

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC. PROSPECTO INFORMATIVO

Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 5,840 de 23 de diciembre de 2025 de la Notaría Sexta del Circuito Notarial de Panamá, registrada en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá al Folio No. 155777899, con oficinas administrativas ubicadas en Torre D, Piso 10, Torre de las Américas, Punta Pacífica, Ciudad de Panamá, teléfono (507) 210-1112.

OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE HASTA 150,000,000 DE ACCIONES PARTICIPATIVAS

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC. (en adelante, la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria" o la "Sociedad de Inversión"), sociedad de inversión inmobiliaria, paraguas, cerrada, solicita registro para oferta pública de hasta ciento cincuenta millones (150,000,000) de acciones participativas, con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), cada una, (en adelante las "Acciones Participativas"). El Capital Social autorizado de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está integrado por: (i) cincuenta mil (50,000) acciones gerenciales, (en adelante las "Acciones Gerenciales" con un valor nominal de un dólar (US\$1.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, (ii) hasta un máximo de ciento cincuenta millones (150,000,000) de acciones participativas compuestas de acciones de las siguientes series: (a) acciones comunes de la Serie A (en adelante, las "Acciones Serie A"), (b) acciones comunes de la Serie B (en adelante, las "Acciones Serie B"), (c) acciones comunes de la Serie C (en adelante, las "Acciones Serie C"), (d) acciones comunes de la Serie D (en adelante, las "Acciones Serie D"), (e) acciones comunes de la Serie E (en adelante, las "Acciones Serie E"), (f) acciones comunes de la Serie F (en adelante, las "Acciones Serie F"), (g) acciones comunes de la Serie G (en adelante, las "Acciones Serie G"), (h) acciones comunes de la Serie H (en adelante, las "Acciones Serie H"), (i) acciones comunes de la Serie I (en adelante, las "Acciones Serie I"), (j) acciones comunes de la Serie J (en adelante, las "Acciones Serie J"), (k) acciones comunes de la Serie K (en adelante, las "Acciones Serie K"), (l) acciones comunes de la Serie L (en adelante, las "Acciones Serie L"), (m) acciones comunes de la Serie M (en adelante, las "Acciones Serie M"), (n) acciones comunes de la Serie N (en adelante, las "Acciones Serie N"), (o) acciones comunes de la Serie O (en adelante, las "Acciones Serie O") y conjuntamente con las Acciones Serie A, las Acciones Serie B, las Acciones Serie C, las Acciones Serie D, las Acciones Serie E, las Acciones Serie F, las Acciones Serie G, las Acciones Serie H, las Acciones Serie I, las Acciones Serie J, las Acciones Serie K, las Acciones Serie L, las Acciones Serie M, y las Acciones Serie N, las "Acciones Participativas"). La Junta Directiva queda facultada para determinar, mediante resolución, la cantidad de Acciones Participativas que la Sociedad de Inversión podrá emitir dentro de y hasta la cantidad máxima autorizada de diez millones (10,000,000) de Acciones Participativas por serie, y quedando entendido que la cantidad máxima autorizada de un máximo de ciento cincuenta millones (150,000,000) de acciones participativas, es la cantidad máxima de ese tipo de Acciones en Series que la Junta Directiva puede emitir en forma conjunta por las Acciones Serie A, Acciones Serie B, Acciones Serie C, Acciones Serie D, Acciones Serie E, Acciones Serie F, Acciones Serie G, Acciones Serie H, Acciones Serie I, Acciones Serie J, Acciones Serie K, Acciones Serie L, Acciones Serie M, Acciones Serie N, Acciones Serie O.

Dado que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es de una estructura paraguas, las Acciones Participativas de cada clase representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al momento de la emisión de cada clase de Acciones Participativas respectiva. Cada cartera de inversión constituirá un componente del patrimonio de la Sociedad de inversión Inmobiliaria, y operarán, cada una de ellas, como sub-fondos separados, segregados e independientes entre sí (cada uno, un "Sub-Fondo" y conjuntamente, los "Sub-Fondos").

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

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

Fecha de Impresión del Prospecto: 1 de abril de 2026

Fecha Inicial de la Oferta: 3 de abril de 2026

Resolución No. SMV- 119-26 del 1 de abril de 2026

16

DIRECTORIO

SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC.

Torre D, Piso 10, Torre de las Américas, Punta Pacífica
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 210-1112
Jack Harari: jharari@plazareg.com

ADMINISTRADOR DE INVERSIONES MMG Asset Management, Corp.

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

ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR MMG Bank Corporation

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

ASESOR LEGAL MORGAN & MORGAN LEGAL

Torre MMG Piso 25
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7777
Ricardo Arias: ricardo.arias@morimor.com
www.morimor.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA MMG Bank Corporation

Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Jorge Raúl Vallarino: jorge.vallarino@mmgbank.com
www.mmgbank.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA Credicorp Securities, S.A.

Calle 50, Edificio Plaza Credicorp Bank, Piso 1 Mezzanine
Panamá, Rep. de Panamá
Tel. (507) 210-8215
Alma Lacayo Ruiz: alacayo@crediseccom
www.crediseccom

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA Credicorp Securities, S.A.

Calle 50, Edificio Plaza Credicorp Bank, Piso 1 Mezzanine
Panamá, Rep. de Panamá
Tel. (507) 210-8215
Alma Lacayo Ruiz: alacayo@crediseccom
www.crediseccom

CUSTODIO

Credicorp Securities, S.A.
Calle 50, Edificio Plaza Credicorp Bank, Piso 1 Mezzanine
Panamá, Rep. de Panamá
Tel. (507) 210-8215
Alma Lacayo Ruiz: alacayo@crediseccom
www.crediseccom

CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES Central Latinoamericana de Valores (Latinclear)

Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Latinex, Planta Baja
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105
Lerzy Batista: operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

LISTADO DE VALORES Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex)

Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Latinex, Primer Piso
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966
Olga Cantillo: bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

REGISTRO Superintendencia del Mercado de Valores

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

AUDITORES EXTERNOS GRANT THORNTON

Torre de las Américas, Torre B
Piso 18, Punta Pacífica
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 206-9200
Juan Moreno: juan.moreno@pa.gt.com
www.grantthornton.com.pa

AVISO IMPORTANTE

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC. ES UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PARAGUAS Y CERRADA, DEBIDAMENTE CONSTITUIDA DE ACUERDO CON LAS LEYES DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ Y REGISTRADA EN LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ. DADO QUE LA ESTRUCTURA DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA ES PARAGUAS, CADA CLASE DE ACCIONES PARTICIPATIVAS REPRESENTARÁ UN INTERÉS EN UNA CARTERA DE INVERSIONES QUE COMPONE CADA SUB-FONDO, RESPECTIVAMENTE.

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

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

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

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

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

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

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

ÍNDICE

I.	RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	3
II.	FACTORES DE RIESGO.....	11
III.	INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA.....	17
IV.	ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN.....	34
V.	UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS	45
VI.	INFORMES Y REPORTES.....	46
VII.	LEY APLICABLE.....	46
VIII.	RÉGIMEN FISCAL	47
IX.	ASESORES LEGALES, AUDITORES, COMPAÑÍA DE AVALUOS Y OTROS	48
X.	LITIGIOS LEGALES	49
XI.	MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL.....	49
XII.	TÉRMINOS Y CONDICIONES	50
XIII.	LIQUIDACIÓN	50
XIV.	ANEXOS.....	50

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, OPERACIÓN DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DENOMINADA PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC. Y EL DETALLE DE LOS FACTORES DE RIESGO DE LA MISMA. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, EN EL CUAL SE DETALLAN LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, Y SOLICITAR ACLARACIÓN EN CASO DE NO ENTENDER ALGUNO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES, INCLUYENDO LOS FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN.

Denominación: Panama Property Holdings Group, Inc. (en adelante, la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria” o la “Sociedad de Inversión”).

Categoría de Sociedad de Inversión: De acuerdo con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y los respectivos Acuerdos emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, la “SMV” o “Superintendencia del Mercado de Valores”), Panama Property Holdings Group, Inc., se clasifica como una sociedad de inversión inmobiliaria, paraguas y cerrada. Dado que la Sociedad de Inversión inmobiliaria es de una estructura paraguas, cada clase de Acciones Participativas representara un interés en una cartera de inversiones que forma parte y constituya un Sub-Fondo, respectivamente.

Clase de Valor: Acciones Comunes de la Serie A (“Acciones Serie A”), Acciones Comunes de la Serie B (“Acciones Serie B”), Acciones Comunes de la Serie C (“Acciones Serie C”), Acciones Comunes de la Serie D (“Acciones Serie D”), Acciones Comunes de la Serie E (“Acciones Serie E”), Acciones Comunes de la Serie F (“Acciones Serie F”), Acciones Comunes de la Serie G (“Acciones Serie G”), Acciones Comunes de la Serie H (“Acciones Serie H”), Acciones Comunes de la Serie I (“Acciones Serie I”), Acciones Comunes de la Serie J (“Acciones Serie J”), Acciones Comunes de la Serie K (“Acciones Serie K”), Acciones Comunes de la Serie L (“Acciones Serie L”), Acciones Comunes de la Serie M (“Acciones Serie M”), Acciones Comunes de la Serie N (“Acciones Serie N”), Acciones Comunes de la Serie O (“Acciones Serie O”), (en adelante y en conjunto las “Acciones Participativas”), sin derecho a voto, pero con derechos económicos, incluyendo los derechos de recibir dividendos productos de la utilidad generada por el Sub-Fondo relacionados con cada clase de Acciones Participativas, según corresponda, y una cuota parte de los activos que formen parte de dicho Sub-Fondo en caso de liquidación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, emitidas en forma nominativa y registrada, con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por acción.

Cantidad de Valores: Hasta ciento cincuenta millones (150,000,000) de Acciones Participativas:

- i. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie A;
- ii. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie B;
- iii. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie C;
- iv. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie D;
- v. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie E;
- vi. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie F;
- vii. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie G;
- viii. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie H;
- ix. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie I;
- x. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie J;
- xi. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie K;

- xii. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie L;
- xiii. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie M;
- xiv. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie N; y
- xv. Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Serie O;

Sub-Fondos:

Las Acciones Participativas de cada clase representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al momento de la emisión de cada clase de Acciones Participativas respectiva. Cada cartera de inversión constituirá un componente del patrimonio de la Sociedad de inversión Inmobiliaria, y operarán, cada una de ellas, como Sub-Fondos separados, segregados e independientes entre sí (cada uno, un "Sub-Fondo" y conjuntamente, los "Sub-Fondos").

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé, inicialmente y sin perjuicio que cualesquiera otros Sub-Fondos de inversión que sean conformados por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conformar los siguientes Sub-Fondos de inversión sobre los cuales cada clase de Acciones Participativas tendrá un interés, según se indica a continuación:

Las Acciones Serie A representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo A (en adelante, el "Sub-Fondo A"). Los Activos del Sub-Fondo A serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie B representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo B (en adelante, el "Sub-Fondo B"). Los Activos del Sub-Fondo B serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie C representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo C (en adelante, el "Sub-Fondo C"). Los Activos del Sub-Fondo C serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie D representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo D (en adelante, el "Sub-Fondo D"). Los Activos del Sub-Fondo D serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie E representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo E (en adelante, el "Sub-Fondo E"). Los Activos del Sub-Fondo E serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie F representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo F (en adelante, el "Sub-Fondo F"). Los Activos del Sub-Fondo F serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie G representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo G (en adelante, el "Sub-Fondo G"). Los Activos del Sub-Fondo G serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie H representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo H (en adelante, el "Sub-Fondo H"). Los Activos del Sub-Fondo H serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie I representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo I (en adelante, el "Sub-Fondo I"). Los Activos del Sub-Fondo I serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie J representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo J (en adelante, el "Sub-Fondo J"). Los Activos del Sub-Fondo J serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie K representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo K (en adelante, el "Sub-Fondo K"). Los Activos del Sub-Fondo K serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie L representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo L (en adelante, el "Sub-Fondo L"). Los Activos del Sub-Fondo L serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie M representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo M (en adelante, el "Sub-Fondo M"). Los Activos del Sub-Fondo M serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie N representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo N (en adelante, el "Sub-Fondo N"). Los Activos del Sub-Fondo N serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

Las Acciones Serie O representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo O (en adelante, el "Sub-Fondo O"). Los Activos del Sub-Fondo O serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria establecerá y designará los activos que le corresponderán y conforman cada Sub-Fondo.

La Sociedad de Inversión notificará mediante Suplemento al Prospecto Informativo con, al menos, dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta respectiva de cada clase de Acciones participativas, el detalle de la cartera de inversiones de dicha clase de Acciones Participativas.

Representación de los Valores:

Las Acciones Participativas serán emitidas en títulos globales, los cuales serán consignados en una central de valores para efectos de su inmovilización, y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de “Tenencia Indirecta” establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

Titularidad:

Las Acciones Participativas serán emitidas de forma nominativa y registrada.

Moneda de Denominación:

Dólares de los Estados Unidos de América (“US\$”).

Precio Inicial de la Oferta:

El precio inicial de cada clase de Acciones Participativas a emitirse será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante la entrega de un Suplemento a este Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.

Fecha Inicial de la oferta:

3 de abril de 2026.

Fecha de Oferta:

Será la fecha que será determinada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y comunicada a la SMV y Latinex mediante un Suplemento al Prospecto Informativo por cada clase de Acciones Participativas a ofrecer, y será cada fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta cada una de las clases de Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, respectivamente.

Objetivo de Inversión de la Sociedad:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, y mediante sus distintas clases de Acciones Participativas, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamiento comerciales, así como de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de las propiedades inmobiliarias y/o inversiones incidentales.

Uso de Fondos:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria empleará los fondos netos recaudados producto de la venta de las Acciones Participativas para realizar inversiones en forma consistente con sus objetivos y políticas de inversión.

Monto Mínimo de la Inversión:

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

Acciones Gerenciales:

Las Acciones Gerenciales (en adelante las “Acciones Gerenciales”), no forman parte de la oferta pública de acciones que se describen en este Prospecto

Informativo y no tendrán derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos de los diferentes Sub-Fondos de la Sociedad de Inversión.

El derecho a voz y voto le corresponderá exclusivamente a las Acciones Gerenciales.

Redención de las Acciones:

Por tratarse de una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, no se ofrecerá a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas, el derecho a solicitar la redención de las Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable.

Recompra de las Acciones

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, tendrá el derecho de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Participativas de cada clase, a requerimiento exclusivo de ésta, a través de su Derecho de Recompra, a ser ejercido mediante autorización de parte de su Junta Directiva, sujeto a los términos y condiciones que se establecen en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo.

Política de Inversión:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá sus recursos en inversiones permitidas e inversiones incidentales de conformidad con lo dispuesto en la Sección III (D) (2) del presente Prospecto Informativo, cumpliendo con el requisito de mantener al menos el ochenta por ciento (80%) de sus activos invertidos, a través de, en Inversiones Permitidas (como dicho término se define en la Sección III (D) (2)).

Política de Endeudamiento:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria y/o sus subsidiarias podrán celebrar contratos de préstamos, realizar emisiones públicas o privadas de valores o celebrar cualquier otra operación de crédito.

Para efectos de lo anterior, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y/o sus subsidiarias podrán dar sus bienes en garantía a fin de asegurar el pago de dichas obligaciones. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria y sus subsidiarias no tienen limitación alguna para solicitar y contratar créditos, préstamos u otro tipo de empréstitos, ni para emitir valores representativos de deuda.

Política de Dividendos:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé la distribución de dividendos a los Tenedores Registrados de sus Acciones Participativas de cada clase con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal de cada Sub-Fondo relacionado con cada clase de Acciones Participativas, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo 199 de 2014, según el mismo sea de tiempo en tiempo reformado o modificado.

Con excepción de los primeros dos (2) años de registro, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, no podrá realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado, sin que lo mismo conlleve la pérdida del régimen especial de tributación, según el Decreto Ejecutivo 199 de 2014. Queda lo mismo entendido, en el caso que, en cualquier periodo fiscal en que, a juicio del Administrador de Inversiones o la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en que participa la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir dicho mínimo indicado de noventa por ciento (90%) de su utilidad neta de cualquier Sub-Fondo, respectivamente, del periodo fiscal que corresponda.

La distribución de dividendos sobre cada clase de Acciones Participativas podrá efectuarse como dividendos en efectivo y/o en acciones, y será determinada por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En caso de una distribución de dividendos en acciones, las nuevas Acciones Participativas de la clase correspondiente a emitir serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones sobre dicha clase dividido entre el VNA de la clase correspondiente. Para mayor detalle ver la Sección III (D) (3) del presente Prospecto Informativo.

Valoración de Activos:

Las Inversiones Permitidas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberán valorarse de acuerdo con avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Estos avalúos se deberán realizar como mínimo, una (1) vez al año, así como con ocasión de la adquisición y/o venta de un activo de cualquier Sub-Fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conservándose su sustento por un período no menor de cuatro (4) años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Las Inversiones Incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores.

**Valor Neto de los Activos por Acción
(VNA) de las Acciones Participativas:**

El valor neto por acción de cada clase de Acciones Participativas (el “Valor Neto de los Activos por Acción” o “VNA”) será igual al coeficiente de dividir el Valor Neto los Activos de cada Sub-Fondo entre el número de Acciones Participativas emitidas y en circulación de la clase correspondiente. El VNA será calculado y reportado anualmente o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable, según se describe en la Sección III (B) (11) de este Prospecto Informativo.

Régimen de Tenencia Indirecta:

El derecho de propiedad de los titulares de las Acciones Participativas de cada clase estará sujeto al *Régimen de Tenencia Indirecta*, regulado en el Capítulo Tercero del Título X que corresponde al Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. La totalidad de las Acciones Participativas serán depositadas con la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (“Latinclear”) y emitidas a su favor. Por tal motivo, Latinclear será el tenedor directo de todas las Acciones Participativas inmovilizadas frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Bajo el régimen de *Tenencia Indirecta*, el inversionista tendrá el carácter de “Tenedor Indirecto” en relación con aquellas Acciones Participativas inmovilizadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Participativas de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Valores (cada uno, uu “Tenedor Registrado”). Cada Tenedor Registrado, en su condición de Tenedor Indirecto de las Acciones Participativas podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo con la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Administrador de Inversiones:

MMG Asset Management, Corp. (el “Administrador de Inversiones” o el “Administrador”).

Casa de Valores y Puestos de Bolsa:

Credicorp Securities, Inc. y MMG Bank Corporation

**Agente de Pago Registro y
Transferencia:**

Credicorp Securities, Inc.

Asesores Financieros:

MMG Bank Corporation

Asesores Legales:	Morgan & Morgan Legal
Audidores Externos:	Grant Thornton Audit Panamá, S.A.
Central de Custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
Inscripción de Valores:	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, "Latinex").

**Tratamiento Fiscal sobre el
Impuesto sobre la Renta:**

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

**Tratamiento Fiscal sobre el
Impuesto de Dividendos:**

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

**Tratamiento Fiscal sobre el
Impuesto de Inmuebles:**

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

**Tratamiento Fiscal de las
Ganancias de Capital:**

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

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

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

Retención de Impuestos:

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

Depósito Previo:

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

Modificaciones y Cambios:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas 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 de cualquier clase, según el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y demás documentos relacionados con esta Oferta Pública, o en los casos así permitidos por la ley aplicable, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de las Acciones Participativas de ninguna clase. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, 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 este Prospecto Informativo como el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrán ser

modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Gerenciales.

Toda modificación al Prospecto Informativo o al pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria 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.

Ley Aplicable:

Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011) Superintendencia del Mercado de Valores y demás leyes y normas legales de la República de Panamá (la “Ley de Valores”).

FACTORES DE RIESGO

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

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

A. DE LA OFERTA

1. Riesgo de inversión

Las inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán de largo plazo con una duración indefinida. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria buscará invertir, a través de sus subsidiarias y sus respectivos Sub-Fondos y sobre los cuales cada clase de Acciones Participativas tenga un interés en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y a su vez, una expectativa razonable de valorización a largo plazo. Así mismo, el inversionista deberá tener un horizonte de inversión de largo plazo dada la naturaleza de los activos de las carteras de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su prolongado término de duración, las restricciones impuestas por la falta de liquidez de la inversión, y la incertidumbre sobre el desarrollo del mercado secundario para los valores emitidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. A la fecha de impresión de este Prospecto Informativo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no mantiene propiedades dentro de su portafolio.

2. Riesgo de la posición financiera de los arrendatarios

Cualquier cambio o desmejora en la posición financiera de cualquier arrendatario de propiedades inmobiliarias que formen parte de alguno de los Sub-Fondos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría afectar los resultados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, afectando de esta manera su capacidad de distribuir dividendos sobre la clase de Acciones Participativas respectiva.

3. Riesgo de redención

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

4. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas deberán cerciorarse del tratamiento fiscal de su inversión.

6. Riesgo por apalancamiento

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria y/o sus subsidiarias podrán incurrir en deudas de conformidad con lo establecido en la Sección III (D) (4) del presente Prospecto Informativo. Como resultado de la posibilidad de contraer deudas y financiamientos, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dichas deudas o financiamientos, que lleven a la ejecución o pérdida de los activos dados en garantía u objeto de dicha financiación.

7. Riesgo de partes relacionadas

Tanto el Administrador de Inversiones, los Asesores Legales y uno de los Agentes Colocadores son partes relacionadas. A la misma vez, el Agente de Pago, el Custodio y uno de los Agentes Colocadores son partes relacionadas. También, el Emisor y la empresa Regency Real Estate Developers (Regency Properties) son partes relacionadas.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para realizar transacciones con partes relacionadas.

8. Riesgo por ausencia de control por parte de los tenedores de Acciones Participativas

Las Acciones Participativas no otorgan derechos políticos a sus Tenedores Registrados. Sólo las Acciones Gerenciales tienen derechos políticos que incluyen el derecho a voto, lo cual faculta a los titulares de tales acciones a elegir a los directores y dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y, en consecuencia, a mantener el control y administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En virtud de lo anterior, los titulares de Acciones Participativas tienen injerencia limitada en la administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y en la toma de decisiones relacionadas con las inversiones realizadas por ésta; por lo tanto, las decisiones se concentran en los tenedores de las Acciones Gerenciales.

Los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas de cada clase tampoco tendrán control sobre la evaluación, selección, disposición de las inversiones, términos de alquiler o del plazo de tenencia de las mismas. En consecuencia, los retornos sobre inversión y los resultados de la gestión de administración de las propiedades inmuebles que forman parte de los Sub-Fondos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, dependerá de los esfuerzos realizados por el Administrador de Inversiones, sus asesores y de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

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

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realizará la valoración de las inversiones que componen sus Sub-Fondos de inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a lo establecido en la legislación panameña sobre sociedades de inversión inmobiliaria, las mismas deberán valorar sus activos y pasivos con el fin de calcular el Valor Neto de los Activos por Acción (VNA). Al respecto, tal y como se establece en la Sección III (B) (12) del presente Prospecto Informativo, las inversiones permitidas deberán valorarse de acuerdo con avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Las inversiones incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la SMV. Sin embargo, existe un riesgo por posibles distorsiones entre el valor de mercado de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el valor de las transacciones que lleve a cabo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre dichos bienes inmuebles.

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

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá modificar los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas, conforme a lo establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV. Dichas modificaciones podrán efectuarse mediante la presentación para su autorización ante la SMV, de la documentación precisa para ello y una solicitud de registro que incluirá la explicación sucinta de la modificación propuesta. Toda modificación al Prospecto Informativo o a las reglas constitutivas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria surtirá efecto a partir de su registro ante la SMV.

En adición, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la Oferta Pública de las Acciones 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 de cualquier clase, según lo dispuesto en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y demás documentos relacionados con esta Oferta Pública, o en los casos así permitidos por la ley aplicable, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de las Acciones Participativas de ninguna clase. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Para mayor detalle ver Título XI de este Prospecto Informativo.

11. Riesgo por opción de recompra de las Acciones Participativas

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

Con base a la facultad otorgada en las normas legales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que tendrá la opción de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Participativas de una o más clases emitidas y en circulación (en adelante el “Derecho de Recompra”), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo.

12. Riesgo de Distribución de Dividendos

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Ejecutivo 199 de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá, que modificó el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 1993, las sociedades de inversión inmobiliaria en general, podrán dejar de realizar distribuciones de dividendos a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación o distribuir un porcentaje inferior al mínimo establecido de 90% de su utilidad neta del periodo fiscal en los siguientes casos: (i) durante los primeros dos (2) años de registro, y/o (ii) durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectiva del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en que participe la sociedad de inversión inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado. De perdurar la situación descrita en el numeral (ii) anterior por más del plazo de un (1) año o pasados los dos (2) años descritos en el numeral (i), la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal del parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado. En consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá acogerse a tales excepciones estipuladas en el

Decreto Ejecutivo 199 de 2014 y dejar de realizar distribuciones de dividendos a los Tenedores Registrados de una o más clases de Acciones Participativas o distribuir un porcentaje inferior al mínimo establecido de 90% del Sub-Fondo relacionado con cada clase, respectivamente, del periodo fiscal que corresponda.

13. Riesgo por Inversiones Permitidas

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

14. Riesgo de Incumplimiento Temporal de las Políticas de Inversión

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

1. Durante el primer (1er) año de operación, contado a partir de la notificación de la resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
2. Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar una de las inversiones permitidas, y que por medio de dicho traspaso incumpliera el mínimo de inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.
3. Cuando por una disminución en el valor de mercado de las inversiones permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las inversiones incidentales se incumpliera el mínimo de las inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.

15. Riesgo de factores a definir en el Suplemento al Prospecto Informativo

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria definirá mediante la entrega de un Suplemento a este Prospecto Informativo, con al menos, dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, el precio inicial, cantidad de acciones, uso de fondos, objetivos de inversión, políticas de inversión, política de distribución de dividendos, políticas de endeudamiento, políticas de recompra, el Sub-Fondo relacionado, fecha de oferta y fecha de emisión de las Acciones Participativas. El precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo con las condiciones del mercado.

16. Riesgo de Tasa de Interés

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 producirá 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 de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

17. Riesgo de Suspensión Temporal del Cálculo del VNA:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá suspender temporalmente el cálculo del VNA en los siguientes casos:

- (a) Durante periodos en que esté cerrada una bolsa de valores en la que se cotice una cantidad significativa de valores en que estén invertidos los activos de la sociedad de inversión, 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 valor neto por cuota de participación.
- (c) En los casos en los que el derecho de redención de la inversión quede suspendido.

B. DEL EMISOR

1. Riesgo de ausencia de calificación

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

2. Ausencia de historial operativo

A la fecha del presente Prospecto Informativo, no será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con la información de los estados financieros presentados como anexo a este Prospecto Informativo o antecedentes en el manejo de activos inmobiliarios, ya que es una sociedad recientemente constituida con el propósito de realizar inversiones inmobiliarias en la República de Panamá y no cuenta con historial operativo.

3. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza

Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los activos inmobiliarios de cualquier Sub-Fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Adicionalmente, la ocurrencia de un desastre natural que cause daños que excedan las coberturas de las pólizas de seguro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, su condición financiera y sus resultados operativos. Por otra parte, un desastre natural severo, aunque no les ocurra directamente a los activos inmobiliarios de cualesquiera de los Sub-Fondos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría impactar a la economía panameña, causando un declive en la demanda en el sector inmobiliario.

4. Ausencia de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo

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

C. DEL ENTORNO

1. Riesgo sistemático o de mercado

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

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

2. Riesgo económico de Panamá

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

3. Riesgo Jurisdiccional

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

4. Riesgo por la modificación en las leyes aplicables

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

D. DE LA INDUSTRIA

1. Riesgo por la concentración por tipo de bien inmueble

Riesgo asociado con la existencia de una concentración en alguno de los Sub-Fondos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en propiedades inmobiliarias, principalmente en propiedades de uso comercial. La industria inmobiliaria es por naturaleza cíclica, lo que significa que está sujeta a vaivenes propios de la actividad económica con fases de expansión, seguidas por fases de contracción. Al estar el portafolio general de inversiones concentrado en un segmento específico, es más vulnerable a ser afectado por las fases de contracción de la industria. Este grado de concentración podrá variar entre las distintas clases de Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión.

2. Riesgo por la desocupación de los inmuebles

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

3. Riesgo por disminución de flujo

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

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

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

5. Riesgo de contraparte

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

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

III. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

A. Industria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

De acuerdo con las cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), en el segundo trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto (PIB) trimestral de Panamá presentó un incremento de 3.4% con respecto al mismo periodo del año anterior. El PIB registró un monto de US\$18,861.1 millones, lo cual representó un incremento de US\$625.9 millones.

Las actividades económicas que resaltaron se componen principalmente por: el comercio al por menor, la construcción, el transporte terrestre de pasajeros, la intermediación financiera, telecomunicaciones, hoteles y restaurantes, y actividades inmobiliarias y empresariales. Por otro lado, se registraron variaciones negativas en comercio al por mayor, la generación de energía térmica y el sacrificio de ganado vacuno.

De las actividades que generaron valores agregados positivos por el intercambio con el resto del mundo se ubicaron: las operaciones del Canal de Panamá, el transporte por vía aérea y las exportaciones de pescado. Sin embargo, las actividades portuarias, el movimiento comercial en la Zona Libre de Colón y las exportaciones de banano disminuyeron.

Tratando específicamente con las cifras del sector construcción, la actividad de la construcción mostró, durante el segundo trimestre, un crecimiento en conjunto de 2.3%. Este incremento se sustenta, principalmente, en los resultados positivos en el desarrollo de obras residenciales y no residenciales de carácter privado; por su parte, la inversión pública en obras de infraestructura disminuyó, producto de la paralización de proyectos importantes como el cuarto puente sobre el Canal y la línea 3 del metro de Panamá, entre otras. El crecimiento acumulado de esta categoría, de enero a junio, fue de 2.0%.

Estas tendencias económicas pareciesen sugerir que la economía panameña atraviesa un momento de transición, presentando signos claros de recuperación post-tema minero, apalancada por la demanda interna, el sector de la construcción privada y el dinamismo del transporte y comercio. Permanece el importante reto por parte del gobierno nacional y el sector privado de canalizar de la mejor manera las inversiones estratégicas del país, con la intención de aumentar la eficiencia en la inversión pública y diversificar efectivamente los motores de crecimiento de la economía nacional.

B. Información General de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

1. Denominación y Naturaleza Jurídica

Panama Property Holdings Group, Inc. es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante Escritura Pública No. 5,840 de 23 de diciembre de 2025 de la Notaría Sexta del Circuito Notarial de Panamá, y registrada al Folio No. 155777899 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 5 de enero de 2026.

2. Descripción del portafolio de propiedades inmobiliarias

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria será una sociedad de inversión paraguas con el objeto de invertir y negociar, a través de subsidiarias y afiliadas, en aquellos valores y activos definidos en sus políticas de inversión, incluyendo sin limitar, bienes inmuebles ubicados dentro de la República de Panamá, títulos representativos de derechos sobre inmuebles y demás inversiones permitidas o incidentales.

A la fecha de impresión de este Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no mantiene propiedades dentro de su portafolio general.

Las propiedades inmobiliarias que serán propiedad de esta Sociedad de Inversión Inmobiliaria son administradas y gestionadas por la firma inmobiliaria Regency Real Estate Developers (Regency Properties). Regency Properties es una empresa panameña con más de setenta años en el mercado doméstico, atendiendo las necesidades de desarrollo inmobiliario

y espacios estratégicos del país. Desde complejos de oficina hasta espacios de *coworking*, Regency Properties ha impulsado la construcción exitosa de activos inmobiliarios en ciudad de Panamá y a lo largo del país con capacidad operacional de primer nivel y una estrategia comercial exitosa.

3. Actividad principal y exclusiva

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

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está registrada ante la SMV como una sociedad de inversión inmobiliaria, paraguas, cerrada, según consta en la Resolución SMV No. 119-26 del 1 de abril de 2026. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

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

4. Capital Social Autorizado

De acuerdo con lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su capital social autorizado es de Un Millón Quinientos Cincuenta Mil Dólares (US\$1,550,000.00), dividido de la siguiente manera:

- i. Cincuenta mil (50,000) Acciones Gerenciales, con derecho a voto, pero sin derechos económicos y con un valor nominal de un dólar (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.
- ii. Ciento cincuenta millones (150,000,000) Acciones Participativas, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (en conjunto las Acciones Serie A, las Acciones Serie B, las Acciones Serie C, las Acciones Serie D, las Acciones Serie E, las Acciones Serie F, las Acciones Serie G, las Acciones Serie H, las Acciones Serie I, las Acciones Serie J, las Acciones Serie K, las Acciones Serie L, las Acciones Serie M, las Acciones Serie N y las Acciones Serie O (en adelante, las "Acciones Participativas").

Distribución por clase de Acciones Participativas:

- a. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie A, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Acciones Serie A").
- b. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie B, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Acciones Serie B").
- c. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie C, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Acciones Serie C").
- d. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie D, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Acciones Serie D").
- e. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie E, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Acciones Serie E").
- f. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie F, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Acciones Serie F").

- g. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie G, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Serie G”).
- h. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie H, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Serie H”).
- i. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie I, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Serie I”).
- j. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie J, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Serie J”).
- k. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie K, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Serie K”).
- l. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie L, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Serie L”).
- m. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie M, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Serie M”).
- n. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie N, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Serie N”).
- o. Diez millones (10,000,000) Acciones Serie O, sin derecho a voto, pero con derechos económicos (dividendos y cuotas de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las “Acciones Serie O”).

iii. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conforme a lo dispuesto en su pacto social.

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

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

Las Acciones Participativas que se emitan, de tiempo en tiempo, tendrán respectivamente los derechos, designaciones, preferencias y privilegios estipulados en la Sección III (B) (19) del presente Prospecto Informativo.

5. Sub-Fondos y Naturaleza paraguas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

Las Acciones Participativas de cada clase representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al momento de la emisión de cada clase de Acciones Participativas respectiva. Cada cartera de inversión constituirá un componente del patrimonio de la Sociedad de inversión Inmobiliaria, y operarán, cada una de ellas, como Sub-Fondos separados, segregados e independientes entre sí (cada uno, un “Sub-Fondo” y conjuntamente, los “Sub-Fondos”).

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé, inicialmente y sin perjuicio que cualesquiera otros Sub-Fondos de inversión que sean conformados por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conformar los siguientes Sub-Fondo de inversión sobre los cuales cada clase de Acciones Participativas tendrá un interés, según se indica a continuación:

Las Acciones Serie A representarán y tendrán un interés en una cartera de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria denominada como el Sub-Fondo A (en adelante, el “Sub-Fondo A”). Los Activos del Sub-Fondo A serán aquellos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquiera, asigne o incorpore de tiempo en tiempo.

u

La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria establecerá y designará los activos que le corresponderán y conforman cada Sub-Fondo.

La Sociedad de Inversión notificará mediante Suplemento al Prospecto Informativo con, al menos, dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta respectiva de cada clase de Acciones Participativas, el detalle de la cartera de inversiones de dicha clase de Acciones Participativas.

6. Colocación Privada y Decisiones Reservadas para las Acciones Gerenciales

A la fecha de elaboración de este Prospecto Informativo, la totalidad de las Acciones Gerenciales están emitidas, pagadas y en circulación. La emisión de las Acciones Gerenciales se efectuó por medio de una colocación privada, el día 16 de enero de 2026

7. Oferta Pública de Acciones

Mediante reunión de Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, celebrada el 26 de enero de 2026, la sociedad aprobó solicitar ante la SMV su registro como sociedad de inversión inmobiliaria paraguas cerrada y el registro de hasta ciento cincuenta millones (150,000,000) de Acciones Participativas, a fin de poder, en un inicio, ofrecer públicamente en venta hasta ciento cincuenta millones (150,000,000) de Acciones Participativas que conforman parte del capital autorizado, para su negociación en el mercado organizado por medio de Latinex, y colocadas mediante Oferta Pública primaria.

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

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

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria definirá mediante la entrega de un Suplemento a este Prospecto Informativo, con al menos, dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, el precio inicial, cantidad de acciones, uso de fondos, objetivos de inversión, políticas de inversión, política de distribución de dividendos, políticas de endeudamiento, políticas de recompra, el Sub-Fondo relacionado, fecha de oferta y fecha de emisión de las Acciones Participativas. El precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo con las condiciones del mercado.

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

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

- i. Según su estructura: sociedad de inversión paraguas
- ii. Según la opción de redención: sociedad de inversión cerrada.
- iii. Según el tipo de inversión: sociedad de inversión inmobiliaria.
- iv. Según la procedencia geográfica de las inversiones: sociedad de inversión local o nacional.

9. Capital Mínimo

De conformidad con lo exigido en los acuerdos emitidos por la SMV, mientras existan Acciones Participativas, en circulación, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantendrá un capital mínimo de cincuenta mil dólares (US\$50,000.00).

10. Mecanismo de Suscripción y Colocación de Acciones

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

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

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

11. Cálculo del VNA de cada Clase de Acción Participativa

El Valor Neto de los Activos por Acción (VNA) de cada una de las clases de Acciones Participativas será igual al cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de cada clase de Acción Participativa respectiva entre el número de Acciones Participativas emitidas y en circulación de la clase de Acción Participativa correspondiente, en la respectiva fecha de cálculo.

$$\text{VNA} = (\text{Valor Neto de los Activos de la Clase}) / (\text{Numero de Acciones de la clase emitidas y en circulación})$$

Valor Neto de los Activos de la Clase = Valor Razonable de los Activos del Sub-Fondo – Valor Razonable de los Pasivos del Sub-Fondo

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

Aunque bajo el Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV, las sociedades de inversión cerradas que estén registradas en la SMV no estarán obligadas a calcular el valor neto de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria calculará el VNA para cada una de las clases de Acciones Participativas emitidas y en circulación de forma anual o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable.

Bajo el Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV, la obligación de reportar la información relacionada con el cálculo y reporte del valor neto de sus cuotas de participación es del administrador de inversiones de la sociedad de inversión. Por tanto, el Administrador de Inversiones es quien reportará los VNAs aplicables a la SMV, Latinex y al público inversionista en general, mediante prensa, redes electrónicas de divulgación de información financiera, página web de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, u otros medios autorizados por la SMV. Este reporte se hará al siguiente Día Hábil de la fecha de cálculo del VNA a través de la plataforma SERI como un hecho de importancia e incluirá además información sobre el número de Tenedores Registrados y la cantidad de acciones emitidas y en circulación.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá suspender temporalmente el cálculo del VNA en los siguientes casos:

- (d) Durante períodos en que esté cerrada una bolsa de valores en la que se cotee una cantidad significativa de valores en que estén invertidos los activos de la sociedad de inversión, o en los períodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores.
- (e) Durante períodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el valor neto por cuota de participación.
- (f) En los casos en los que el derecho de redención de la inversión quede suspendido.

12. Metodología para la Valoración de los Activos y Pasivos

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

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

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

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

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

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

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

Cuando el precio para un activo o pasivo idéntico no sea observable, una entidad podrá medir el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. También, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá utilizar los servicios de entidades proveedoras de precios debidamente registradas ante la SMV.

Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

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

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

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

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

Para claridad, la presente sección describe la metodología para la valoración de activos y pasivos en cumplimiento de la ley aplicable, incluyendo para efectos del cálculo del VNA. La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá acordar que sus libros contables y estados financieros se preparen en cumplimiento de NIIF conforme lo dispone el Acuerdo No. 8 de 22 de mayo de 2000.

13. Gastos de organización y operación

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria pagará todos los gastos relacionados con las operaciones y negocios de sus Sub-Fondos, incluyendo los siguientes gastos aproximados:

- i. Honorarios profesionales de asesores y expertos (incluyendo gastos legales y de auditoría).
- ii. Costo de avalúos profesionales.
- iii. Cualesquiera impuestos o cargos gubernamentales imputables a las sociedades de inversión.
- iv. Tarifa de registro de la sociedad de inversión ante la SMV por US\$5,000.00.
- v. Trámite de registro de la emisión ante Latinex por \$1,750.00.
- vi. Tarifa de inscripción ante Latinex por US\$1,100.00.
- vii. Tarifa de inscripción ante Latinclear por US\$1,000.00 más ITBMS.
- viii. Comisión mercado primario ante Latinex: se realiza un pago adelantado de US\$15,208.33 para finalizar la inscripción y el mismo cubre hasta US\$12,000,000.00 del volumen negociado. El resto de la comisión será cobrada por compensación a través del Puesto de Bolsa colocador de la emisión.
- ix. Comisión de Colocación en el mercado primario pagadero al Puesto de Bolsa.
- x. Tarifa correspondiente a la supervisión anual que efectuará la SMV a un costo de 0.002% del promedio del valor neto de los activos, con un mínimo de US\$1,000.00 y un máximo de US\$20,000.00.
- xi. Tarifa de mantenimiento anual en Latinex por US\$1,000.00 y tarifa de mantenimiento anual en Latinclear por US\$250.00.
- xii. Comisión de Administrador de Inversiones, más impuestos aplicables.
- xiii. Comisión de Custodia y Agencia de Pago Registro y Transferencia, más impuestos aplicables.
- xiv. Dietas de Directores Independientes.
- xv. Costo de impresión y distribución del Prospecto Informativo y reportes e informes a los accionistas, material publicitario y de mercadeo.
- xvi. Gasto de mantenimiento requerido de las propiedades inmobiliarias.
- xvii. Gastos administrativos.

Cada Sub-Fondo absorberá, bajo las métricas establecidas por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, los gastos de organización y operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de forma proporcional.

14. Mercados

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

15. Gobierno Corporativo

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

16. Partes Relacionadas

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para realizar transacciones con partes relacionadas.

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



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

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

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

Tanto el Administrador de Inversiones, los Asesores Legales y uno de los Agentes Colocadores son partes relacionadas. A la misma vez, el Agente de Pago, el Custodio y uno de los Agentes Colocadores son partes relacionadas. También, el Emisor y la empresa Regency Real Estate Developers (Regency Properties) son partes relacionadas.

17. Notificaciones

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

SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
Panama Property Holdings Group, Inc.
Torre D, Piso 10, Torre de las Américas, Punta Pacífica
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 210-1112
Jack Harari: jharari@plazareg.com

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

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

CUSTODIO Y PUESTO DE BOLSA
Credicorp Securities, S.A.
Calle 50, Edificio Plaza Credicorp Bank, Piso 1 Mezzanine
Panamá, Rep. de Panamá
Tel. (507) 210-8215
Alma Lacayo Ruiz: alacayo@credisec.com www.credisec.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA

Credicorp Securities, S.A.

Calle 50, Edificio Plaza Credicorp Bank, Piso 1 Mezzanine

Panamá, Rep. de Panamá

Tel. (507) 210-8215

Alma Lacayo Ruiz: alacayo@credisecc.com

www.credisecc.com

Cualquier notificación o comunicación a los Tenedores Registrados deberá ser hecha (i) mediante envío de las mismas por correo certificado, porte pagado o especial, a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro; o (ii) mediante publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; o (iii) entrega personal en las oficinas designadas, con acuse de recibo, o (iv) por correo electrónico.

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

18. Mecanismo de Recompra de Acciones Participativas

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

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

- (i) En una bolsa u otro mercado organizado, siempre y cuando la sociedad de inversión haya comunicado a sus inversionistas, con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación su intención de comprar sus propias cuotas de participación;
- (ii) Mediante una oferta de compra notificada a todos los accionistas correspondientes a la Clase respectiva en que se dé oportunidad razonable a éstos para ofrecer sus cuotas de participación en venta;
- (iii) En aquellos casos en que la sociedad de inversión tenga intención de acordar su disolución y por el limitado porcentaje de su capital en manos de inversores que no formen parte del grupo de control, no se considere aconsejable presentar una Oferta Pública de Adquisición a tales inversores, comunicándolo previamente a la SMV y siempre que la SMV considere que la valoración de la cuota de participación cumple con los requisitos fijados en la Ley de Valores y sus acuerdos reglamentarios.
- (iv) En los casos en que hayan ofrecido la recompra de sus cuotas a sus inversionistas, de acuerdo con las reglas y en los casos que fije el presente Prospecto Informativo.

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

Periodicidad: La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que el Derecho de Recompra, total o parcial, de las Acciones Participativas de cualquier clase, se podrá ejercer a partir del día 1 de enero de 2030. Quedará a criterio de la Junta Directiva si ejerce o no su Derecho de Recompra, ya sea total o parcial, sobre las Acciones Participativas a partir de la mencionada fecha. Dicho Derecho de Recompra podrá ser ejercido en cualquier fecha posterior al 1 de enero de 2030 (la "Fecha de Recompra").

Notificación de recompra: Queda entendido que una vez la Junta Directiva haya determinado ejercer su opción al Derecho de Recompra con respecto a alguna de las clases de Acciones Participativas emitidas y en circulación, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá comunicar a todos los Tenedores Registrados de la clase de Acciones Participativas respectiva,

con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación, su decisión de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Participativas emitidas y en circulación de dicha clase (en adelante, la “Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra”), quedando entendido que, si la Sociedad de Inversión Inmobiliaria desea ejercer dicho Derecho de recompra para recomprar no todas, sino que solamente un porcentaje de las Acciones Participativas de dicha clase, la Sociedad de Inversión indicará, en la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, el porcentaje de las Acciones Participativas de dicha clase que desea recomprar, y dicho porcentaje aplicará, a *pro rata* a los tenedores de dichas Acciones participativas, según la cantidad de Acciones Participativas que cada uno de dichos tenedores tenga. La Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra será comunicada mediante hecho de importancia divulgado a través de la plataforma SERI a la SMV, Latimex y los Tenedores Registrados de las clases de Acciones Participativas, según aplique.

Una vez efectuada la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, los Tenedores Registrados de la clase respectiva estarán obligados a vender, sus Acciones Participativas, en un plazo no mayor a los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la Notificación de Ejercicio del Derecho de Recompra, quedando entendido que la Sociedad pagará por dicha venta, a cada uno de los tenedores de las Acciones Participativas, el Precio de Ejecución de la opción de Recompra (como dicho termino se define más adelante).

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

El precio de ejecución del Derecho de Recompra de las Acciones Participativas de la clase a recomprar será determinado por la Junta Directiva, mediante la siguiente fórmula: el cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de la Clase entre la cantidad de Acciones Participativas emitidas y en circulación, correspondientes a dicha clase a recomprar.

Para efecto del cálculo del Valor Neto de los Activos de la Clase se tomará el valor más alto entre:

- (i) el Valor de Venta Rápida de las Inversiones Permitidas más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos, del Sub-Fondo de la clase de Acciones Participativas correspondiente; o
- (ii) el resultado de dividir el Ingreso Operativo Neto sobre una Tasa de Capitalización Terminal, más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos, del Sub-Fondo de la clase de Acciones Participativas correspondiente.

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

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

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

“**Valor Razonable**”: es el precio que se recibirá al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración, según lo establece la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13. Para mayor detalle ver Sección III B (12) del presente Prospecto Informativo.

“**Ingreso Operativo Neto**”: significa los ingresos en concepto de cánones de arrendamiento y otros ingresos menos los Gastos Operativos, del Sub-Fondo de la clase de Acciones Participativas correspondiente, para los últimos doce (12) meses.

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

“**Tasa de Capitalización Terminal**”: significa la tasa de descuento aplicada sobre los Ingresos Operativos Netos anuales en caso de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ejerza su Derecho de Recompra, equivalente a la tasa de referencia SOFR a plazo de 1 año más cinco por ciento (5.00%), la cual será calculada a la fecha de Notificación de Ejercicio del Derecho de Recompra.

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

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

Fuente:

Sitio web del Banco de Reserva Federal de Nueva York en <http://www.newyorkfed.org/> o cualquier sitio que lo reemplace.

Sitio web del Chicago Mercantile Exchange en <https://www.cmegroup.com/> o cualquier sitio que lo reemplace.

Causas adicionales de Suspensión de Recompra: La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá suspender temporalmente la recompra de Acciones Participativas y/o posponer la fecha de pago en cualquiera de los siguientes casos:

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

Para poder suspender temporalmente la recompra de las Acciones Participativas y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, la sociedad deberá comunicar a todos los tenedores de las Acciones Participativas, con un mínimo de diez (10) días de anticipación a la fecha de recompra y/o fecha de pago, según corresponda, su intención de suspender la compra de las Acciones Participativas emitidas y en circulación y/o de posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra respectivo (en adelante, la “Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago”). Una vez efectuada la Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago, la recompra de las Acciones Participativas emitidas y en circulación objeto del ejercicio de Derecho de Recompra del que trate dicha notificación, quedará suspendida por el plazo indicado en la misma notificación.

19. Quorum y Votación

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

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

(B) Todas las resoluciones de la Asamblea de Tenedores deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de Tenedores Registrados, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales presentes o representadas en una reunión debidamente constituida.

(C) Los tenedores de Acciones Participativas no tendrán derecho a voz ni a voto alguno en las Asambleas Generales de Accionistas. Por consiguiente, solo las Acciones Gerenciales otorgan derecho a voto y, por ende, el derecho de aprobar o improbar resoluciones en las Asambleas Generales de Accionistas de la Sociedad.

(D) Al amparo de lo establecido en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), cuando la Sociedad apruebe uno de los asuntos identificados en dicho artículo con respecto a alguna de las Clases de Acciones Participativas, la Sociedad les dará a aquellos tenedores de las Acciones Participativas una oportunidad razonable de redimir sus Acciones Participativas. A tal efecto, la Sociedad notificará, por medio de comunicación personal, a la dirección registrada de cada tenedor de la Clase o Clases de las Acciones Participativas que corresponda, su derecho de redención, y les dará al menos quince (15) (y no más de treinta (30)) días calendario para solicitar la redención de sus Acciones Participativas. Al terminar dicho plazo sin haber recibido respuesta de algún tenedor de Acciones Participativas según corresponda, se considerará que dicho tenedor ha renunciado a su derecho de redención y la Sociedad podrá dar efecto al asunto que aprobó.

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

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

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

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

(c) (Reforma al Pacto Social) Reformar el presente Pacto Social (excepto, queda entendido, cuando se trate de modificaciones al artículo décimo sexto del presente Pacto Social y siempre que afecte adversamente a los tenedores de las Acciones Participativas, así como de cualquier serie adicional autorizada conforme al literal (D) del Artículo Quinto del Pacto Social.

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

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

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

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

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

C. Características Básicas de las Acciones Participativas

- a. **Derechos Económicos:** Las Acciones Participativas, tendrán derechos económicos (dividendos y cuota en caso de liquidación) sobre los beneficios generados por los activos correspondientes al Sub-Fondo de cada clase de Acción Participativa autorizada y emitida por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Queda entendido que los tenedores registrados y/o los acreedores de deudas u obligaciones de cualquier Sub-Fondo única y exclusivamente tendrán derecho sobre los activos que componen el Sub-Fondo respectivo y solo podrán solicitar el cumplimiento de sus derechos con los activos que componen dicho Sub-Fondo.
- b. **Derechos a solicitar redención:** Las Acciones Participativas no otorgan el derecho a solicitar su redención, salvo según lo dispuesto en las leyes aplicables.
- c. **Derecho de suscripción preferente:** Las Acciones Participativas no otorgan derechos de suscripción preferente ya sea en caso de: (i) emisión de acciones por razón de aumentos de capital; o (ii) ventas de acciones mantenidas en tesorería por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

- d. **Valor Nominal:** Las Acciones Participativas tendrán un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01) por acción, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- e. **Representación de las acciones:** Las Acciones Participativas serán emitidas mediante títulos globales a ser consignados ante una central de valores para su inmovilización, y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta.
- f. **Emisión en forma nominativa:** Las Acciones Participativas serán emitidas en forma nominativa y registrada.
- g. **Titularidad e Indivisibilidad de las Acciones Participativas:** Las Acciones Participativas son indivisibles, por lo que solo se reconocerá un accionista para los efectos de la distribución de utilidades que corresponda.
- h. **Régimen de Tenencia Indirecta:** El derecho de propiedad de los titulares de las Acciones Participativas estará sujeto al Régimen de *Tenencia Indirecta*, regulado en el Capítulo Tercero del Título XI de la Ley de Valores. Credicorp Securities, S.A., ha sido designado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para actuar como agente de pago, registro y transferencia, y Latinclear para actuar como central de valores, para los fines de hacer posible el traspaso de las Acciones Participativas inmovilizadas mediante el *Régimen de Tenencia Indirecta*. La totalidad de las Acciones Participativas serán depositadas con Latinclear y emitidas a su favor. Por tal motivo, Latinclear será el tenedor directo de todas las Acciones Participativas inmovilizadas frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En consecuencia, todo pago derivado de las Acciones Participativas inmovilizadas que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deba hacer se hará a Latinclear en su condición de único tenedor directo de las Acciones Participativas. Bajo el *Régimen de Tenencia Indirecta*, el inversionista tendrá el carácter de “*Tenedor Indirecto*” en relación con aquellas Acciones Participativas inmovilizadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Participativas de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Valores. Al recibir oportunamente cualquier pago proveniente de las Acciones Participativas, Latinclear acreditará las sumas recibidas en las cuentas de aquellos participantes de Latinclear que mantengan Acciones Participativas. Las sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en las Acciones Participativas, de acuerdo con los registros y reglas internas de Latinclear. Los participantes de Latinclear con cuentas en dicha entidad, a su vez, acreditarán las sumas recibidas en las respectivas cuentas de custodia de los respectivos Tenedores Registrados, quienes ostentan la condición de *Tenedores Indirectos* con respecto a las Acciones Participativas, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles. Cada Tenedor Registrado, en su condición de *Tenedor Indirecto* de las Acciones Participativas podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo con la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

D. Objetivos y Políticas de Inversión

1. Objetivo de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, a través de sus subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar indirectamente de los retornos y plusvalías típicos de la industria inmobiliaria en la República de Panamá, mediante las inversiones permitidas y/o inversiones incidentales.

2. Políticas de Inversión

a. Política General de Inversión

La política general de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es invertir, a través de sus subsidiarias, en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y al mismo tiempo, una expectativa razonable de valorización a largo plazo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá, a través de subsidiarias, principalmente en bienes inmuebles sobre los cuales construirá edificaciones destinadas a usos comerciales (a través de su arrendamiento y/o venta), tales como locales

comerciales, centros comerciales, grandes superficies comerciales, entre otros, y a usos de oficinas y similares, al igual que estacionamientos. A su vez, podrá invertir en activos inmobiliarios para usos residenciales, para depósitos y bodegas comerciales e industriales y en activos inmobiliarios destinados a la explotación de actividades para la generación de energía eléctrica.

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

1. **“Inversiones Permitidas”**: Como un mínimo, el ochenta por ciento (80%) de los activos de cada Sub-Fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán invertidos, en cualquiera de los siguientes tipos de activos ubicados en la República de Panamá:
 - a) Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con permiso de ocupación.
 - b) Aquellos bienes inmuebles que estén en fase de construcción o en plano con permiso de construcción.
 - c) Aquellos bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 del Acuerdo 2-2014.
 - d) Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas no supere el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
 - e) Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
 - f) Cualesquiera inversiones que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles.
 - g) Derechos sobre bienes inmuebles que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
 - h) Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo de administración inmobiliaria.
 - i) Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria.

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

2. **“Inversiones Incidentales”**: Hasta un veinte por ciento (20%) de los activos de cada Sub-Fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán ser invertidos en cuentas de ahorros o depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión, o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado.

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

En caso de inversión en instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura.

Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un período no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la inversión incidental.

b. Incumplimiento Temporal de las Políticas de Inversión

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

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

3. Cuando por una disminución en el valor de mercado de las inversiones permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las inversiones incidentales se incumpliera el mínimo de las inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.

c. Programa y calendario de inversiones

La inversión en bienes inmuebles o títulos representativos de ellos se hará de forma paulatina tan pronto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria haya concluido los trámites legales correspondientes de registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, inscripción de sus acciones en la Bolsa Latinoamericana de Valores y se obtenga el registro respectivo ante la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas para el otorgamiento del incentivo fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, y tomando en cuenta que las condiciones del mercado al igual que las condiciones estratégicas de la Junta Directiva se encuentren, en este momento, alineadas con el plan de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

d. Política de conservación y aseguramiento de las propiedades inmobiliarias

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria coordinará y supervisará las actividades necesarias para mantener las propiedades inmobiliarias de sus Sub-Fondos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo, pero sin limitarse, a:

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

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

3. Política de Dividendos

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé la distribución de dividendos con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del noventa por ciento (90%) de la utilidad neta del periodo fiscal de cada Sub-Fondo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con el Artículo 5 del Decreto Ejecutivo 199 de 2014, el cual lee como sigue:

“Artículo 5. El artículo 122-D del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 queda así:

Artículo 122-D. Distribución de utilidades.

Las sociedades de inversión inmobiliarias que se acojan al régimen especial de que trata el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, deberán tener como política la distribución y, además, deberán efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos de noventa por ciento (90%) de utilidad neta del período fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

- a) *Durante los primeros dos (2) años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de dos (2) años, de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.*
- b) *Durante cualquier período fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria que participe la sociedad de inversión inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado. De perdurar la situación por más de plazo de un (1) año, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal del parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.*

Estas sociedades de inversión inmobiliarias no estarán obligadas a hacer la retención de que trata este artículo sobre aquellas distribuciones que provengan de:

1. *Distribuciones de Subsidiarias que hubiesen retenido y pagado el impuesto que se establece en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.*
2. *Cualesquiera dividendos recibidos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal.*
3. *Cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales."*

Citado lo anterior, durante los dos (2) primeros años posteriores al registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cada una de las clases de Acciones Participativas respectivas no estará obligada a realizar distribuciones, pero podrá distribuir un porcentaje inferior al indicado anterior.

La distribución de dividendos se realizará a los Tenedores Registrados de cada clase de Acciones Participativas relacionadas con el Sub-Fondo respectivo de conformidad con los libros de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo con los reglamentos internos de Latinclear, a través de la cual se pagará o distribuirá dividendos de conformidad con las siguientes fechas:

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

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

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

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

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

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

- El monto a distribuirse como dividendos en efectivo;

- El monto a distribuirse como dividendos en acciones; y
- De ser el caso, el producto de los dividendos en acciones, la cantidad de nuevas Acciones Participativas de la misma clase que corresponda a emitirse.

En caso de pago de dividendos en acciones y de así ser acordado para ese caso en particular, la cantidad de nuevas Acciones Participativas de la clase que corresponda a emitirse serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones dividido entre el VNA de la clase correspondiente, y dichas acciones serán distribuidas a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas de dicha clase. Una vez calculado el monto de nuevas Acciones Participativas a emitirse para el pago de dividendos, la Junta Directiva, de así ser necesario, autorizará la emisión de nuevas acciones autorizadas en su capital social, para que sean distribuidas a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas de la clase respectiva en proporción al número de Acciones Participativas de dicha clase de las que sea titular cada uno.

La declaración de distribución de dividendos por parte de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria será publicada como un hecho de importancia a través de la plataforma SERI.

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

a. Política de Endeudamiento

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Acuerdo 2 de 2014, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará sujeta 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 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria pueda contraer a través de sus Subsidiarias.

La Sociedad de Inversión inmobiliaria invertirá a través de sus subsidiarias en beneficio de cada Sub-Fondo. Las subsidiarias de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán contraer préstamos u otros tipos de deuda u obligaciones. Los valores y activos inmobiliarios integrados a nivel de subsidiarias de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán pignorararse 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.

b. Política de Liquidez

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

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

IV. ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN

A. Junta Directiva

De acuerdo a los documentos constitutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Junta Directiva administrará y dirigirá los bienes y negocios de la Sociedad de Inversión y tendrá el control absoluto de estos, así como de sus Sub-Fondos, salvo en los casos que corresponda a la Junta de Accionistas de acuerdo con la ley y su pacto social. La Junta Directiva podrá

otorgar poderes generales o especiales que faculden a los directores, dignatarios o funcionarios de la sociedad o a terceras personas para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles y que sean competencia de la Junta Directiva.

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

- a. Dictar los términos y condiciones relacionados con la operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y sus Sub-Fondos, según leyes aplicables a las sociedades de inversión inmobiliaria, incluyendo, sin limitación, la política de inversión, declaratoria de dividendos, la política de reparto de los beneficios, la comisión de administración, los gastos de operación, las normas respecto a la información obligatoria a proporcionar a los participantes, la política sobre aumentos de capital, la política de endeudamiento, la política de retorno de los capitales;
- b. Nombrar a uno o más administradores de inversión, el(los) cual(es) tendrán todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva, las que podrán incluir, entre otras, la responsabilidad de administrar, invertir, gravar y disponer de los bienes de la sociedad, valorar los activos y pasivos de la sociedad y calcular el valor neto por acción dentro de los parámetros dictados por la Junta Directiva de la sociedad y en general asesorar a la sociedad con relación a sus inversiones. El administrador de inversiones será nombrado y removido por la Junta Directiva de la Sociedad, la cual aprobará, además, los términos y condiciones de su contratación y remuneración. El administrador de inversiones podrá ser removido por los accionistas sólo en aquellas circunstancias y condiciones que establezcan disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá, de haber alguna. Ni la sociedad ni los directores o dignatarios de ésta serán responsables ante la Sociedad, sus accionistas o terceras personas por actos u omisiones del administrador de inversiones en el ejercicio de sus funciones, incluyendo las pérdidas en que pueda incurrir la sociedad en su cartera de inversiones, siempre que los directores hayan sido diligentes en la selección de dicho administrador de inversiones;
- c. Sin perjuicio de lo establecido en el literal (b) anterior, asumir dicha responsabilidad de representar y administrar la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, como una sociedad inversión inmobiliaria auto administrada, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- d. Convocar a la Junta de Accionistas en los términos para ello establecidos en el pacto social;
- e. Establecer los comités de directores que considere necesarios, definir sus funciones y elegir y remover a sus miembros;
- f. Nominar, elegir y remover a los dignatarios o a cualesquiera otros ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con o sin causa, en cualquier momento;
- g. Designar y remover al agente residente de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
- h. Autorizar y ejecutar la declaración y el pago de dividendos según lo dispuesto en el presente Pacto Social y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incluyendo sin limitación, el cumplimiento de cualesquiera disposiciones legales aplicables al pago de dividendos en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- i. Aprobar el presupuesto anual de operaciones e inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y sus subsidiarias, incluyendo sus fuentes de financiamiento;
- j. Aprobar inversiones, contrataciones o planes de negocios;
- k. Aprobar la emisión y venta de acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con lo establecido en el pacto social;
- l. Autorizar la compra, venta, permuta y el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, dentro de la República de Panamá, así como la adquisición o el traspaso de derechos, la celebración de contratos de todo tipo y la constitución de obligaciones, salvo por aquellos casos expresamente reservados a la Junta de Accionistas según el pacto social;
- m. Autorizar la celebración de contratos de préstamo, sobregiros, aperturas de crédito, cartas de crédito, cuentas corrientes y designar a las personas autorizadas para girar contra las mismas;
- n. Presentar anualmente a la Junta de Accionistas los estados financieros auditados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
- o. Elegir a los auditores externos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- p. Nombrar a un custodio y contratar con el mismo para depositar con dicho custodio, como mínimo, las acciones, los activos financieros y el dinero efectivo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;

- q. Otorgar poderes generales o especiales que faculden a los funcionarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, sus subsidiarias, o a terceras personas (ya sean naturales o jurídicas) para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles;
- r. Aprobar, modificar y revocar los estatutos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; y
- s. Aprobar las dietas y emolumentos de los directores por su participación en reuniones de la Junta Directiva.
- t. Autorizar la apertura de cuentas bancarias y nombrar a las personas que quedarán autorizadas para el manejo de las mismas y girar contra los fondos depositados.

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

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

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

Michael Harari – *Presidente y Director*

Nacionalidad: Panameña
 Fecha de nacimiento: 3 de mayo de 1966
 Domicilio comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá
 Correo electrónico: michael@plazareg.com
 Teléfono: (507) 205-8000

El señor Michael Harari posee un Bachelor of Science, con especialización en Finanzas y Arquitectura de Lehigh University en Bethlehem, Pennsylvania, Estados Unidos. Participó en el Top Management Program y Branding, Reputation and Trust Building, Strategy and Corporate Culture and Managing in the Global Economy en Harvard University Extension School, ADEN Alta Dirección. Además, formó parte del Programa para Ejecutivos de Alto Nivel ADEN en Massachusetts Institute of Technology, MIT Sloan Executive Education. En sus inicios se desempeñó como Gerente General de Regency Real Estate Developers, Director General de Swiss Sport, Corp., y Administrador de Champ Sports. Actualmente se desempeña como Presidente y Director de Grupo Regency.

Morris Harari – *Secretario y Director*

Nacionalidad: Panameña
 Fecha de nacimiento: 16 de noviembre de 1989
 Domicilio comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá
 Correo electrónico: miharari@sisa.com
 Teléfono: (507) 205-8000

El señor Morris Harari posee un Bachelor of Science, con especialización en Finanzas y Arquitectura de Lehigh University, Bethlehem, Pennsylvania, Estados Unidos. Actualmente lidera la comercialización de los proyectos y propiedades de Regency Real Estate Developers; dentro de esta unidad económica del grupo se encuentran los departamentos de ventas y mercadeo.

Mirna Rodríguez – Tesorero y Director

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 25 de mayo de 1973
Domicilio comercial: Calle 50, Plaza Credicorp Bank, Piso 24, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: rodriguez1@plazareg.com
Teléfono: (507) 205-8000

La señora Mirna Rodríguez posee un Diplomado de Habilidades Directivas de la Escuela de Alta Dirección (ADEN). A lo largo de su carrera profesional se ha desempeñado como administradora y cuenta con doce años de experiencia en el Sector Inmobiliario, teniendo bajo su cargo un grupo especializado en la administración de propiedades comerciales de alta densidad. Actualmente, se desempeña como Directora Comercial de Propiedades de Grupo Regency.

Antonio Latorraca – Director Independiente y Vocal

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 26 de abril de 1945
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: alatorraca@adms.com.pa
Teléfono: (507) 300-9450

El señor Antonio Latorraca es Licenciado en Contabilidad de la Universidad Santa María la Antigua. A lo largo de su carrera ha asistido local e internacionalmente a diferentes seminarios profesionales y cursos de entrenamiento relacionados con Auditoría, Finanzas, Impuestos y Consultoría. También ha participado como expositor en varios seminarios prácticos de Auditoría y Finanzas. El señor Latorraca se desempeñó como CEO y Chairman del Comité Ejecutivo de Price WaterHouse Coopers, específicamente de la región Interamericana y estuvo encargado de dirigir las políticas de las oficinas en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, República Dominicana y Panamá. Actualmente es Director Independiente de Grupo Regency.

Conforme a lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, el Presidente es el Representante Legal, y en ausencia de éste, la representación legal recaerá en el Secretario.

B. Administración de Inversiones

MMG Asset Management, Corp., ha sido contratada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, para que actúe como Administrador de Inversiones, mediante contrato celebrado el día 23 de abril de 2026.

MMG Asset Management, Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita al Folio 382995 de la Sección Mercantil del Registro Público, y está debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en la Resolución No. CNV-135-06 del 07 de junio de 2006, expedida por la SMV.

1. Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales

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

Jorge E. Morgan Vallarino – Presidente y Director

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

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



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

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

Carlos E. Troetsch Saval – Vicepresidente y Director

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

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

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro (4) sucursales de Banco del Istmo, en David, Chiriquí. Durante este período participó en el desarrollo de la estrategia de crecimiento del banco en esta provincia, al igual que la creación de nuevas sucursales de apoyo en la ciudad de Panamá.

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

Jorge Raúl Vallarino – Secretario y Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 15 de mayo de 1974
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: jorge.vallarino@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

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

Luis Valle C. – Tesorero y Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 8 de agosto de 1951
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: vallee@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777

El Licdo. Valle obtuvo su título en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente se desempeña como Contralor y Socio responsable del planeamiento de la parte financiera, administrativa y control de operaciones del Grupo Morgan & Morgan y de la Firma de Abogados.

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

Alejandro Cifuentes – Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 17 de enero de 1992

b

Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: alejandro.cifuentes@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

El Sr. Alejandro Cifuentes mantiene un bachillerato de ciencias en Gestión de Sistemas de Información y en Finanzas (2014) y una maestría en Finanzas (2015) de Florida State University, Florida, Estados Unidos. Mantiene la designación de Chartered Financial Analyst (CFA) del CFA Institute. El señor Cifuentes es un profesional de amplia experiencia bancaria que ha laborado por más de 7 años para empresas locales e internacionales tales como Athena Partners Group, Spirit Airlines, Athena Capital Inc., entre otros, especializándose en Administración de Fondos y Asesoría de Inversiones. Actualmente es Director de Gestión de Activos en MMG Bank.

Marietta Pinilla – Oficial de Cumplimiento

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

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

2. Condiciones generales del Contrato de Administración de Inversiones

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

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

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

Queda entendido y convenido que los costos de los servicios de que trata esta sección correrán por cuenta exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Adicionalmente, el Administrador de Inversiones podrá, con el previo consentimiento de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contratar los servicios propios de un Proveedor de Servicios Administrativos para la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, 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.

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

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

3. Honorarios y comisiones a favor del Administrador

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

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

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

- a. La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá comunicar por escrito a la SMV la situación por la cual el Administrador de Inversiones cesará en sus funciones, antes de que la cesación se haga efectiva. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo Administrador de Inversiones, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.
- b. El Administrador de Inversiones no podrá en ningún caso renunciar sin haber dado previo aviso por escrito con una antelación de no menos de sesenta (60) días calendarios, y no podrá dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva persona que la sustituya asuma sus funciones.
- c. La sustitución del Administrador de Inversiones deberá ser divulgada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un hecho de importancia.
- d. En caso de que, luego de que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que el Administrador de Inversiones haya notificado de su renuncia o se haya decidido remover al Administrador de Inversiones, no se haya nombrado a su reemplazo, el Administrador de Inversiones saliente podrá nombrar a su reemplazo, notificando por escrito a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

5. Límites de Responsabilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Custodio

1. Identificación

Credicorp Securities Inc. ("Credicorp Securities, Inc." o el "Custodio"), ha sido designado como el Agente de Custodia y Depósito de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Credicorp Securities Inc. es una sociedad anónima, constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 7929, del 18 de agosto de 1999 e inscrita a la Ficha 366612, Documento 19016. La compañía está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá para operar como Casa de Valores con Resolución No. CNV-350-00 del 01 de diciembre de 2000. La oficina principal de Credicorp Securities Inc, está ubicada en el Edificio Plaza Credicorp Bank, Calle 50, piso #1 Mezzanine, Aptdo. 0833-0125 Panamá, República de Panamá, Teléfono: 210-8215; Fax: 210-1085 y su sitio web: www.credisec.com

Credicorp Securities, Inc. fue fundada el 3 de septiembre de 1999 y está debidamente autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá para ejercer el negocio de Casa de Valores en y desde la República de Panamá. Adicionalmente, cuenta con un puesto de bolsa en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. o Latinex.



Su actividad principal es prestar los servicios propios de una Casa de Valores. En adición, mantiene un puesto de Bolsa en Latinex que le permite participar de compra y venta de valores.

Actualmente, la Junta Directiva de Credicorp Securities Inc., está conformada por las siguientes personas:

Director / Presidente	Jorge Dixon De León
Director / Vicepresidente	Max J. Harari B.
Director / Tesorero y Secretario	Antonio Latorraca Espinosa
Director / Vocal	Roberto Arturo Ford J.
Director / Vocal	Gabriel Enrique Durán Vallarino.

El Presidente ostentará la representación legal de la sociedad y en ausencia de éste, quien el Presidente designe.

El capital social autorizado de la Compañía es de un millón cuatrocientos diez mil dólares (US\$1,410,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en mil (1,000) acciones comunes sin valor nominal, todas emitidas y en circulación. Los accionistas de la Compañía son Grupo Credicorp Inc. y Credicorp Bank, S.A., quienes mantienen una participación accionaria de sesenta y dos punto cinco por ciento (62.5%) y treinta y siete punto cinco por ciento (37.5%), respectivamente.

2. Condiciones generales del Contrato de Custodia

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria designó al Custodio para que se encargue de custodiar los valores, activos financieros, dinero en efectivo, contratos de arrendamientos inmobiliarios, títulos de propiedad sobre bienes inmuebles y, en general, todos aquellos otros bienes, o documentos representativos de derechos sobre dichos bienes, de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que ésta última le encomiende al custodio en depósito.

Dentro de los servicios que deberá proveer el Custodio se encuentran los siguientes:

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

7. Completar las suscripciones de Acciones Participativas, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto abonarán en la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

8. Completar y satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y en conjunto con el Agente de Pago, Registro y Transferencia, las redenciones de Acciones Participativas ordenadas por el Administrador de Inversiones, cuyo importe neto adeudará en la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

9. Realizar todas las gestiones de custodia y demás actos encomendados al Custodio descritos en el Prospecto, los Acuerdos y la Ley de Valores.

Cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el presente Contrato de Custodia en cualquier momento, previo aviso escrito a la otra parte con por lo menos sesenta (60) días calendarios 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.

La sustitución del Custodio está sujeta a las siguientes reglas:

(a) Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Administrador de Inversión (de haberlo), deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa Latinoamericana de Valores 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) La sustitución o renuncia del Custodio deberá ser divulgada por la Sociedad de inversión Inmobiliaria a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.

D. Agente de Pago, Registro y Transferencia

1. Identificación

Credicorp Securities Inc. ("Credicorp Securities, Inc." o el "Agente", el "Agente de Pago" o el "Agente de Pago, Registro y Transferencia"), ha sido designado como el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Credicorp Securities Inc. es una sociedad anónima, constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 7929, del 18 de agosto de 1999 e inscrita a la Ficha 366612, Documento 19016. La compañía está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá para operar como Casa de Valores con Resolución No. CNV-350-00 del 01 de diciembre de 2000. La oficina principal de Credicorp Securities Inc, está ubicada en el Edificio Plaza Credicorp Bank, Calle 50, piso #1 Mezzanine, Aptdo. 0833-0125 Panamá, República de Panamá, Teléfono: 210-8215; Fax: 210-1085 y su sitio web: www.credisec.com

Credicorp Securities, Inc. fue fundada el 3 de septiembre de 1999 y está debidamente autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá para ejercer el negocio de Casa de Valores en y desde la República de Panamá. Adicionalmente, cuenta con un puesto de bolsa en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. o Latinex.

Su actividad principal es prestar los servicios propios de una Casa de Valores. En adición, mantiene un puesto de Bolsa en Latinex que le permite participar de compra y venta de valores.

Actualmente, la Junta Directiva de Credicorp Securities Inc., está conformada por las siguientes personas:

Director / Presidente	Jorge Dixon De León
Director / Vicepresidente	Max J. Harari B.
Director / Tesorero y Secretario	Antonio Latorraca Espinosa
Director / Vocal	Roberto Arturo Ford J.
Director / Vocal	Gabriel Enrique Durán Vallarino.

El Presidente ostentará la representación legal de la sociedad y en ausencia de éste, quien el Presidente designe.

El capital social autorizado de la Compañía es de un millón cuatrocientos diez mil dólares (US\$1,410,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en mil (1,000) acciones comunes sin valor nominal, todas emitidas y en circulación. Los accionistas de la Compañía son Grupo Credicorp Inc. y Credicorp Bank, S.A., quienes mantienen una participación accionaria de sesenta y dos punto cinco por ciento (62.5%) y treinta y siete punto cinco por ciento (37.5%), respectivamente.

2. El Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia

Bajo el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, el Agente de Pago, Registro y Transferencia prestará los siguientes servicios:

1. Actuar como agente de pago de los dividendos y, en caso de recompra, del capital de las Acciones Participativas emitidas, así como agente de registro y transferencia en las operaciones de compra y venta de las Acciones Participativas.
2. Satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria las redenciones de las Acciones Participativas, cuyos importes netos debitará de la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Llevar y mantener al día un registro (en adelante el "Registro" o el "Registro de Tenedores Registrados") de las personas en cuyo favor se hubiesen emitido directamente las Acciones Participativas y constituyan los tenedores directos de las mismas (en adelante, cada uno, un "Tenedor Registrado" y, conjuntamente, los "Tenedores Registrados"), en el que se anotará lo siguiente: (1) el número de Acciones Participativas 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 Participativas de cada Tenedor Registrado; (5) el nombre del apoderado, mandatario o representante de/los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; (6) cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.
4. Asistir en la autenticación, expedición, registro, transferencia, cancelación y reposición de las Acciones Participativas de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, de las Acciones Participativas y del Prospecto Informativo.
5. Remitir a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cuando así lo solicite, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados (mas no de los tenedores indirectos de las Acciones Participativas (en adelante, cada uno, un "Tenedor Indirecto" y, conjuntamente, los "Tenedores Indirectos") y su monto invertido en las Acciones Participativas.
6. Expedir, a solicitud de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, las certificaciones que ésta solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados (mas no de los Tenedores Indirectos).
7. Expedir, previa solicitud de los Tenedores Registrados, certificaciones haciendo constar los derechos que los Tenedores Registrados (mas no los Tenedores Indirectos) poseen sobre determinadas Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
8. Recibir del Fondo, y transmitir a los Tenedores Registrados (mas no a los Tenedores Indirectos), aquellas comunicaciones que el Fondo requiera enviar a los Tenedores Registrados y viceversa.
9. De ser necesario conforme a la ley, retener, en nombre y representación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cualquier impuesto, tasa o contribución que se genere con respecto a las Acciones Participativas.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se obliga a mantener con el Agente de Pago, una cuenta bancaria y tener depositados o causar que se depositen en la misma, fondos suficientes para cubrir los pagos de dividendos y capital (en caso de recompra)

que se tengan que hacer bajo los términos y condiciones de las Acciones Participativas, así como para cubrir o reembolsar al Agente de Pago gastos relacionados a la emisión y mantenimiento de las Acciones Participativas ante LatinClear y Latinex, notificados a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. El Agente no tendrá responsabilidad alguna en caso de que los depósitos hechos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria resultaran ser menores a los que correspondan pagar. El Agente queda autorizado para efectuar el débito de tal cuenta, de los fondos requeridos para realizar los pagos.

Cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el presente Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia 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.

(a) Renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Agente podrá renunciar a su cargo en cualquier momento mediante notificación por escrito la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Dicha notificación indicará la fecha en que dicha renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de sesenta (60) días calendarios contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria acepte una fecha prematura. Si transcurrido el término de los sesenta (60) días calendarios antes señalado la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, no ha nombrado un Agente sucesor quien deberá ser una institución de reconocido prestigio con oficinas en la ciudad de Panamá, este Contrato terminará y el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar el Registro de Tenedores y cualesquiera ejemplares de las acciones que mantenga en su poder a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

(b) Remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia. En el ejercicio de sus obligaciones bajo el presente Contrato, el Agente de Pago, Registro y Transferencia sólo responderá a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria por los daños y perjuicios causados por razón de culpa grave o dolo del Agente.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de remover al Agente en los siguientes casos:

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

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

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

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

V. UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS

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

VI. INFORMES Y REPORTES

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

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

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

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

Mensualmente

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

Semestralmente

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

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

Anualmente

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

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

Hechos de Importancia

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

VII. LEY APLICABLE

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

VIII. RÉGIMEN FISCAL

A. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta

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

B. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Dividendos

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

C. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles

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

D. Tratamiento Fiscal sobre las Ganancias de Capital

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

inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

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

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

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

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

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

E. Retención por impuestos

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

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

A. Asesores Legales

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

Morgan & Morgan Legal tiene sus oficinas en la Torre MMG Piso 25, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 265-7777, página web: www.morimor.com.

Abogados de contacto:

- a. Ricardo Arias: ricardo.arias@morimor.com
- b. Ariana Linares: ariana.linares@morimor.com

B. Auditores

Grant Thornton Audit Panamá S.A., es la firma que brinda, a la Sociedad de Inversión inmobiliaria, el servicio de auditoría externa. Tiene sus oficinas ubicadas en Torre B, Torre de las Américas, Punta Pacífica, Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 202-0990. La persona de contacto es Juan Moreno, Director de Auditoría, con correo electrónico: juan.moreno@pa.gt.com y página web www.grantthornton.com.pa.

C. Estructuradores y Asesores Financieros

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

Domicilio: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá.

Teléfono: (507) 265-7600

Correo electrónico: roger.kinhead@mmgbank.com / elias.polonsky@mmgbank.com / absalon.intriago@mmgbank.com

Página web: www.mmgbank.com.

D. Compañía de Avalúos

El Emisor trabajará únicamente con compañías de avalúos debidamente constituidas y autorizadas para realizar avalúos en la República de Panamá, entre las cuales están, mas no se limitan a:

- **COLLIERS.**
Domicilio: Plaza Siuma, Calle 74 y Avenida 5ta Sur, San Francisco, República de Panamá.
Teléfono: (507) 214-7777
Página web: <https://www.colliers.com/es-pa>
- **AVAISTMO – Avalúos e Inspecciones del Istmo**
Domicilio: Edificio P.H. Torre Cosmos, Piso 3, Oficina 301, área bancaria, Obarrio, Calle 50 y Calle Manuel María Icaza
Correo electrónico: osiero@avaistmo.com
Teléfono: (507) 264-7751/264-7984
Página web: www.avaistmo.com
- **A.I.R. Avalúos**
Domicilio: Edificio Pacific Plaza, 1er Piso, Via Israel y Calle 66 San Francisco.
Correo electrónico: avaluos@airpma.net
Teléfono: (507) 399-6900
Página web: www.grupoairpanama.com

X. LITIGIOS LEGALES

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no mantiene litigios legales pendientes.

XI. MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL

Las Sociedad de Inversión Inmobiliaria 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. Tales modificaciones estarán sujetas al contenido del Artículo 24 del Acuerdo 5-2004.

Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de las Acciones Participativas, según su pacto social, y documentos relacionados con esta oferta, o en los casos así permitidos por la ley aplicable, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de las Acciones Participativas. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, 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 Prospecto Informativo como el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Gerenciales.

Cuando se trate de modificaciones relacionadas a alguno de los asuntos listados en el artículo 173 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, se seguirá el procedimiento indicado en la Sección III (B)(19) de este Prospecto informativo.

Toda modificación al Prospecto Informativo o al pacto social 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 reglamentarios.

XII. TÉRMINOS Y CONDICIONES

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

XIII. LIQUIDACIÓN

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

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

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

XIV. ANEXOS

A. Estados financieros preliminares

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Pre-Operativos

Al 28 de febrero de 2026

(Interinos)

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC.

(Panamá, República de Panamá)

(Interinos)

Índice del Contenido

Informe del Contador Público

Estado de Situación Financiera Pre-Operativo

Estado de Cambios en los Activos Netos Pre-Operativo

Estado de Flujos de Efectivo Pre-Operativo

Notas a los Estados Financieros Pre-Operativos

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC.

Con base en la información financiera hemos compilado el estado de situación financiera pre-operativo al 28 de febrero de 2026, cambios en los activos netos pre-operativo y flujos de efectivo pre-operativo por el período terminado el 28 de febrero de 2026, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros pre-operativos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros pre-operativos que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea, a fraude o error. No obstante, no hemos auditado, ni revisado estos estados financieros intermedios, y consecuentemente, no expresamos opinión alguna sobre los mismos.



Gabriel Castillo

CPA No. 149-2004

6 de marzo de 2026

Panamá, República de Panamá

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera Pre-Operativo

28 de febrero de 2026

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	28 de febrero de <u>2026</u>
<u>Activos</u>		
Depósitos a la vista	4	0
Cuentas por cobrar		<u>50,000</u>
Total de activos netos atribuibles a los accionistas		<u>50,000</u>

El estado de situación financiera pre-operativo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros pre-operativos.

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos Pre-Operativos

28 de febrero de 2026

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones</u> <u>Clase A</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024		0
Aporte de los tenedores de acciones		<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025		0
Aporte de los tenedores de acciones – Acciones Generales		<u>50,000</u>
Saldo al 28 de febrero de 2026		<u>50,000</u>

El estado de cambios en los activos netos pre-operativo debe ser leído en conjunto que forman parte integral de los estados financieros pre-operativos.

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo Pre-Operativo

28 de febrero de 2026

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	(No auditado) <u>2026</u>
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		0
Resultado del período		
Cambios en:		
Cuentas por cobrar		<u>50,000</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación		<u>50,000</u>
Actividades de financiamiento:		
Aporte de los tenedores de acciones – Acciones Generales	5	<u>(50,000)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(50,000)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		0
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período		<u>0</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	4	<u><u>0</u></u>

El estado de flujos de efectivo pre-operativo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros pre-operativos.

PANAMA PROPERTY HOLDINGS GROUP, INC.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Pre-Operativos

28 de febrero de 2026

(Cifras en Balboas)

(1) Información General

Sociedad de Inversión Inmobiliaria Panama Property Holdings Group, Inc. (la Sociedad de Inversión) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 5,840 del 23 de diciembre de 2025.

Al 28 de febrero de 2026, la Sociedad de Inversión se encuentra en etapa pre-operativa, por lo cual no ha realizado transacciones que requieran ser reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas, motivo por el cual los estados financieros pre-operativos no incluyen el estado de ganancias o pérdidas.

La oficina principal de la Sociedad de Inversión se encuentra ubicada en edificio Torre de las Américas, Torre D, Piso 10, ciudad de Panamá.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de la Sociedad de Inversión el 6 de marzo de 2026.

Condiciones generales de la Sociedad de Inversión

A continuación, se presentan algunas condiciones generales de la Sociedad de Inversión Panama Property Holdings Group, Inc., de acuerdo con el contenido del prospecto informativo:

El objetivo de inversión principal de la Sociedad de Inversión es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de participación en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, inversiones permitidas y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión. La Sociedad de Inversión logrará su objetivo principalmente a través de la inversión, directa o indirecta a través de Subsidiarias, 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.

La Sociedad de Inversión 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 la Sociedad de Inversión cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar negocios de desarrollo y administración inmobiliaria.

La Sociedad de Inversión también podrá participar en la celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles. La Sociedad de Inversión podrá comprar acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por otras sociedades de inversión inmobiliarias. Por último, la Sociedad de Inversión podrá invertir sus activos de forma incidental en cuentas de ahorro, depósitos de plazo fijo o en valores que sean negociados en una bolsa de valores o mercado organizado.

La Sociedad de Inversión declarará y pagará dividendos a los tenedores de las Acciones Participativas con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. Los tenedores de Acciones Participativas de cada Serie tendrán derecho a recibir dividendos únicamente producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión o Sub-Fondo en el que cada Serie tenga un interés.

Los Tenedores de Acciones Participativas de cada Serie también tendrán derecho a recibir una cuota parte de los activos que componen dicha cartera de inversión o SubFondo correspondiente, en proporción al número de Acciones Participativas del que sean tenedores, en caso de (a) liquidación de los activos netos que componen dicha cartera de inversión (después de haber pagado los pasivos que le correspondan a dicha cartera de inversión) o (b) liquidación de la totalidad de los activos netos de la sociedad (después de haber pagado todos los pasivos de la sociedad), según sea el caso.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros pre-operativos de la Sociedad de Inversión, han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(b) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico.

La Sociedad de Inversión reconoce todos los activos financieros en el momento de su registro inicial a la fecha de liquidación.

(c) **Moneda Funcional y de Presentación**

Estos estados financieros pre-operativos son presentados en balboas (B/.). El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional de la Sociedad de Inversión.

(3) **Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas por la Sociedad de Inversión en estos estados financieros pre-operativos.

(a) **Efectivo y equivalente de efectivo**

Para propósitos del estado de flujos de efectivo pre-operativo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista.

(b) **Patrimonio**

La Sociedad de Inversión tiene dos clases de acciones comunes: Gerenciales y Participativas. Las Acciones Gerenciales tienen exclusivamente el derecho a voto a razón de un (1) voto por cada acción y no a derecho económico. Las Acciones Participativas representan el capital inversor de la Compañía.

(4) **Administración de Riesgos Financieros**

Las actividades de la Sociedad de Inversión están expuestas a una variedad de riesgos financieros y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación, y administración de un cierto grado de riesgo o una combinación de riesgos. Tomar riesgos es básico en el negocio financiero, y los riesgos operacionales son consecuencias inevitables de estar en el negocio. El objetivo de la Sociedad de Inversión es, por consiguiente, lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno para minimizar efectos adversos potenciales sobre la realización financiera de la Sociedad de Inversión.

La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. Para tal efecto, ha nombrado al Comité de Inversión que se encarga de la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesto la Sociedad de Inversión.

Adicionalmente, la Sociedad de Inversión estará sujeto a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá una vez sea registrado y aprobado por dicha entidad, lo cual implica la preparación y emisión de reportes que también son parte de los mecanismos de administración de riesgos.

La Sociedad de Inversión no ha iniciado operaciones y por consiguiente no posee riesgos significativos en sus instrumentos financieros y está en proceso de definir y aprobar sus políticas y procedimientos para el manejo de la administración de riesgos de instrumentos financieros. Al 28 de febrero de 2026 no posee depósitos en bancos.

(5) **Capital Social Autorizado**

El capital social autorizado de la Sociedad de Inversión es de dividido en:

- 50,000 acciones gerenciales emitidas con un valor nominal de un Balboa (B/.1.00), cada una, lo cual representa B/.50,000; y 150,000,000 de acciones participativas con un valor nominal de un centavo de balboa (B/.0.01), cada una.

Las acciones participativas otorgan a sus tenedores registrados los derechos económicos conferidos por el pacto social y la Ley, incluyendo los derechos de recibir dividendos y una cuota parte de los activos en caso de liquidación, pero no otorgan derecho de voto a sus tenedores registrados.