junta Directiva se compondrá de no menos de tres (3) ni más de cinco (5) miembros. Dentro de dicho mínimo y máximo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta General de Accionistas. Los miembros de la Junta Directiva no podrán ser otras personas jurídicas.

- Ejercicio del cargo:

Los directores desempeñarán sus cargos hasta que sean reemplazados, según disposición del pacto social. Los directores deberán ser mayores de edad y tener plena capacidad de actuar. No es necesario ser accionista para ocupar el cargo de director.

Los directores perderán el cargo por renuncia aceptada, o por separación acordada por la Junta General de Accionistas. En caso de vacantes en la Junta Directiva, una mayoría de los directores entonces en ejercicio, aunque fuere menos que el quórum, podrá elegir los directores para ocupar dichas vacantes.

Cualquier director podrá ser removido de su cargo por la Junta General de Accionistas con o sin justa causa.

Los directores no serán personalmente responsables, sino del buen desempeño de su cargo.

No menos del veinte por ciento (20%) de los miembros de la Junta Directiva del Fondo deberán ser personas independientes del Fondo de conformidad con el artículo 6 del Acuerdo No. 5-2004.

- Reuniones:

Las reuniones de la Junta Directiva se efectuarán dentro o fuera de la República de Panamá, en el lugar que se designe al hacer la convocatoria.

La Junta Directiva se reunirá ordinariamente con la periodicidad que estime conveniente, en las fechas que ella acuerde. La Junta Directiva se reunirá extraordinariamente cada vez que la convoque el presidente dando aviso a todos sus miembros con no menos de tres (3) días hábiles de antelación. El presidente estará obligado a hacer la convocatoria siempre que lo soliciten por escrito dos (2) o más directores.

En el caso de que estuvieren presentes todos los directores, la Junta Directiva podrá reunirse, sin necesidad de previa convocatoria, en cualquier fecha, hora o lugar y adoptar cualesquiera acuerdos o resoluciones que sean de su competencia con arreglo a la Ley, el Pacto Social o los Estatutos.

- Quórum de asistencia y de votación:

En las reuniones de Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de la mayoría de los directores. En las reuniones de la Junta Directiva cada director tendrá derecho a un (1) voto.

Las deliberaciones, acuerdos y resoluciones de la Junta Directiva se harán constar en actas que se inscribirán en el libro correspondiente y que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario. Es entendido que deberán protocolizarse e inscribirse en el Registro Público las actas que la propia Junta Directiva acuerde protocolizar e inscribir, y las que deban serlo por ministerio de la Ley.

- Facultades:

Los negocios de la Sociedad serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva, la que ejercerá todas las facultades del Fondo, salvo las que la Ley, el pacto social o los estatutos reservan para la Junta General de Accionistas. La Junta Directiva podrá, mediante resolución, vender, arrendar, permutar o de cualquier otra forma manera enajenar los bienes de la Sociedad, al igual que autorizar el traspaso de los bienes de la Sociedad en fideicomiso o para gravarlos con prenda o hipoteca, en garantía de las deudas de las subsidiarias. Además, la Junta Directiva del Fondo tendrá todas las facultades indicadas en la cláusula vigesimosegunda del pacto social del Fondo

No obstante lo anterior, la Junta Directiva podrá celebrar contratos, convenios, acuerdos o arreglos con cualesquiera personas (ya sean naturales o jurídicas), en los términos y condiciones que la Junta

Directiva considere apropiados, a fin de que se le brinden a la Sociedad servicios de administración de cualquier naturaleza, con respecto a los negocios y actividades de la misma, ya sea que dichos contratos, convenio, acuerdos o arreglos impliquen delegación de funciones que le corresponden a la Junta Directiva o a algún dignatario de la Sociedad.

En adición a lo anterior, la Junta Directiva podrá otorgar poderes generales o especiales que faculten a los funcionarios de la Sociedad o a terceras personas (ya sean naturales o jurídicas), para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles.

Los miembros de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no serán responsables personalmente sino del buen desempeño de su cargo.

De conformidad con el artículo 67 del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores, no menos del 20% de los miembros de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberán ser personas independientes.

Inicialmente, la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria estará integrada por las siguientes personas:

c. Directores y Dignatarios

Los directores y dignatarios de PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC. son:

**MARIELENA GARCIA MARITANO/PRESIDENTE**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 16 de febrero de 1960  
Domicilio Laboral: Avenida Paseo del Mar Urbanización Costa del Este,  
Torre MMG piso 23, ciudad de Panamá, Panamá  
E-mail: marielena.gmaritano@mmgbank.com  
Teléfono: (507)265-7600

Marielena García-Maritano cuenta con más de 30 años de experiencia en la industria bancaria. Es la actual Vicepresidente Senior de Banca de Inversión en MMG Bank, donde ha trabajado los últimos 13 años. Además, es socia del Grupo Morgan & Morgan, directora de la Cámara Panameña de Administradores de Sociedades de Inversión y Fondos de Pensión (CASIP) y fue directora principal de la Bolsa de Valores de Panamá BVP por más de 20 años.

**EDUARDO CABALLERO/ SECRETARIO**

Nacionalidad: Colombiana  
Fecha de Nacimiento: 30 de septiembre de 1977  
Domicilio Laboral: Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49, Oficina K,  
Punta Pacífica, ciudad de Panamá, Panamá  
E-mail: eduardo.caballero@norfolkfg.com  
Teléfono: (507) 380-4550

Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes de Colombia, cuenta con estudios de MBA en el "IAE Business School" de la Universidad Austral, Argentina. Con más de 15 años de experiencia en el área de banca de inversión, asesoría estratégica, consultoría administrativa, financiera y gestión de inversiones.

Posee licencias de Corredor de Valores No 720 RES CNV No. 712 del 17 enero de 2012, Licencia de Ejecutivo Principal No. 400 - RES SMV No. 392-13 de 29 de noviembre de 2013 y Licencia de Ejecutivo Principal de Administrador de inversiones Numero 65 RES SMV No. 374-16 de 8 de junio de 2016.

Ha liderado exitosamente transacciones financieras en Centro América, El Caribe, Sur América y Europa. Anteriormente realizó labores en Panamá de Vicepresidente de Planeación y Proyectos de Grupo Mundial. Laboró en la reconocida firma "MBA-Lazard" en el área de banca de inversión en Centro América y para la consultora financiera "Hermes Management Consulting", una prestigiosa firma de consultoría estratégica en Argentina.

**JAIME DE GAMBOA / TESORERO (DIRECTOR INDEPENDIENTE)**

Nacionalidad: Colombiana  
Fecha de Nacimiento: 22 de mayo de 1958  
Domicilio Laboral: Calle 50, Torre Global Bank, Piso 11, oficina 1101  
Ciudad de Panamá, Panamá  
E-mail: [jaimedegamboa@degamboavelez.com](mailto:jaimedegamboa@degamboavelez.com)  
Teléfono: (507) 394-4086/87

Jaime de Gamboa, con más de 35 años de experiencia en servicios de consultoría integral y de banca de inversión, miembro de comités de crédito y de inversiones de instituciones bancarias y fondos de inversión. Énfasis en los últimos 15 años en temas de resolución de crisis financieras sistémicas o de instituciones en particular con siete casos de éxito.

Experiencia específica como consultor en Gobierno Corporativo, Gestión Integral de Riesgo, Administración de Crédito, a través de De Gamboa Vélez & Asociados. Miembro activo de varias juntas directivas de bancos en Panamá y Colombia. Dentro de la estrategia de contención de crisis financiera de 1999 en Colombia, desarrolló el colector de activos improductivos de la banca pública y en cuanto a saneamiento, administración, valorización y realización de inmuebles se gestionó más de 13,000 inmuebles de todo tipo en un lapso de solo 4 años.



#### IV. PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LAS ACCIONES PARTICIPATIVAS DEL FONDO

La Junta Directiva del Fondo realizó las gestiones de Ley para autorizar la emisión y oferta pública de hasta 1,000,000 de Acciones Participativas que serán emitidas en múltiples Clases, sujeto al registro de las mismas en la Superintendencia de Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

El Fondo podrá, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, autorizar la emisión y colocación de Acciones Participativas en múltiples Clases y cada una de dichas Clases representará y tendrá un interés en una cartera de inversiones o activos de la sociedad, cuyas carteras de inversión operarán como Sub-Fondos.

Cada uno de estos Sub-Fondos responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores de cada Sub-Fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-Fondo.

Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las Clases de Acciones Participativas de cada Sub-Fondo, tales como Fecha de Oferta Respectiva, Fecha de Emisión Respectiva, cantidad de acciones, objetivos de inversión, comisiones, políticas de inversión, política de distribución de dividendos, política de endeudamiento, política de recompra, penalidad por salida anticipada, entre otros, serán notificados a la SMV y la BVP mediante un Suplemento al Prospecto Informativo por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Clase.

##### 1. Precio inicial de las Acciones Participativas:

El precio inicial de colocación respectivo de cada Clase de Acciones Participativas de cada Sub-Fondo que el Fondo ofrezca será notificado por el Fondo a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante la entrega de un suplemento a este Prospecto Informativo con al menos dos (2) días hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de dicha Clase, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos, según lo determine el Fondo, de acuerdo a las condiciones del mercado.

##### 2. Ausencia de derecho a voz y voto:

Los tenedores de las Acciones Participativas, así como cualquier clase adicional autorizada conforme al acápite (iii) del literal (A) del Artículo Quinto del pacto social, no tendrán derecho a voz ni voto en las reuniones de la Junta de Accionistas, excepto exclusivamente en aquellas reuniones de Junta de Accionistas en las cuales los siguientes asuntos sean discutidos y considerados para su aprobación:

- I. cambiar los derechos y privilegios adquiridos (incluyendo aquellos derechos que se les otorguen mediante resolución de Junta Directiva de la Sociedad conforme al literal (C) del Artículo Quinto) de una o más de las Acciones Participativas, así como de cualquier clase adicional autorizada conforme al acápite (iii) del literal (A) del Artículo Quinto, establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de acciones y emitir las no requerirá tal aprobación).
- II. la modificación del artículo décimo sexto del pacto social.
- III. cambios de importancia en los objetivos o en las políticas de inversión de la Sociedad.
- IV. cambio de administrador de inversiones, asesor de inversiones o custodio.
- V. cambios de importancia en los límites de endeudamiento, si la Sociedad hubiere fijado tales límites.
- VI. cambios de importancia en la política de dividendos.
- VII. cambios de importancia en las políticas de redención o de recompra de las acciones.

- VIII. creación de una nueva clase de acción, siempre que la nueva clase afecte adversamente de forma directa el rendimiento de las otras clases que hayan sido emitidas por la Sociedad y colocadas públicamente.
- IX. aumentos materiales en las comisiones y los cargos que son cobrados directamente a los tenedores de una o más de las clases colocadas y, por ende, podrían afectar el rendimiento de la inversión de los tenedores de la clase respectiva.
- X. 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.

En todos los asuntos expresamente listados en este literal, los tenedores de las Acciones Participativas, así como de cualquier clase adicional autorizada conforme al acápite (iii) del literal (A) del Artículo Quinto del pacto social afectados directamente, tendrán derecho, según sea el caso, a ser convocados y a emitir su voto, a razón de un voto por cada dólar del capital inicialmente aportado a la Sociedad que representen aquellas acciones de las cuales dicho accionista es tenedor.

Queda entendido que en las reuniones en donde se traten asuntos de aquellos a los que se refiere el literal anterior solo se convocarán y tendrán derecho a asistir y votar, además de los tenedores de las Acciones Gerenciales, los Tenedores Registrados de la clase afectada.

### 3. Colocación Privada de Acciones Gerenciales

A la fecha de elaboración de este Prospecto Informativo, la totalidad de las Acciones Gerenciales están emitidas, pagadas y en circulación. La venta de las Acciones Gerenciales se efectuó por medio de una colocación privada aprobada en reunión de Junta Directiva del Fondo celebrada el 13 de febrero de 2020.

### 4. Políticas de Recompra de las Acciones Participativas

Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Acciones Participativas del Fondo. No obstante lo anterior, existirán políticas de recompra extraordinarias en algunas Clases de las Acciones Participativas, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el respectivo Suplemento al Prospecto Informativo de esas Clases de Acciones Participativas del Fondo, pero siempre en cumplimiento de lo establecido para la recompra de acciones de sociedades de inversión cerradas en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones futuras, de haberlas.

### 5. Mecanismo de Recompra de las Acciones Participativas

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 inmobiliaria 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 inmobiliaria 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 inmobiliaria 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 el 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 Participativas 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 defina la Junta Directiva.

El procedimiento de recompra de las Acciones Participativas de algunas Clases del Fondo, que consistirá en el establecimiento de algunos plazos de recompra dependiendo de las inversiones que se realicen en una determinada Clase será estipulado y detallado en el Suplemento al Prospecto Informativo respectivo a esas Clases del Fondo que será notificado a la SMV y a la BVP por lo menos dos (2) días hábiles anteriores a la Fecha de Oferta Respectiva de cada Clase.

## 6. Mercados

Las Acciones Participativas del Fondo serán listadas en la Bolsa de Valores de Panamá S.A. La Junta Directiva del Fondo, inicialmente, no prevé que las Acciones Participativas del Fondo sean listadas en otra bolsa o mercado organizado de valores, dentro o fuera de la República de Panamá.

## 7. Acciones Globales

Las Acciones Participativas serán emitidas en uno o más macro-títulos o títulos globales (colectivamente, las "Acciones Globales"). Las Acciones Globales serán emitidas a nombre de Central de Valores, las cuales actuaran en rol fiduciario y acreditaran en sus sistemas internos el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con la Central de Valores correspondiente (cada uno, un "Participante"). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por la Junta Directiva del Fondo o por la persona que ésta designe. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de la Central de Valores correspondiente (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes).

Mientras las Acciones Participativas estén representadas por una o más Acciones Globales, el tenedor registrado de cada uno de dichas Acciones Globales será considerado como el único propietario de dichas Acciones Participativas en relación con todos los pagos de acuerdo a los términos y condiciones de las Acciones Participativas. Mientras una Central de Valores sea el tenedor registrado de Acciones Globales, dicha Central de Valores será considerada la única propietaria de las Acciones Participativas representadas en dichas Acciones Globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales no tendrán derecho a que porción alguna de las Acciones Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a Acciones Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores que sea tenedor registrado de dichas Acciones Globales.

Todo pago bajo las Acciones Globales se hará a la respectiva Central de Valores como tenedor registrado de las mismas. Será responsabilidad exclusiva de la respectiva Central de Valores mantener los registros relacionados con las Acciones Globales.

La Central de Valores que sea tenedor registrado de Acciones Globales, al recibir oportunamente, cualquier pago en relación con las mismas, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales de acuerdo a los registros de dicha Central de Valores, de conformidad con los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores respectiva.

Los Participantes de la respectiva Central de Valores acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de los derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores respectiva. En vista de que cada Central de Valores únicamente puede actuar por cuenta de sus Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la capacidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de las Acciones Globales para dar prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, o que de otra forma actúan en relación con dichos derechos, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

Inicialmente las Acciones Globales serán consignadas en Latinclear. Por tanto, los Tenedores Registrados de las Acciones Globales estarán sujetos a las reglamentaciones y disposiciones de Latinclear, y el contrato de custodia y administración que el Fondo suscriba con Latinclear.

## 8. Acciones Individuales (Físicas)

A menos que los reglamentos, procedimientos y disposiciones legales aplicables a una Central de Valores en la cual estén consignados títulos globales requieran otra cosa, los macro títulos consignados en una Central de Valores, tales como Acciones Globales, pueden ser intercambiados por instrumentos individuales (las "Acciones Individuales"), solamente si: i) Dicha central de Valores o su sucesor notifica al Fondo, con atención al Administrador de Inversiones del Fondo que no quiere continuar como depositario de las Acciones Globales, o que no cuenta con licencia de Central de Valores, y un sucesor no es nombrado dentro de los siguientes noventa (90) días calendario a la fecha en que el Fondo haya recibido aviso en ese sentido o ii) un Participante solicita por escrito a la central de valores la conversión de sus derechos bursátiles en otra forma de tenencia conforme a lo establecido en los reglamentos de esa Central de Valores y sujeto a los términos y condiciones de los respectivos títulos. En dichos casos, el Fondo hará sus mejores esfuerzos para hacer arreglos con cada una de las Centrales de Valores en las cuales estén consignadas Acciones Globales para intercambiar las Acciones Globales por Acciones Individuales y emitirá y entregará Acciones Individuales a los propietarios de derechos bursátiles con respecto de las Acciones Globales y causará la emisión y entrega al Fondo de suficientes Acciones Individuales para que éste los autentique y entregue a los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales. En adición, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en Acciones Individuales mediante solicitud escrita dirigida al Participante miembro de la Central de Valores en la que estén consignadas las Acciones Globales de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, con copia al Fondo. En todos los casos, Acciones Individuales entregadas a cambio de Acciones Globales o derechos bursátiles con respecto de las Acciones Globales serán registradas en los nombres y emitidas en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de la respectiva Central de Valores. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Acciones Individuales, cualesquiera costos y cargos en que se incurran directa o indirectamente, en relación con la emisión de dichas Acciones Individuales. Salvo medie orden judicial al respecto, el Fondo podrá sin

responsabilidad alguna reconocer al tenedor registrado de una Acción Individual como el único, legítimo y absoluto propietario, dueño y titular de dicha Acción Participativa para efectuar pagos al mismo, recibir instrucciones y cualesquiera otros propósitos, o que el Fondo haya recibido cualquier notificación o comunicación en contrario referente a la propiedad, dominio o titularidad de la misma referente a su previo hurto, robo, mutilación, destrucción o pérdida.

#### 9. Traspasos de acciones

Las Acciones Individuales son solamente transferibles en el Registro de Acciones del Fondo. El Fondo procederá a hacer el registro del traspaso de Acciones individualmente en el Registro de Acciones, una vez se le presente una carta de traspaso firmada por el tenedor registrado de las Acciones Individuales junto con el título endosado de la Acción Individual respectivo. Ningún traspaso de Acciones Individuales obligará a la Sociedad sino desde su inscripción en el Registro de Acciones.

#### 10. Presentación de Acciones Físicas para su cambio

Los Tenedores Registrados de Acciones Participativas deberán presentarlos a la Junta Directiva del Fondo, por intermedio del Administrador de Inversiones del Fondo, con una explicación sucinta del motivo por el cual se solicita cambio o reposición del certificado.

Cuando las Acciones Participativas Individuales se inutilicen, deterioren o mutilen, los respectivos Tenedores Registrados solicitarán por escrito a la Junta Directiva del Fondo la expedición de nuevos certificados, indicando dentro de la petición las razones detrás de la misma. Es entendido que los certificados inutilizados, deteriorados o mutilados serán entregados al Administrador de Inversiones del Fondo, quien procederá a su entrega al secretario de la Junta Directiva del Fondo para que en estricto apego a la Ley 32 de 1927 se proceda con la anulación y anotación pertinente en el Registro de Acciones del Fondo.

Para la reposición de Acciones Participativas Individuales que hayan sido hurtadas o que se hayan perdido o destruido se seguirá el respectivo procedimiento judicial. Sin embargo, el Administrador de Inversiones del Fondo podrá solicitar a la Junta Directiva - a través del secretario de la misma - el reponer al tenedor registrado su certificado, sin necesidad del susodicho procedimiento judicial, cuando el Administrador de Inversiones considere que, a su juicio, es totalmente cierto que ha ocurrido tal destrucción, hurto o pérdida y el tenedor registrado así lo confirme.

Como requisito previo a la reposición de un certificado de acción sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, la Junta Directiva del Fondo podrá requerir al tenedor registrado una fianza, por el lapso que éste estime conveniente, para garantizar que otra persona no se presentará con el certificado que se supone destruido, perdido o hurtado, y para responder al Fondo de cualquier reclamación o perjuicio que pudiera ocasionarle la expedición del certificado.

#### 11. Endeudamiento y garantías.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Acuerdo 2 de 2014, el Fondo no está sujeto a las limitaciones en cuanto a endeudamiento y garantía indicada en el artículo 35 del Acuerdo 5 de 2004. En este orden de ideas no existen limitaciones legales en cuanto al porcentaje de préstamos u otros tipos de obligaciones o deudas frente a terceros que el Fondo pueda contraer a través de sus Subsidiarias.

Las Subsidiarias del Fondo podrán contraer préstamos u otros tipos de deuda u obligaciones. Los valores y activos inmobiliarios integrados a nivel de subsidiarias del Fondo podrán pignorar u otorgarse como garantía de créditos que asuma cada subsidiaria. Cada subsidiaria responderá por el pago de las deudas que asuma, incluyendo los bienes que haya dado en garantía para respaldar la obligación.

La Junta Directiva, con base en una política de endeudamiento saludable que buscará siempre las mejores opciones para beneficio de la subsidiaria, podrá tomar la decisión de obtener: (i) financiamiento para la adquisición, construcción de bien inmuebles o adquisición de títulos representativos de inmuebles a través de créditos o deudas, sean éstas respaldadas o no, con los activos inmobiliarios de cada subsidiaria; y/o, (ii) todos aquellos otros mecanismos de endeudamiento que considere prudente y oportuno para beneficio de la Subsidiaria.

El límite de endeudamiento o apalancamiento para cada Subsidiaria será evaluado en cada caso por la Junta Directiva y será el adecuado para el buen funcionamiento de la subsidiaria. La Junta Directiva del Fondo hará esfuerzos para mantener los márgenes de endeudamiento dentro de los límites estándares del mercado, que oscilan entre un 20% y un 90% por Subsidiaria.

El inversionista deberá tomar en cuenta que, si la Subsidiaria asume obligaciones financieras de mediano o largo plazo, las mismas conllevarán los riesgos inherentes a un crédito y al mercado inmobiliario donde se desarrolle.

## 12. Determinación y Cálculo del VNA

El Fondo en su condición de sociedad de Inversión inmobiliaria cerrada, no está obligada a calcular el VNA de las Acciones Participativas de sus Clases de forma periódica. Sin embargo, el VNA de las Acciones participativas de cada una de las Clases será calculado como mínimo anualmente, o ante un evento de recompra de Acciones Participativas de alguna Clase, y será publicado dentro de los noventa (90) días calendario siguientes al mes que se reporta.

La Junta Directiva del Fondo ha delegado en el Administrador de Inversiones la obligación de calcular y reportar el VNA.

El Fondo reportará el VNA a la SMV, a la BVP y al público inversionista en general, mediante prensa, página web, redes electrónicas de divulgación de información financiera, u otros medios autorizados por la SMV.

El Cálculo del VNA se realizará de la siguiente manera:

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

El Administrador de Inversiones calculará el valor de las inversiones usando una metodología de valoración razonable que involucra criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos, al cual adicionalmente se le podrá hacer un ajuste probabilístico para incorporar el riesgo de cada Proyecto. El sustento del cálculo del Valor Neto por Acción de cada una de las Clases, de Acciones Participativas se deberá conservar a disposición de la SMV por un período no inferior a 4 años desde la fecha de valoración. A los activos que formen parte de las Inversiones Incidentales del Fondo, se les calculará el valor de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004.

Los activos inmobiliarios deberán contar con un avalúo, el cual deberá ser elaborados por compañías evaluadoras debidamente autorizadas para tal efecto. Estos avalúos se deberán realizar, como mínimo, una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta del activo, y su sustento deberá conservarse por un periodo de cuatro (4) años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición de la SMV.

Adicionalmente, la valoración estará sujeta a las reglas y directrices que de tiempo en tiempo dicte la Junta Directiva, de conformidad con los siguientes parámetros básicos:

- a. El VNA de cada Clase será el cociente que resulte de dividir en la respectiva fecha de Valoración, el valor neto de los activos de cada Clase del Fondo, entre la cantidad de Acciones Participativas emitidas por determinada Clase y en circulación, el valor será expresado en dólares americanos.
- b. El valor neto de los activos del Fondo será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de este en la fecha en que dicho valor es calculado.
- c. Los valores que forman parte de la cartera del Fondo y estén admitidos a negociación en una Bolsa de Valores organizada se valorarán con respecto a su último valor registrado (cotización). Los demás activos financieros que formen parte del patrimonio se valorarán, habida cuenta del plazo de amortización y de sus características intrínsecas utilizando los criterios de valor de amortización y precio de mercado. Sin perjuicio de la aplicación de la regla anterior, se entiende como valor de mercado, el precio de las transacciones que se den en una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, incluso si una cantidad significativa de estos valores fuere negociada fuera de ese mercado. En efecto de ese valor de mercado, El Administrador de Inversiones del Fondo deberá de buena fe fijar el precio que se considere justo tomando en cuenta el que razonablemente un comprador y un vendedor estarían dispuestos a aplicar en una operación sobre tales valores.

No obstante lo anterior, el Administrador de Inversiones del Fondo podrá, a su discreción, valorar cualquier activo del Fondo usando cualquier otro método de valuación si a su juicio dicho método refleja en una mejor forma el verdadero y justo precio de mercado de dicho activo.

Las entidades evaluadoras que valorarán las inversiones del FONDO, serán:

Las inversiones inmobiliarias de las distintas Clases de cada Sub-fondos, serán evaluadas por entidades autorizadas para la prestación de estos servicios en la República de Panamá, las cuales deberán ser compañías de reconocida experiencia y trayectoria.

Estas empresas evaluadoras realizarán avalúos tanto en inmuebles terminados, terrenos y en proyectos en desarrollo, en donde certificarán los avances de obra.

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

El Fondo podrá contratar los servicios de las siguientes entidades evaluadoras (sin estar limitado exclusivamente a estas tres (3) empresas):

- Panamericana de Avalúos, S.A. Fundada en 1982 por un grupo de profesionales con vasta experiencia en el ramo de la industria, finanzas y construcción con el fin de llenar cubrir una necesidad en el campo de la valuación técnica y económica. El principal propósito de la empresa, es brindar en forma objetiva y técnica, los servicios de avalúos comerciales y bienes inmuebles, avalúos e inspección de avances de obras, avalúos especiales, avalúos aeronáuticos, marítimos y equipo rodante, avalúos industriales de equipos de construcción y agrícolas, entre otros. Presta servicios de avalúos a bancos, compañías de seguros y reaseguros y firmas de auditoría, tanto en el plano local como internacional.

Ubicados en Calle 67 Este Francisco, Blue Business Center, piso 14, Panamá, Panamá. Teléfono: (507) 223-5585, Fax (507) 396-8893.

- Corporación de Ingenieros Asociados, S.A. Fundada en el año 1990 por profesionales de la ingeniería quienes disponen de 25 años de experiencia en el campo de la construcción, diseño, inspección, peritajes, remodelación y valuación. Esta organización está compuesta por ingenieros civiles, en el área

industrial y de arquitectura, también cuenta con soporte técnico en el campo de la electrónica y sistemas computacionales. Su alta experiencia en el mercado hizo que la compañía ampliara sus servicios en inspecciones financieras (avance de obras), avalúos comerciales: bienes muebles y bienes inmuebles, avalúos industriales, de equipos de construcción y agrícola, avalúos de equipo rodante, inspecciones de riesgo, inspección técnica y calidad, construcción y remodelaciones.

Ubicados en Av. Manuel María Icaza, Panamá, Panamá. Teléfonos: Panamá: (507) 269-7416 / (507) 269-7166.

- Compañía Nacional De Avalúos S.A. Fundada en el año 2000, cuenta con más de 15 años de experiencia, generando confiabilidad. Su expansión ha sido significativa con nuevas sucursales en la República de Panamá. Cuenta con atención personalizada y funcionarios calificados. Los servicios ofrecidos son: avalúos comerciales, avalúos express, servicio post venta, avalúo catastral, avance de obra, casco marítimo, avalúo de edificio, equipo pesado y rodante, avalúo de terreno, avalúo de casas.

Ubicados en Vía España, Edificio Munich, PB, Panamá, Panamá. Teléfono: (507) 269-2595.

### 13. Suspensión del Cálculo del VNA.

La suspensión temporal del cálculo del valor neto de las Acciones Participativas podrá darse en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Durante periodos en que esté cerrada la bolsa de valores en la que se cotice una cantidad significativa de valores en que estén invertidos los activos del Fondo, o en los periodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores.
- b. Durante períodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el valor Neto de las Acciones Participativas.
- c. En los casos en los que el derecho de redención de la inversión quede suspendido.

### 14. Monto Mínimo de la Inversión.

La inversión o compromiso mínimo para adquirir acciones de esta Sociedad de Inversión Inmobiliaria es de Mil Dólares (US\$ 1,000.00) y podrán hacer incrementos en su inversión en montos de Mil Dólares (US\$ 1,000.00), sin embargo, la Junta Directiva del Fondo se reserva el derecho de hacer excepciones a estos montos antes mencionados.

### 15. Política de distribución de Dividendos.

Como norma de aplicación general, el Fondo no está obligado a declarar ni repartir dividendos. mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, declarar y/o repartir dividendos de conformidad al rendimiento de cada uno de los portafolios de cada Sub-Fondo.

La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria determinará la periodicidad de la distribución de dividendos a los tenedores de las acciones de los diferentes Sub-Fondos, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada uno de los diferentes Sub-Fondos, a menos que la Junta Directiva considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un periodo determinado para alguna clase en particular de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993. En todo caso, la Junta Directiva podrá establecer en



el Suplemento de cada clase la opción de reinvertir los dividendos que hayan sido declarados sobre cualquier Clase de Acciones Participativas

La política de distribución de dividendos quedará estipulada y detallada en el Suplemento al Prospecto Informativo respectivo a las Clases o Sub-Fondos del Fondo que será notificado a la SMV y a la BVP por lo menos dos (2) días hábiles anteriores a la Fecha de Oferta de cada Clase o Sub-Fondo.

La distribución de Dividendos se realizará a los accionistas registrados en los libros del Fondo, de acuerdo al Manual de Procedimientos de Latinclear, a través de la cual se pagarán los dividendos de acuerdo a las siguientes fechas:

**Fecha de Declaración:** fecha en la cual el Fondo, a través de resolución o acuerdo de su Junta Directiva, anuncia la acción corporativa, mediante la cual se declara y autoriza el pago 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 del Fondo mediante resolución y que define a los inversionistas que, por ser tenedores indirectos o inversionistas registrados de Acciones Participativas en dicha fecha, participarán de la acción corporativa correspondiente al pago de Dividendos. La Junta Directiva del Fondo deberá establecer un periodo mínimo entre la Fecha de Declaración y la Fecha de Registro, un periodo de tiempo no menor de cinco (5) días, contados a partir del día hábil siguiente de la Fecha de Declaración.

La Fecha de Registro no deberá coincidir con la Fecha del Pago del dividendo (definida en el siguiente párrafo) y la Junta Directiva del Fondo deberá establecer un periodo mínimo entre la Fecha de Registro y la Fecha de Pago, cuyo periodo de tiempo no será menor de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de la Fecha de Registro. Lo anterior es con el fin de que el Fondo cuente con un periodo de tiempo razonable para realizar los trámites respectivos con el Banco Liquidador, Latinclear y Participantes.

**Fecha de la Acción Corporativo (Fecha de Pago):** Fecha que se lleva a cabo la Acción Corporativa, es decir se paga el Dividendo. Para efectos del pago efectivo, a través del sistema de compensación de Latinclear se establece como mínimo cinco (5) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de registro.

**Fecha Ex Dividendo:** fecha a partir de la cual la acción del Fondo 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.

Todo pago de Dividendos que declare la Sociedad de Inversión registrada y que se considere de carácter extraordinario, deberá estar acompañada de una explicación de las fuentes de que proviene, en una memoria informativa de la naturaleza de las mismas y de su carácter extraordinario, la cual se comunicará a la SMV con carácter previo al pago, una vez que haya sido acordada por la sociedad y con antelación de, al menos, diez (10) días hábiles, a la fecha prevista para el pago.

#### 16. Gastos de Organización:

Los gastos iniciales asociados con la organización e incorporación de PHOENIX REAL ESTATE FUND, INC. se estiman en US\$100,000.00 y los mismos serán asumidos por el Fondo y no se les cobrará a los adherentes.

#### 17. Otros Gastos de Operación:

El Fondo pagará todos los gastos relacionados con sus operaciones y negocios, incluyendo:

- a) Honorarios profesionales de asesores y expertos (incluyendo gastos legales y de auditoría)
- b) Costo de avalúos profesionales
- c) Cualesquiera impuestos o cargos gubernamentales imputables a las sociedades de inversión
- d) Tarifa de inscripción del Fondo la SMV por US\$5,000.00
- e) Tramite de registro de la emisión ante la BVP por US\$150.00
- f) Tarifa de inscripción del Fondo ante la BVP por US\$1,100.00 y US\$150.00 por la solicitud del número de identificación de los valores (ISIN)
- g) Tarifa de inscripción del Fondo ante Latinclear por US\$1,000.00
- h) Tarifa de registro por el volumen negociado (tarifa de descuento por volumen) en mercado primario ante la BVP por US\$15,208.33
- i) Comisión de colocación en el mercado primario pagadero al Puesto de Bolsa
- j) 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
- k) Tarifa de mantenimiento anual en la BVP por US\$1,000.00 y tarifa de mantenimiento anual en Latinclear por US\$250.00
- l) Comisión de Administrador de Inversiones, pagadera anualmente más impuestos aplicables
- m) Comisión de Custodia de Agencia de Pago Registro y de Transferencia, pagadera anualmente más impuestos aplicables
- n) Dietas de Directores Independientes
- o) Costo de impresión y distribución del Prospecto Informativo y reportes e informes a los accionistas, material publicitario y de mercadeo
- p) Gasto de mantenimiento requerido de las propiedades inmobiliarias
- q) Gastos administrativos

## 18. Los Honorarios y Comisiones

Los límites máximos de las comisiones de cada Clase del Fondo son las siguientes:

COMISION	PORCENTAJE (%) / MONTO INVERTIDO (USD)
Administración de los activos	Hasta un 3% anual sobre los activos gestionados o dineros comprometidos.
De Agente de Pago, Registro y Transferencia	Hasta un 0.25% anual de los activos en custodia.
Custodio	Hasta un 0.25% del valor nominal de las Acciones Participativas de cada Sub-Fondo.
Agente de colocación de valores	Hasta un 0.25% del valor nominal de las Acciones Participativas de cada Sub-Fondo
De Éxito (Performance fee)	Hasta un 30% de la rentabilidad anual de cada Clase respecto al correspondiente Sub-Fondo. El detalle de la comisión de éxito y su cálculo será notificado mediante Suplemento a este Prospecto Informativo al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Clase de Acciones Participativas.

Las comisiones a cobrar en una determinada Clase quedarán estipuladas en el Suplemento al Prospecto de cada Clase o Sub-Fondo.

La comisión de administración de activos y comisión de éxito, serán pagaderas al Administrador de Inversiones.

El costo relacionado al mantenimiento de las cuentas de inversión y custodia de cada accionista del Fondo, recaerán sobre los Tenedores Registrados de las respectivas Acciones Participativas que representan cada Clase y que originan dicho gasto o costo de mantenimiento.

## V. PARTES DE LA OFERTA PÚBLICA DE ACCIONES PARTICIPATIVAS DEL FONDO

De conformidad a lo expuesto en la Leyes del Mercado de Valores de Panamá de Sociedades de Inversión, y con el fin de cumplir con todos los requisitos de Ley, el Fondo centrará los servicios de las siguientes personas naturales o jurídicas:

### 1. ADMINISTRADOR DE INVERSIONES:

El Fondo será administrado por NORFOLK ASSET MANAGEMENT, S.A., una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 7,309 de la Notaria Cuarta del Circuito Notarial de Panamá el día 23 de mayo de 2018, e inscrita en el Folio Electrónico No. 155665775 la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 29 de mayo de 2018 y está debidamente autorizada para actuar Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en la Resolución No. SMV-220-19 del 10 de junio de 2019 respectivamente, expedida por la SMV.

Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales.

Los directores y dignatarios del Administrador de Inversiones son las siguientes personas:

Diego Alejandro Molina Samaca – Director Presidente

Nacionalidad: Colombiano

Fecha de nacimiento: 1 de junio de 1983

Domicilio laboral: Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49 Oficina K

Correo electrónico: diego.molina@norfolkfg.com

Teléfono: (507) 3804550

Profesional con más de 10 años en el sector financiero, enfocado en el análisis y gestión de inversiones, así como en la estructuración de transacciones. Se ha desempeñado en comités de inversiones de fondos de inversión vigilados, analizando riesgos de crédito y de liquidez. Ha dirigido fondos de inversión en la toma de decisiones sobre activos de renta fija, variable y activos inmobiliarios. Posee experiencia en análisis, administración y valoración de carteras crediticias. Ha liderado la gerencia de proyectos inmobiliarios en Panamá, y la consecución y estructuración de deuda en el sector financiero y de valores panameño.

Es egresado de la Facultad de Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado de Colombia con estudios de Executive MBA del EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey, México. Posee licencia de Ejecutivo Principal Numero 353 - RES SMV No. 397-12 del 30 de noviembre de 2012.

Eduardo Antonio Caballero Orozco – Director Secretario

Nacionalidad: Colombia

Fecha de Nacimiento: 30 de septiembre de 1977

Domicilio Laboral: Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49 Oficina K

Correo electrónico: eduardo.caballero@norfolkfg.com

Teléfono: (507)3804550

Profesional con más de 15 años en el área de banca de inversión, asesoría estratégica, consultoría administrativa, financiera y gestión de inversiones. Ha liderado transacciones financieras en Centro América, El Caribe, Sur América y Europa. Anteriormente realizó labores en Panamá de Vicepresidente de Planeación y Proyectos de Grupo Mundial. Laboró en la firma “MBA-Lazard” en el área de banca de inversión en Centro América y para la consultora financiera “Hermes Management Consulting”, una firma de consultoría estratégica en Argentina.

Es Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes de Colombia y cuenta con estudios de MBA en el “IAE Business School” de la Universidad Austral, Argentina. Posee licencias de Corredor de Valores No 720 RES CNV No. 712 del 17 enero de 2012, Licencia de Ejecutivo Principal No. 400 - RES SMV No. 392-13 de 29 de noviembre de 2013 y Licencia de Ejecutivo Principal de Administrador de inversiones Numero 65 RES SMV No. 374-16 de 8 de junio de 2016.

Juan Pablo Rosero Roman – Director Tesorero

Nacionalidad: Colombia  
Fecha de Nacimiento: 19 de Octubre de 1977  
Domicilio Laboral: Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49 Oficina K.  
Correo electrónico: juanpablo.rosero@norfolkfg.com  
Teléfono: (507) 3804550

Profesional con más de 15 años en el sector financiero, con énfasis en mercado de capitales local e internacional. Se ha desempeñado en diferentes áreas de la administración y gestión de inversiones en renta fija, renta variable, derivados y activos inmobiliarios. Con experiencia en la estructuración, constitución y administración de entidades reguladas por la Superintendencia de Valores de Panamá.

Es egresado de la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de los Andes de Colombia con estudios de Maestría en Finanzas de la Universidad de Londres (Birckbeck College - Inglaterra). Posee Licencia de Corredor de Valores, RES CNV199-09 del 24 junio de 2009 y Licencia de Ejecutivo Principal RES SMVNo.162-10 del 07 de mayo de 2010.

Juan Manuel Martans Sanchez – Director

Nacionalidad: Colombia  
Fecha de Nacimiento: 6 de agosto de 1968  
Domicilio Laboral: Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49 Oficina K.  
E-mail: juanmarts2000@gmail.com  
Teléfono: (507) 214-3790

Abogado especialista en derecho comercial, con 20 años de experiencia en derecho bancario y bursátil, especialmente en regulación financiera con énfasis en mercado de capitales, en estándares mundiales que deben atender las entidades financieras en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales, en procesos de licenciamiento de Entidades Financieras y de Registro de Emisiones de Valores, en Contratos Mercantiles, en procesos de Fusiones y Adquisiciones y en estructuración de deuda y capital de empresas. Consultor es AMLCA de la Florida International Bankers Association FIBA. Más de 20 años de experiencia y trayectoria en el mercado de valores local. Comisionado de la antigua Comisión Nacional de Valores. Superintendente de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) durante el 2014

### Ejecutivos Principales:

Eduardo Antonio Caballero Orozco – Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones

Nacionalidad: Colombia  
Fecha de Nacimiento: 30 de septiembre de 1977  
Domicilio Laboral: Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49 Oficina K,  
Correo electrónico: eduardo.caballero@norfolkfg.com  
Teléfono: (507)3804550

Profesional con más de 15 años en en el área de banca de inversión, asesoría estratégica, consultoría administrativa, financiera y gestión de inversiones. Ha liderado transacciones financieras en Centro América, El Caribe, Sur América y Europa. Anteriormente realizó labores en Panamá de Vicepresidente de Planeación y Proyectos de Grupo Mundial. Laboró en la firma “MBA-Lazard” en el área de banca de inversión en Centro América y para la consultora financiera “Hermes Management Consulting”, una firma de consultoría estratégica en Argentina.

Es Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes de Colombia y cuenta con estudios de MBA en el “IAE Business School” de la Universidad Austral, Argentina. Posee licencias de Corredor de Valores No 720 RES CNV No. 712 del 17 enero de 2012, Licencia de Ejecutivo Principal No. 400 - RES SMV No. 392-13 de 29 de noviembre de 2013 y Licencia de Ejecutivo Principal de Administrador de inversiones Numero 65 RES SMV No. 374-16 de 8 de junio de 2016

Diego Alejandro Molina Samaca – Ejecutivo Principal

Nacionalidad: Colombiano  
Fecha de nacimiento: 1 de junio de 1983  
Domicilio laboral: Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49 Oficina K  
Correo electrónico: diego.molina@norfolkfg.com  
Teléfono: (507) 3804550

Profesional con más de 10 años en el sector financiero, enfocado en el análisis y gestión de inversiones, así como en la estructuración de transacciones. Se ha desempeñado en comités de inversiones de fondos de inversión vigilados, analizando riesgos de crédito y de liquidez. Ha dirigido fondos de inversión en la toma de decisiones sobre activos de renta fija, variable y activos inmobiliarios. Posee experiencia en análisis, administración y valoración de carteras crediticias. Ha liderado la gerencia de proyectos inmobiliarios en Panamá, y la consecución y estructuración de deuda en el sector financiero y de valores panameño.

Es egresado de la Facultad de Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado de Colombia con estudios de Executive MBA del EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey, México. Posee licencia de Ejecutivo Principal Numero 353 - RES SMV No. 397-12 del 30 de noviembre de 2012.

Alejandra Morales – Oficial de Cumplimiento

Nacionalidad: Colombia  
Fecha de Nacimiento: 12 de julio de 1984  
Domicilio Laboral: Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 49 Oficina K.  
E-mail: Alejandra.morales@norfolkfg.com  
Teléfono: (507)3804550

Administradora de Empresas de la Pontificia Universidad Javeriana de Colombia con Licencia de Ejecutivo Principal No 459 otorgadas por Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No 568-2014 de 18 de Noviembre de 2014. Capacidad, experiencia y conocimiento en el sector financiero y mercado de valores. Actualmente labora como Oficial de cumplimiento de Norfolk Investment Advisors.

### 1.1 Funciones del Administrador de Inversiones:

- Ejecutará todas las tareas administrativas, financieras y de inversión con relación a cada Clase representados por cada una de las Acciones Participativas emitidas, entendiéndose por ello la creación, administración y gestión de cada una de los Sub-Fondos.
- Asesorar al Fondo en la selección de los activos inmobiliarios - de forma directa o indirecta - que conformarán las carteras de inversión, conociendo que el Fondo debe invertir y mantener en todo momento no menos del 80% de los activos en inversión en desarrollos inmobiliarios, y, además, en estricto apego a las siguientes consideraciones:
  - a. Cualquier tipo de bien inmueble, incluyendo aquellos que estén cuya construcción este ya terminada y que cuenten con permiso de ocupación.
  - b. Inmuebles en fase de construcción, incluso si se invierte sobre planos, siempre que al promotor o constructor se le haya expedido permiso de construcción.
  - c. Aquellos bienes inmuebles en que no exista anteproyecto alguno, con estricto apego a los límites porcentuales según las leyes de la República de Panamá.
  - d. Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y derechos no superen el plazo de 3 años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
  - e. Valores públicos o privados que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
  - f. Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles.
  - g. Derecho sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permiten realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
  - h. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidas por sociedades de inversión inmobiliarias. En estos casos, se deberá constar con información y documentación que sustente que dichas sociedades de inversión cumplen con las políticas de inversión indicadas en los Acuerdos reglamentarios.
  - i. Celebración de contratos de alquiler o sobre bienes.
- Apoyar al Comité de Inversión para estudiar y analizar las distintas opciones de inversión inmobiliaria. Ejercicio de todos los derechos inherentes a los valores que componen las carteras de inversión del Fondo, en beneficio exclusivo los Tenedores Registrados de las respectivas Cuotas de Participación.
- Determinar y divulgar el VNA con relación a las distintas Cuotas de Participación y con periodicidad anual, según detallado previamente.
- Calcular y determinar el valor de los activos y pasivos que integran cada una de las carteras de inversión o portafolios de cada Sub-Fondo.

El Fondo ha delegado todas las tareas administrativas, financieras y de inversión de cada Clase del Fondo en el Administrador de Inversiones, otorgándole un amplio poder general, el cual le concede facultades expresas de administración, para ejecutar actos de disposición y cualesquiera otros de riguroso dominio. El Administrador de Inversiones, estará bajo el estricto y directo control de la Junta Directiva del Fondo.

En su rol de Administrador de Inversiones el Fondo está debidamente facultado para invertir los activos de las respectivas Clases del Fondo, siempre y cuando sea en apego a las políticas de inversión en general y de cada Clase que se traten en particular.

El Administrador de Inversiones del Fondo será responsable de velar porque se suscriban, con cargo al Fondo, los seguros necesarios para la adecuada protección de los inmuebles que adquiera.

El Fondo usualmente adquirirá los activos inmobiliarios con los dineros recaudados por la colocación en oferta pública de las Acciones Participativas de cada Clase.

En caso de incumplimiento temporal de las políticas de inversión previstas en este Prospecto Informativo, el Fondo deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas. El Administrador de Inversiones velará porque la Junta Directiva del Fondo adopte las medidas necesarias para rectificar tal situación, poniendo en conocimiento de la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá.

Para poder efectuar cualquier cambio de importancia en las políticas de inversión, la Junta Directiva, directamente o a través del Administrador de Inversiones, solicitará a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, su debida aprobación. De ser aprobada tal solicitud, el Fondo directamente o a través del Administrador de Inversiones notificará las modificaciones a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas.

El Administrador de Inversiones está facultado por la Junta Directiva para subcontratar otras instituciones o asesores externos con el fin de obtener ciertos servicios para el Fondo, incluyendo asesoría financiera, asesoría inmobiliaria, entre otros. Sin embargo, la contratación de terceros no eximirá al Administrador de Inversiones de su responsabilidad contractual para con el Fondo. La contratación de empresas afiliadas para ofrecer estos servicios no estará restringida.

El Administrador de Inversiones actuará como gestor del Fondo mediante el análisis, evaluación, seguimiento y toma de decisiones de compra y venta de los valores que conforman el Portafolio de inversiones. Adicionalmente, el Administrador de Inversiones será responsable de contratar, de ser necesario, 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 registrados de las Acciones Participativas, calcular mensualmente el VNA, emitir estados de cuenta de manera mensual y cualquier otra función que se requiera en cumplimiento de la normativa legal vigente.

## 1.2 Sustitución del Administrador de Inversiones:

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 noventa (90) días calendarios, y dentro de dicho período 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 a través de la publicación de un Hecho de Importancia.



## 2. CUSTODIO:

### 2.1 Descripción:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, descrita en este Prospecto informativo, está facultada para designar un Custodio, que será la entidad donde se depositarán los valores, activos financieros y dinero en efectivo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El Fondo ha celebrado un contrato de depósito y custodia con MMG Bank Corporation. 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.

### 2.2 Funciones del Custodio:

Serán funciones directamente del Custodio las siguientes:

- a) Recibir los activos del Fondo y mantenerlos en depósito, garantizando su custodia y expidiendo el correspondiente resguardo justificativo;
- b) Realizar todas las gestiones de custodia y demás actos encomendados al Custodio descritos en el presente Prospecto Informativo, los acuerdos emitidos por la SMV y la Ley de Valores y aquellas actividades que le encargue la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, siempre y cuando las mismas estén conforme al Prospecto Informativo y a la Ley;
- c) Actuar respecto los activos del Fondo, según los términos, condiciones y demás regulaciones establecidas en la Ley de Valores;
- d) Procurar que la propiedad, el pleno dominio y libre disposición de los activos financieros pertenecen en todo momento al Fondo, manteniendo los activos debidamente identificados y segregados de sus propios activos y tomando las medidas para que dichos activos no puedan ser secuestrados, embargados, sujetos a acciones de acreedores del Custodio, ni afectados por la insolvencia, el concurso de acreedores, la quiebra o la liquidación de éste, todo ello con sujeción a las disposiciones legales que sean aplicables bajo la legislación panameña y cualquier orden judicial emitida por una autoridad competente;
- e) No transferirá dichos activos a terceros, salvo que haya recibido instrucciones expresas del Fondo o si dicha transferencia sea requerida por ley o por alguna autoridad competente.
- f) Si el Fondo lo requiere, subcontratar los servicios de LatinClear para la custodia física de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que representen los títulos de propiedad sobre los bienes inmuebles o títulos representativos de bienes inmuebles que formen parte del portafolio de inversión del Fondo. En ningún caso el Custodio será responsable frente al Fondo por la negligencia de LatinClear u otras centrales de valores o depósito centralizado de valores.
- g) El Custodio deberá someterse anualmente a auditorías, arqueos e inspecciones de sus auditores externos, con el objetivo de que se verifique la existencia y el estado de los activos bajo su custodia.

El Custodio será responsable por los daños y perjuicios derivados por el incumplimiento de sus obligaciones en que haya mediado culpa grave y haya sido declarado así mediante resolución judicial en firme y definitiva o laudo arbitral en firme y definitivo, según sea el caso.

### 2.3 Honorarios:

La comisión que el Custodio cobrará por los servicios prestados será de hasta 0.25% anual de los activos en Custodia. Los términos y condiciones de las comisiones de cada Clase serán notificados mediante el suplemento al Prospecto de cada Clase.

## 2.4 Término

La duración del contrato es indefinida. No obstante lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el contrato en cualquier momento, previo aviso escrito a la otra parte con por lo menos sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha efectiva de terminación, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna, sin perjuicio de que las partes de común acuerdo renuncien a dicho término.

## 2.5 Sustitución y Remoción:

La sustitución del Custodio queda sujeta a las siguientes reglas:

- a) Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá 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 del Custodio, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá suscribir un nuevo contrato de Custodia con una institución de reconocido prestigio con oficinas en la Ciudad de Panamá, y conforme al Prospecto Informativo.
- d) Antes de que la sustitución se haga efectiva, el Fondo, a través de su Administración de Inversiones, deberá comunicar por escrito a la SMV la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del Custodio Sustituto, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.
- e) La sustitución o renuncia del Custodio deberá ser divulgada por el Fondo a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.
- f) En caso de que se requiera una modificación al Contrato de Custodia por la extinción o cese por cualquier causa de los servicios del Custodio, se deberá presentar a la SMV evidencia de la comunicación remitida a los Tenedores Registrados de la Sociedad de Inversión por la cual se les informa de la modificación propuesta y del derecho de otorgar una oportunidad razonable para solicitar el reembolso de sus participaciones sin descuentos por comisión de venta ni costo alguno, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de dicha comunicación.

## 3. AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA:

### 3.1 Descripción:

MMG Bank Corporation actuará en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Participativas.

### 3.2 Funciones:

MMG Bank Corporation, actuando en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia, llevará a cabo las siguientes funciones:

- a) Actuar como agente de pago de los dividendos y, en caso de recompra, del capital de las Acciones Participativas ofertadas y emitidas, así como agente de registro y transferencia en las operaciones de compra y venta de las Acciones Participativas ofertadas y emitidas.

- b) Satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria las redenciones de las acciones ofertadas, cuyos importes netos debitará de la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
- c) Llevar y mantener al día, el Registro 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 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 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; (7) Cualquier otra información que el Agente considere conveniente.
- d) Asistir en la autenticación, expedición, registro, transferencia, cancelación y reposición de las Acciones Participativas de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, de las Acciones Participativas y del Prospecto Informativo.
- e) Remitir al Fondo, cuando así lo solicite, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados y su monto invertido en las Acciones Participativas.
- f) Pagar a los Tenedores Registrados de las acciones el monto redimido, según las reglas aplicable a la redención de las Acciones Participativas, conforme al Prospecto Informativo de la oferta pública.
- g) Expedir, a solicitud del Fondo, las certificaciones que ésta solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados.
- h) Expedir, previa solicitud de los Tenedores Registrados, certificaciones haciendo constar los derechos que el Tenedor posee sobre determinadas Acciones Participativas del Fondo.
- i) Recibir del Fondo, y transmitir a los Tenedores Registrados, aquellas comunicaciones que el Fondo requiera enviar a los Tenedores Registrados y viceversa.
- j) De ser necesario conforme a la ley, retener, en nombre y representación del Fondo, cualquier impuesto, tasa o contribución que se genere con respecto a las Acciones Participativas.

### 5.3 Comisiones:

La comisión que el Agente de Pago Registro y Transferencia cobrará por los servicios prestados será de hasta 0.25% anual de los activos en Custodia de cada Clase. Los términos y condiciones de las comisiones serán notificados mediante el suplemento al Prospecto de cada Clase.

### 5.4 Término:

La duración del contrato es indefinida. No obstante lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el contrato en cualquier momento, previo aviso escrito a la otra parte con por lo menos noventa (90) días calendario de anticipación a la fecha efectiva de terminación, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna.

### 5.5 Renuncia y Remoción:

- a) Renuncia: El Agente podrá renunciar a su cargo en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fondo. Dicha notificación indicará la fecha en que dicha renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de noventa (90) días calendarios contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por el Fondo, salvo que el Fondo acepte una fecha prematura. Si transcurrido el término de los noventa (90) días calendarios antes señalado el Fondo, no ha nombrado un agente sucesor quien deberá ser una institución de reconocido prestigio con oficinas en la ciudad de Panamá, el Contrato de Agencia de Pago terminará y el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar el Registro de Acciones y cualesquiera ejemplares de las Acciones Participativas que mantenga en su poder al Fondo.

b) Remoción: En el ejercicio de sus obligaciones, el Agente de Pago, Registro y Transferencia sólo responderá al Fondo por los daños y perjuicios causados por razón de culpa grave o dolo del Agente.

El Fondo 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 o quiebra; o
- iv. En caso de que, en la opinión razonable del Fondo, el Agente incurra, ya sea por acción u omisión, negligencia, dolo o culpa grave en incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia de Pago.
- v. En caso de que el Fondo decida no continuar utilizando los servicios del Agente y para ello le notifique a éste de su decisión con 30 días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de remoción.

En caso de remoción del Agente, el Fondo deberá suscribir un nuevo contrato de agencia con una institución de reconocido prestigio con oficinas en la Ciudad de Panamá, y conforme al Prospecto Informativo.

Antes de que la sustitución se haga efectiva, el Fondo, a través de su Administración de Inversiones, deberá comunicar por escrito a la SMV la sustitución del Agente de Pago, Registro y Transferencia. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del Agente de Pago Sustituto, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.

La sustitución o renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser divulgada por el Fondo a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.

#### 4. AGENTE DE COLOCACIÓN DE VALORES

##### 4.1 Definición:

El Fondo designa a MMG Bank Corporation como su Agente para la Colocación y Venta de las acciones en el mercado primario por medio de su puesto de bolsa en la BVP.

##### 4.2 Servicios:

MMG, actuando en su condición de agente colocador de las Acciones Participativas, prestará los siguientes servicios:

- a) Colocar la oferta de las Acciones Participativas por intermedio de la BVP de acuerdo a las normas y reglas establecidas por la BVP. La oferta de las Acciones Participativas se hará en la medida que el Fondo los vaya emitiendo y por los precios que por escrito éste le indique.
- b) Poner a disposición de las casas de valores, corredores, asesores de inversiones y público en general, los prospectos correspondientes a las Acciones Participativas.
- c) Recibir el producto neto de la venta de las Acciones Participativas y entregarlo al Fondo en un plazo no mayor de tres (3) días hábiles a partir de su recibo.
- d) Suministrar a los suscriptores de las Acciones Participativas un comprobante que acredite la respectiva transacción.

#### 4.3 Honorarios:

Los términos y condiciones de las comisiones finales serán notificados mediante el Suplemento al Prospecto de cada Clase. La comisión máxima que MMG cobrará por los servicios prestados serán de:

(a) Hasta 0.25% del valor nominal de las Acciones Participativas de cada Sub-Fondo; y

Las comisiones podrán ser deducidas del precio de venta de cada uno de las Acciones Participativas vendidas.

#### 4.4 Plazo del contrato:

El contrato será por tiempo indefinido. No obstante, cualquiera de las partes podrá solicitar su terminación en cualquier momento, 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.

### 5. ASESORES LEGALES Y AUDITORES:

#### 5.1 Asesores Legales

La firma de Abogados MORGAN & MORGAN, actúa como asesor legal externo de la presente oferta de Acciones Participativas. El contacto principal es el Licenciado Ricardo Arias, quien ha prestado sus servicios de asesoría jurídica en la etapa de estructuración del Fondo.

#### **MORGAN & MORGAN**

Personas de contacto: Ricardo Arias  
Pablo Epifanio  
Domicilio Profesional: Ave. Paseo del Mar, Costa del Este Panamá  
Panamá, República de Panamá  
Correo electrónico: ricardo.arias@morimor.com  
pablo.epifanio@morimor.com  
Teléfono: 507 265 77 77 Fax:507 265 77 00.

El Fondo no cuenta con asesores legales internos.

#### 5.2 Auditores.

La Junta Directiva ha contratado los servicios de la compañía de auditores de DELOITTE INC. como auditores externos del Fondo.

#### **DELOITTE, INC.**

Persona de contacto: Ladia Aguilera  
Domicilio Comercial: Torre Banco Panamá, piso 12,  
Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este  
Panamá, República de Panamá  
Correo electrónico: laguilera@deloitte.com  
Teléfono: 507 303-4100 Ext.4138

El Fondo no cuenta con auditores internos.

### 5.3 Estructurador.

La Junta Directiva han contratado los servicios de las compañías Norfolk Capital Advisors Panama y MMG Bank como estructuradores del fondo.

#### NORFOLK CAPITAL ADVISORS PANAMA

Persona de contacto: Juan Pablo Rosero  
Domicilio Comercial: Oceanía Business Plaza, torre 1000, piso 49  
Panamá, República de Panamá  
Correo electrónico: juanpablo.rosero@norfolkfg.com  
Teléfono: 507 3804550  
Fax: 507 3804510

#### MMG Bank

Persona de contacto: Marielena Garcia Maritano  
Domicilio Profesional: Ave. Paseo del Mar, Piso 23  
Costa del Este Panama  
Panamá, República de Panamá  
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com  
Teléfono: (507) 265-7600

## 6. NOTIFICACIONES

Cualquier notificación o comunicación al Fondo, o al Administrador de Inversiones, deberá ser dirigida por escrito y entregada personalmente en las oficinas principales, en las direcciones detalladas a continuación:

### 6.1 Fondo:

PHOENIX REAL ESTATE FUNDS, INC.  
Edificio Oceanía Business Plaza Torre 1000 49K  
Panamá – República de Panamá  
Tel: 507 380 4550  
Fax: 507 380 4510  
Attn. Juan Pablo Rosero

### 6.2 Administrador de Inversiones:

NORFOLK ASSET MANAGEMENT  
Edificio Oceanía Business Plaza Torre 1000 Piso 49 Oficina K  
Panamá – República de Panamá  
Tel: 507 380 4550  
Fax: 507 380 4510  
Attn. Eduardo Caballero

Cualquier notificación o comunicación al Fondo o al Administrador de Inversiones, en cualesquiera de sus roles será efectiva sólo cuando haya sido efectivamente recibida de conformidad con lo establecido en esta sección.

El Fondo, o el Administrador de Inversiones podrán variar la dirección antes indicada o realizar cualquier notificación o comunicación con carácter general respecto a la presente oferta, mediante dos (2) publicaciones en dos (2) periódicos de vasta circulación en la República de Panamá.

Las notificaciones por periódico serán efectivas a partir de la fecha de la segunda publicación. Las notificaciones por medio del sitio web serán efectivas una vez la notificación es publicada en el sitio web, y se consideran recibidas a partir de la fecha en que el Administrador de Inversiones, vía correo electrónico, haga saber a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas que se han actualizado datos según consta en el sitio de internet, que deberá ser de libre acceso.

El Fondo y/o el Administrador de Inversiones podrán realizar cualquier notificación o comunicación con carácter particular a cualquier Tenedor registrado de las Acciones Participativas mediante entrega personal de la misma en el domicilio del Tenedor registrado o mediante envío por fax o correo electrónico, si es esa la opción de comunicación que ha seleccionado dicho Tenedor Registrado.

Las notificaciones entregadas personalmente serán efectivas a partir de la fecha del acuse de recibido y las notificaciones enviadas por fax serán efectivas a partir de la fecha que conste en la constancia de envío que expida la máquina de fax, siempre que el mismo haya sido enviado al número de fax del Tenedor Registrado de las Acciones Participativas que conste en los archivos del Fondo. Las notificaciones enviadas por correo electrónico serán efectivas a partir de la fecha que conste en la impresión del correo electrónico, siempre que el mismo haya sido enviado a la dirección electrónica del Tenedor Registrado de las Acciones Participativas que conste en los archivos del Fondo.

## VI. UTILIZACION DE FONDOS RECAUDADOS.

La suma de dinero que se recaude por la colocación de las Acciones Participativas de cada Clase, únicamente se destinará a inversiones en esa determinada cartera de inversiones del respectivo Sub-Fondo, y podrá ser en cualquiera de las alternativas del sector inmobiliario que esté acorde a los objetivos de inversión del Fondo y de esa determinada Clase según este descrito en el Suplemento al Prospecto respectivo.





## VII. PLAN DE DISTRIBUCION DEL FONDO.

El Fondo, a través de los servicios del Puesto de Bolsa contratado, ofrecerá las Acciones Participativas en oferta pública inicial en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., previo cumplimiento del procedimiento de autorización y registro del Fondo ante la SMV.

El Fondo ha contratado los servicios de MMG Bank Corporation empresa con Licencia de Casa de Valores expedida mediante Resolución CNV No 292-05 de diciembre de 2005 y con Puesto de Bolsa debidamente registrado en la BVP. MMG Bank Corporation prestará sus servicios a través de corredores de valores debidamente capacitados y titulares de licencias expedidas por la SMV para llevar a cabo las negociaciones de las Acciones Participativas en la BVP.

El Fondo se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución de los valores, previa notificación a la SMV.

Ninguna porción de las Acciones Participativas de la presente oferta ha sido reservada para ser suscrita por accionistas mayoritarios, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados, sociedades afiliadas o controladores del Fondo.

Los valores que integran la presente oferta podrán ser adquiridos en el mercado primario o posteriormente en cualquier momento, en el mercado secundario, por el Fondo. La oferta no mantiene limitantes respecto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia.

La oferta pública de las Acciones Participativas has sido registrada en la SMV y su venta ha sido autorizada mediante Resolución SMV No. 112-20 de 16 de marzo de 2020. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en el Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Las Acciones Participativas han sido registradas y listadas para su negociación en la BVP y serán colocadas mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o sobre la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

## VIII. LEY APLICABLE

La oferta pública de Acciones Participativas de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y en especial al Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011), el Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, el Acuerdo 2-2014 de 6 de agosto de 2014 y el Decreto Ejecutivo 199 de 23 de junio de 2014 y demás acuerdos, opiniones, decretos y resoluciones de la SMV y el Ministerio de Economía y Finanzas. .

## IX. REPORTES Y DOCUMENTACION

### 1. Con relación a los Tenedores Registrados.

- a) Con anterioridad a la venta de Acciones Participativas: El Fondo pondrá a disposición del potencial inversionista, una copia del Prospecto Informativo, de la última memoria anual y del último informe semestral publicado.
- b) Semestralmente el Fondo pondrá a disposición de los Tenedores Registrados, en un plazo de dos meses posteriores a la conclusión de cada semestre, un reporte semestral, que refleje como mínimo:
  - Detalle de las inversiones.
  - VNA del periodo y evolución histórica.
  - Número de Acciones Participativas emitidas y en circulación a la fecha del reporte.
- c) El Fondo, a través del Administrador de Inversiones, mantendrá permanentemente a disposición de los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas la siguiente información respecto al último ejercicio anual del Fondo:
  - Valor Neto Por Acción.
  - Análisis de las inversiones del Fondo.
  - Memoria Anual con el análisis del rendimiento del Fondo.
  - Gastos del Fondo.
  - Estados Financieros históricos Interinos y Auditados.
  - Memoria Anual explicativa de la evolución y comportamiento del periodo anterior.
  - Cualquiera otra información relevante a los Tenedores Registrados.
- d) Memoria Anual explicativa del ejercicio que contendrá, al menos, la siguiente información:
  - El rendimiento histórico promedio.
  - El rendimiento anual a la fecha.
  - Detalle y valor de mercado de las inversiones del Fondo por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período.
  - Detalle de los diferentes valores en circulación del Fondo, deudas y obligaciones contraídas y garantías dadas.
  - Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período, incluyendo el monto.
  - Número de los Tenedores Registrados por Clase de valor en circulación y su distribución porcentual.
  - Reporte de los gastos incurridos por el Fondo durante el período.
- e) El Fondo remitirá los formularios por el Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI), así como entregará los Informes de Actualización Anuales.
- g) El Fondo divulgará los Suplementos requeridos a este Prospecto Informativo para cada Clase de conformidad con lo dispuesto en este documento, y además cumplirá con las obligaciones establecidas por el Decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentaciones, según le sean aplicables.

### 2. Con relación a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y Bolsa de Valores de Panamá.

En calidad de Fondo registrado ante la SMV, este deberá producir y entregar (cuando aplique) la siguiente información a través del Administrador de Inversiones.

- a) Semestralmente en un plazo de 2 meses posteriores a la conclusión del semestre:
  - Entrega a la SMV y a la BVP los Estados Financieros interinos refrendados por un Contador Público Autorizado.
  - Entrega a la SMV reporte con información requerida en el Formulario SI-AS.1.1. incluido como Anexo 1 al Acuerdo 5 de 2004.

b) Anualmente en un plazo de tres meses finalizado cada periodo fiscal:

- Entrega a la SMV y a BVP los Estados Financieros Anuales Auditados junto con una declaración jurada, una 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 y cumplir con lo establecido en el Acuerdo 8 -2000 de 22 de mayo de 2000, incluyendo sus modificaciones presentes o futuras.

3. Hechos de Importancia.

El Fondo hará público cualquier hecho de importancia de conformidad a lo establecido en el Texto Único de la Ley del Mercado de Valores y en el Acuerdo 3-2008 de 31 de marzo de 2008, tal como ha sido modificado por el Acuerdo 2-2012 de 28 de noviembre de 2012.

4. Documentos disponibles para inspección.

Una copia del pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y copia de los siguientes documentos incorporados en este Prospecto Informativo, estarán disponibles en las oficinas principales del Fondo.

- Pacto Social y enmiendas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
- Contrato de Custodia de Valores.
- Contrato de Colocación.
- Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia.

## X. MODIFICACIONES Y CAMBIOS.

El Fondo se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la oferta pública de las Acciones Participativas con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de las Acciones Participativas y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de las Acciones Participativas. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Fondo se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión. Toda modificación al Prospecto Informativo o al Pacto Social del Fondo deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 5 de 2004 y cualquier otra norma aplicable.

El Prospecto Informativo o el Pacto Social del Fondo podrán modificarse mediante la presentación para su autorización ante la Superintendencia del Mercado de Valores, de la documentación precisa para ello y una solicitud de registro que incluirá la explicación sucinta de la modificación propuesta. La autorización estará sujeta a la presentación de la siguiente documentación:

- a. Solicitud firmada por el representante legal de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o del Administrador de Inversiones, para lo cual requiere estar debidamente autorizado.
- b. Texto de las reformas propuestas, a través de la preparación de un Prospecto Informativo con las modificaciones resaltadas para su identificación.
- c. En el caso de fondos cerrados, certificación expedida por el secretario de la sociedad en la que se aprueben los cambios propuestos, autorizados por los accionistas de la sociedad.
- d. En el caso de que las modificaciones propuestas sean las referidas en el artículo 173 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, deberá presentarse evidencia de la comunicación remitida a los inversionistas del fondo por la cual se les informa de la modificación propuesta y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin comisión de salida ni costo alguno.

La comunicación a que se refiere el inciso "d." anterior, deberá realizarse dentro del plazo de 15 días hábiles contados a partir de que la sociedad de inversión inmobiliaria haya adoptado el acuerdo de modificación correspondiente y acreditarse ante la Superintendencia mediante la publicación de un aviso una vez en dos diarios de circulación nacional y mediante notificación por correo a los inversionistas. En este aviso se establecerá el plazo para que los inversionistas notifiquen al Administrador de Inversiones su decisión de mantener su inversión en el fondo o de redimirla. Este plazo podrá ser prorrogado por la Superintendencia, hasta por un plazo igual, siempre y cuando la sociedad solicite la prórroga en forma justificada, con anterioridad al vencimiento del plazo original.

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 Superintendencia del Mercado de Valores.

## XI. TRATAMIENTO 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 inmobiliarias y 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.

### B. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto a los 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 Inmobiliarias 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 inmobiliarias 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 el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y Acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto 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 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 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 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. Queda entendido que durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectuó la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos de 90% de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, que dicha 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 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 Propiedad.

### D. Tratamiento Fiscal de las Ganancias de Capital

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, 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.

## XII. LITIGIOS LEGALES

A la fecha el Fondo no mantiene o es parte en litigio o proceso legal alguno.

## XIII. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

A la fecha el Fondo no ha sido objeto de sanciones por parte de la SMV, ni ha sido objeto de sanciones por parte de la BVP en la cual se encuentran listados sus valores.

## XIV. GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Fondo no ha adoptado todas las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidos en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la SMV; sin embargo, el Fondo contará con un Auditor Externo, una Junta Directiva y un Administrador de Inversiones, que velarán por el fiel cumplimiento de lo estipulado en este Prospecto Informativo.

## XV. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

El Administrador de Inversiones velará por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la SMV para la realización de operaciones del Fondo con sus directores, dignatarios y comités de apoyo.

MMG Bank Corporation ha sido contratado por el Fondo como Agente de Pago Registro y Transferencia, cuenta con Licencia de Casa de expedida mediante Resolución CNV No 292-05 de diciembre de 2005 y como Puesto de Bolsa debidamente registrado en la BVP, ha sido contratado por el Fondo para prestar los servicios de Custodio y Puesto de Bolsa. La Lic Marielena García Maritano, quien funge como Vicepresidente Senior de Banca de Inversión en MMG Bank Corporation, es además Directora del Fondo.

El Fondo podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

## XVI. DISCREPANCIAS

En caso de discrepancia entre lo establecido en los documentos de incorporación del Fondo y este Prospecto Informativo, se entenderá que lo previsto en el presente Prospecto Informativo prevalecerá. Asimismo, en todo aquello que los documentos de incorporación del Fondo no hubiesen regulado expresamente, se aplicará lo dispuesto en este Prospecto Informativo.

Lo estipulado en el presente Prospecto Informativo tendrá la fuerza legal de un acuerdo entre el Fondo y el Inversionista en cuanto a las Acciones Participativas.