SEMAH REAL ESTATE INVESTMENT FUND, S.A.
PROSPECTO INFORMATIVO

Sociedad Anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica No. 14,398 de 7 de julio de 2021, de la Notaria Duodécima del Circuito Notarial de Panamá debidamente inscrita al Folio No. 155710700 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el lunes 2 de agosto 2021, domiciliada en Panamá, República de Panamá y con domicilio comercial en Edificio Torre de las Américas, Torre C, Piso 33, Oficina 3301, teléfono: (507) 216-8040.

OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE HASTA 10,000,000 ACCIONES COMUNES DE MÚLTIPLES CLASES DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CERRADA DENOMINADA SEMAH REAL ESTATE INVESTMENT FUND

El capital social autorizado del Fondo es de Ciento Cincuenta Mil Dólares (US$150,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América que se divide en Diez Millones (10,000,000) de Acciones Participativas, que para todos los efectos se entenderán como acciones comunes, serán emitidas en múltiples clases según se describe más adelante, sin derecho a voz ni voto, con un valor nominal de Un Centésimos Dólar (US$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una y, cincuenta mil (50,000) acciones comunes de la Clase Gerencial o Clase A con un valor nominal de un dólar (US$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, las cuales no son objeto de oferta pública. El derecho a voto le corresponderá exclusivamente a los tenedores de las acciones de la Clase Gerencial, a razón de un (1) voto por cada acción.

Las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa. La Junta Directiva podrá aumentar el capital social, variar la cantidad y valor nominal de las acciones y reformar los derechos y demás disposiciones relacionadas con el capital social o con las acciones de la sociedad. Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, salvo por los términos y cargas que establezca la Junta Directiva para cada clase.

El Fondo no está obligado a declarar ni repartir dividendos. Será potestad de la Junta Directiva del Fondo declarar y/o repartir dividendos a cada una de las clases de conformidad al rendimiento de cada uno de los respectivos Sub-Fondos. La Junta Directiva del Fondo determinará la periodicidad de la distribución de dividendos a los tenedores de las acciones, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada Subsidiaria en relación con cada uno de los diferentes Sub-Fondos representados por cada clase de acción objeto de la oferta pública, respectivamente, a menos que la Junta Directiva considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un periodo determinado para alguna clase en particular.

El Fondo es de naturaleza cerrada y no se ofrecerá el derecho a redimir las acciones del Fondo. Existirán políticas extraordinarias de recompra o redención de algunas clases de acciones, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto respectivo a esas clases.

El Precio Inicial respectivo de cada Clase de Acciones Participativas que el Fondo ofrezca será notificado por el Fondo a la SMV y a la Bolsa mediante el Suplemento Informativo al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada clase, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine el Fondo, de acuerdo a las condiciones del mercado.

LA AUTORIZACIÓN DE LA SUPERTINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO IMPLICA QUE ESTA ENTIDAD RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO.

Fecha de la Oferta: 1 de marzo de 2022.
Fecha de Impresión: 17 de febrero de 2022
Resolución No. SMV-61-2022 del 17 de febrero de 2022

JG

Nombre del Fondo: **SEMAH REAL ESTATE INVESTMENT FUND, S.A.**
Torre de las Américas
Punta Pacifica, Torre C,
Piso 33. Oficina 3301
Teléfono: (507) 216-8040
Attn. José Roberto García Acedo
jose@semah.com

LISTADO DE VALORES
BOLSA LATINOMERICANA DE VALORES, S.A.
Edificio Bolsa de Valores Ave. Federico Boyd y Calle 49
Panamá, República de Panamá
Tel 2691966 / Fax: 2692457
www.panabolsa.com
Attn. Olga Cantillo bvp@panabolsa.com

ENTIDAD DE REGISTRO
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Edificio Global Plaza, Piso 8 Panamá,
República de Panamá Tel 501700
www.supervalores.gob.pa

CENTRAL DE CUSTODIA
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES S.A.
Edificio Bolsa de Valores
Ave. Federico Boyd y Calle 49
Panamá, República de Panamá
Tel 2146105 / Fax: 2148175
www.latinclear.com.pa
Attn. Lerzy Batista operaciones@latinclear.com.pa

AGENTE DE PAGO, REGISTRO, TRANSFERENCIA, PUESTO DE BOLSA Y CUSTODIO
CAPITAL ASSETS CONSULTING INC.
Edificio Capital Bank, Piso 19
Calle 50, Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 307-2930
Pablo Edmundo Maldonado Andrade: pmaldonado@capitalassets.com.pa
https://www.capitalbank.com.pa/capital-assets/

ASESOR LEGAL
VIRTU ATELIER LEGAL
Lic. Marelissa Quintero de Stanziola
Edificio Boulevard del Este, Piso 5, oficina 504
Avenida. Centenario, Costa del Este
Teléfono: +507 – 387-8655
Attn: Marelissa Quintero de Stanziola
mquintero@virtuatelier.legal

AUDITORES EXTERNOS
DELOITTE INC.
Torre Banco Panamá, Piso 12,
Boulevard Costa del Este y Avenida la Rotonda
Panamá, República de Panamá
Attn: Luis Castro
Teléfono: (507)
https://www2.deloitte.com/pa/es.html

ESTRUCTURADOR FINANCIERO
HAUS PANAMA
Torre de las Américas
Punta Pacifica, Torre C,
Piso 33. Oficina 3301
Teléfono: (507) 216-8040
Attn. José Roberto García Acedo
jose@semah.com

JG

INDICE

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

II. FACTORES DE RIESGO 10
A. DE LA OFERTA. 10
B. DEL EMISOR 12
C. DEL ENTORNO 13
D. DE LA INDUSTRIA 14

III. CARACTERISTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA 14
A. DENOMINACION Y NATURALEZA JURIDICA 14
B. SECTOR INMOBILIARIO 15
C. OBJETIVOS DEL FONDO 15
D. POITICAS DE INVERSION 16
E. DISTRIBUCION GEOGRFICA, CRITERIOS Y ESTRATEGIASECTORIAL 17
F. TIPOS DE ACTIVOS A INVERTIR 17
G. PROGRAMA, CALENDARIO DE INVERSION DE LOS RECUROS 19
H. POLITICA DE CONSERVACION Y ASEGURAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES 19
I. CARACTERISTICAS DE CAPITAL SOCIAL DEL FONDO 19
J. ORGANOS DE ADMINSITRACION DEL FONDO 22

IV. PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE ACCIONES PARTICIPATIVAS 27
A. PRECIO INICIAL DE ACCIONES PARTICIPATIVAS 27
B. AUSENCIA DE DERECHO A VOZ Y VOTO 27
C. MECANISMO DE COLOCACION DE ACCIONES PARTICIPATIVAS 28
D. POLITICAS DE REDENCION 29
E. MECANISMOS DE RECOMPRA 29
F. MERCADOS 30
G. ACCCIONES GLOBALES 30
H. ACCIONES INDIVIDUALES (FISICAS) 31
I. TRASPASOS DE ACCIONES 32
J. PRESENTACION DE ACCIONES FISICAS PARA SU CAMBIO 32
K. ENDEUDAMIENTO Y GARANTIAS 32
L. DETERMINACION Y CALCULO DEL VNA 33
M. ENTIDADES AVALADORAS 34
N. SUSPENSION DEL CALCULO DEL VNA 35
O. MONTO DE LA INVERSION 35
P. POLITICIA DE DISTRIBUCIION DE DIVIDENDOS 35
Q. GASTOS DE ORGANIZACIÓN 36
R. OTROS GASTOS DE OPERACION 36
S. COMISIONES 37
T. POLITICA SOBRE AUMENTO DE CAPITAL 38

V. ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN EL REGISTRO, LISTADO Y COLOCACION 38
A. EJECUTIVO PRINCIPAL DE ADMINISTRADOR DE INVERSIONES 38
B. CUSTODIO 40
C. AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA 42
D.. AGENTE DE COLOCACION DE VALORES 44
E. ASESORES LEGALES 45
F. AUDITORES 46
G. NOTIFICACIONES 46

VI. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS 47
VII. PLAN DE DISTRIBUCION DEL FONDO 47
VIII. LEY APLICABLE 48

IX. REPORTES Y DOCUMENTACION 48
X. MODIFICACIONS Y CAMBIOS 50
XI. TRATAMIENTO FISCAL 51
XII SANCIONES ADMINISTRATIVAS 52
XIII. GOBIERNO CORPORATIVO 52
XIV PARTES RELACIONADAS Y AFILICIACIONES 52
XV. DISCREPANCIAS 52
ANEXO I – GLOSARIO DE TÉRMINOS 53

ANEXO II – EEFF

JG

AVISO DE IMPORTANCIA

Semah Real Estate Investment Fund, S.A. es una sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada (en adelante la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria" o el "Fondo") debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante, "SMV") y en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante "Bolsa") para realizar la oferta pública de sus acciones (salvo las Acciones Gerenciales) de cada una de las clases autorizadas por su Junta Directiva para tal efecto (las "Acciones Participativas"), las cuales representarán, cada una, un interés en una cartera diferente de inversiones o Sub-Fondo, y se dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente.

Cada uno de los Sub-Fondos y Subsidiaria responderá exclusivamente de los compromisos contraídos por el Sub-Fondo y la Subsidiaria en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Las Acciones Participativas de las múltiples clases que llegue a emitir o a tener la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tendrán derecho a voz ni voto, salvo ciertos casos establecidos en la sección IV del presente prospecto. El derecho a voto les corresponderá exclusivamente a los tenedores de las acciones de la Clase Gerencial, a razón de un (1) voto por cada acción.

Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las clases de Acciones Participativas, tales como fecha de oferta respectiva, fecha de emisión respectiva, monto a emitir, objetivos de inversión, comisiones, políticas de redención, comisión por salida anticipada, serán notificados a la SMV y la Bolsa mediante un Suplemento al Prospecto Informativo (en adelante, cada uno, un "Suplemento al Prospecto"), por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada clase.

La información contenida en el presente documento (en adelante, el "Prospecto Informativo") es responsabilidad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, quien declara que, a la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo, la información aquí contenida es veraz. El Fondo se reserva el derecho a modificar este Prospecto Informativo. Toda modificación a los términos y condiciones del Prospecto Informativo deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y solo surtirá efectos a partir del registro y autorización ante la Superintendencia, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos reglamentarios adoptados por la SMV. Es responsabilidad de todo inversionista verificar si esta versión ha tenido modificaciones. De haber modificaciones, las mismas podrán ser obtenidas del Fondo o estarán disponibles en la SMV. Cualquier referencia a dólar o dólares en este Prospecto se refiere a Dólares Americanos (USD).

Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las acciones del Fondo. No obstante, lo anterior, existirán unas políticas extraordinarias de redención anticipada o recompra a algunas de las clases de acciones, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto respectivo a esas clases. Además, la Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de autorizar la redención anticipada de acciones de alguna de las clases, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan y que no perjudique a los demás tenedores registrados de las acciones.

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

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

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

La adquisición de Acciones Participativas del Fondo implica la aceptación de todas y cada uno de los términos y condiciones contenidos en este Prospecto Informativo y sus Suplementos al Prospecto. El valor neto de los activos del Fondo podrá subir

o bajar y no está garantizado, y el precio pagadero por las Acciones Participativas objeto de la oferta pública podría ser mayor o menor que el monto inicialmente invertido.

I. RESUMEN Y CONDICIONES DE LA OFERTA

La información que se presente a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta. El inversionista potencial, interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente Prospecto Informativo.

LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA	Semah Real Estate Investment Fund, S.A. sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No14,398 de 7 de julio de 2021 de la Notaria Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, e inscrita en el Folio Electrónico No. 155710700 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 2 de agosto 2021.
DENOMINACIÓN	Semah Real Estate Investment Fund, S.A., en adelante, el "Emisor", el "Fondo", la "Sociedad" o "Fondo de SEMAH"
CATEGORIA DE SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA	Según su estructura, una sociedad de inversión paraguas, según la opción de redención, una sociedad de inversión cerrada, según el tipo de inversiones, una sociedad de inversión inmobiliaria, y, según la ubicación de sus inversiones, local.
CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO	El capital autorizado del Fondo será de CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES (US$150,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en: (a) CINCUENTA MIL (50,000) acciones comunes (las "Acciones Gerenciales"), con derecho a voz y voto, con un valor nominal de UN DÓLAR (US$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una. (b) DIEZ MILLONES (10,000,000) de Acciones Participativas que serán emitidas en múltiples clases sin derecho a voz ni voto, con un valor nominal de Un Centésimos Dólar (US$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. (c) Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de conformidad con el pacto social de la Sociedad.
SUB FONDOS	Cada una de las Acciones Participativas representarán, respectivamente, un interés en una cartera de inversiones distinta del Fondo. La Junta Directiva del Fondo designará a su exclusivo juicio, la composición de la cartera de inversión de cada uno de los Sub-Fondos y la Subsidiaria que representará un interés para cada Sub-Fondo, respectivamente. La cual será notificada mediante Suplemento a este Prospecto /informativo con al menos dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha de Oferta respectiva de dicha clase.
TIPO DE VALORES A OFRECER EN VENTA	El tipo de valor a ofrecer públicamente serán Acciones Participativas. Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las clases de Acciones Participativas de cada Sub-Fondo, tales como fecha de oferta, fecha de emisión, cantidad de acciones, objetivos de inversión, comisiones, políticas de inversión,

	distribución de dividendos, endeudamiento, redención, recompra, comisión por salida anticipada, entre otros, serán notificados a la SMV y la Bolsa mediante un Suplemento al Prospecto Informativo (en adelante, cada uno, un "Suplemento al Prospecto"), por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada clase.
CANTIDAD DE VALORES	El Fondo ofrecerá de manera pública hasta Diez Millones (10,000,000) Acciones Participativas, las cuales serán emitidas en múltiples clases que tendrán un interés en el respectivo Sub-Fondo, según lo establecido en este Prospecto.
PRECIO INCIAL DE COLOCACIÓN	El precio inicial de colocación respectivo de cada clase de Acciones Participativas de cada Sub Fondo que el Fondo ofrezca será notificado por el Fondo a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa 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 Respectiva de dicha clase. El precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine el Fondo, de acuerdo a las condiciones del mercado
FECHA DE OFERTA INICIAL	1 de marzo de 2022
FECHA DE OFERTA RESPECTIVA	La fecha de oferta respectiva para cada una de las clases de Acciones Participativas que corresponda a cada Sub-Fondo será notificada por el. Fondo a la Superintendencia del Mercado de Valores y a 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 de la clase (la "Fecha de Oferta Respectiva").
ACCIONES GERENCIALES	Se denominarán "Acciones Gerenciales" a las acciones comunes de la Clase Gerencial del Fondo. Las Acciones Gerenciales no forman parte de la oferta pública de acciones que se describe en el presente Prospecto Informativo y no tendrán derechos económicos sobre los beneficios generados por las inversiones y activos de los diferentes Sub-Fondos del Fondo. Las Acciones Gerenciales podrán recibir dividendos siempre que así lo autorice la junta directiva del Fondo, provenientes exclusivamente de ingresos recibidos por el Fondo producto de comisiones por comercialización, comisión por salida anticipada, honorarios de administración de activos y comisión de éxito.
DERECHOS POLÍTICOS	Únicamente las Acciones Gerenciales tendrán derecho a voz y voto en todos los asuntos del Fondo. Las Acciones Participativas de cada clase no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionistas, salvo por aquellos derechos a voz y/o a voto en los asuntos indicados en el pacto social.
OBJETIVOS DE INVERSIÓN	La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar de las rentas generadas por contratos de 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. Las políticas de inversión para cada Sub-Fondo y Subsidiaria que represente cada clase de Acciones Participativas serán notificados a la SMV y la Bolsa mediante

	un Suplemento al Prospecto Informativo por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada clase.
USO DE LOS FONDOS	La suma de dinero que se recaude por la colocación de las Acciones Participativas de cada Clase, únicamente se destinará a inversiones en el respectivo Sub-Fondo que represente, y podrá ser en cualquiera de las alternativas del sector inmobiliario que esté acorde a los objetivos de inversión del Fondo y de esa determinada clase según este descrito en el Suplemento al Prospecto respectivo.
INVERSIÓN INICIAL MÍNIMA	Sera comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa mediante un suplemento al prospecto informativo que será informado por lo menos (2) dos días antes de la fecha de oferta inicial.
VALOR NETO POR ACCIÓN	El Valor Neto por Acción (en adelante "VNA") de cada clase de Acciones Participativas será el cociente que resulte de dividir el valor neto de los activos que representa cada Sub-Fondo, menos los pasivos de dicho Sub-Fondo, entre el número de acciones emitidas y en circulación de cada clase de Acciones Participativas que represente cada Sub-Fondo, en la fecha de valoración respectiva.
POLÍTICA DE REDENCIÓN O RECOMPRA	Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Acciones Participativas del Fondo. No obstante, lo anterior, podrán existir políticas extraordinarias de redención o recompra de alguna de las clases de Acciones Participativas del Fondo, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto respectivo a esas clases del Fondo. La Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de autorizar la recompra anticipada a los tenedores registrados de las Acciones Participativas que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan y que no perjudique a los demás tenedores registrados de las Acciones Participativas. Todo esto en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Texto Único de la Ley del Mercado el Valores de la República de Panamá. De aplicarse una comisión de salida anticipada, esta comisión establecida como parte de la política de recompra de las Acciones Participativas, será retenida o deducida de forma automática de los dineros a entregar al inversionista. Esta comisión podrá afectar, por ende, el capital invertido por parte de los inversionistas al comprar Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión.
POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO	De conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Acuerdo 2 de 2014, el Fondo no está sujeto a las limitaciones en cuanto a endeudamientos y garantías. Por lo tanto, no existen limitaciones en cuanto al porcentaje de préstamos u otros tipos de obligaciones o deudas frente a terceros. El Fondo podrá otorgar préstamos y garantías siempre que estos sean directa o indirectamente en beneficio de una clase de Acciones Participativas. Los valores y activos integrados en el patrimonio del Fondo podrán pignorarse u otorgarse como garantía de tales operaciones. El Fondo podrá constituir una o varias garantías favor de los Tenedores de una o varias clases de Acciones Participativas, en caso de que lo estime conveniente para respaldar los términos y condiciones de las Acciones Participativas a fin de lograr la colocación de las mismas. En caso de que el Fondo decida constituir una garantía, el Fondo remitirá toda la documentación para revisión de la SMV con

	al menos treinta (30) días calendario antes de constituir la garantía, a efectos de que la SMV pueda brindar sus comentarios. Los detalles y demás información relevante de tal(es) garantía(s) serán notificados a la SMV y a la Bolsa mediante un Suplemento al Prospecto Informativo.
POLITICA DE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	Como norma de aplicación general, el Fondo no está obligado a declarar ni repartir dividendos. Será potestad de la Junta Directiva del Fondo declarar y/o repartir dividendos de conformidad al rendimiento de cada Sub-Fondo respecto a cada una de las clases del Fondo. La Junta Directiva del Fondo determinará la periodicidad de la distribución de dividendos a los tenedores de las Acciones Participativas de los diferentes Sub-Fondos, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada Subsidiara que se relacione cada uno de los diferentes Sub-Fondos, respectivamente, a menos que la Junta Directiva considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un periodo determinado para alguna clase en particular, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo 199 de 2014, según el mismo sea de tiempo en tiempo reformado o modificado. La distribución anual de dividendos podría efectuarse como dividendos en efectivo y/o en acciones, y será determinada por la Junta Directiva del Fondo. En caso de una distribución de dividendos en acciones, las nuevas Acciones Participativas a emitir serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones dividido entre el VNA de la respectiva clase de Acciones Participativas. En todo caso, los Tenedores tendrán la opción de solicitar, a juicio y discreción de la junta directiva del Fondo, reinvertir en el Fondo los dividendos que hayan sido declarados y pagados por el Fondo. Las Acciones Gerenciales podrán recibir dividendos siempre que así lo autorice la junta directiva del Fondo, provenientes exclusivamente de ingresos recibidos por el Fondo producto de comisiones por comercialización, comisiones (incluyendo salida anticipada), honorarios de administración de activos y comisión de éxito. A su vez, las Acciones Gerenciales podrán recibir del Fondo el reembolso de los gastos iniciales de incorporación.
ADMINISTRADOR DE INVERSIONES.	El Fondo será una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Auto administrada, para tal fin la Junta Directiva del Fondo tendrá la facultad de decidir posteriormente, si se contrata a un Administrador de Inversiones con Licencia expedida por la SMV para que lleve a cabo estas funciones.
AUDITORES EXTERNOS	DELOITTE PANAMA
ASESORES LEGALES	VIRTU ATELIER LEGAR – Attn. Lic. Marelissa Quintero de Stanziola
SUB-CUSTODIO	Central Latinoamericana de Valores S.A. ("Latinclear")
AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA	Capital Assets Consulting Inc.
PUESTO DE BOLSA Y CUSTODIO	Capital Assets Consulting Inc.
REGISTRO	Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá.

LISTADO	BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES (LATINEX)
LEY APLICABLE	Leyes de la República de Panamá, Acuerdo 2-2014 de 6 de agosto de 2014 y Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004 adoptados por la SMV y demás acuerdos, opiniones y resoluciones de la SMV.
TRATAMIENTO FISCAL SOBRE EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliarias y subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el Reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014.
TRATAMIENTO FISCAL SOBRE EL IMPUESTO DE DIVIDENDOS	De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de Sociedades de Inversión Inmobiliarias que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la SMV y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformatorias y Acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objetivo con el objeto de realizar inversiones directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto a dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Queda entendido que durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectúé la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos de 90% de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, que dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.
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 estos o no Titulo de Propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
TRATAMIENTO FISCAL DE LAS GANANCIAS DE CAPITAL	De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Titulo XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no

	se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las perdidas 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
MODIFICACIONES Y CAMBIOS	El Fondo se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos de la emisión que respaldan la oferta pública de las Acciones Participativas, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a la Bolsa, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, tanto el Prospecto Informativo como el Pacto Social del Fondo, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones Gerenciales. En el caso que las modificaciones propuestas sean las referidas en el artículo 126 del Decreto Ley 1 de 1999, se deberá cumplir con lo estipulado en el Acuerdo 5-2004, Artículo 24, literal d. Toda modificación al Prospecto Informativo o al Pacto Social del Fondo deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos.

II. FACTORES DE RIESGO

A continuación se presentan algunos de los principales riesgos en los que podrían incurrir los inversionistas. De acuerdo al objetivo de inversión de cada Sub-Fondo cuyo interés se reflejará en el rendimiento de cada clase de Acciones Participativas, respectivamente, definidos en su respectivo Suplemento al Prospecto, podrían adicionarse otros factores de riesgo adicionales a los mencionados en esta sección.

1. DE LA OFERTA

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

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

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

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

1.4. **RIESGO DE PRECIO DE ACTIVOS**: Existe el riesgo de perdida potencial ante movimientos adversos de los precios de los activos que forman parte del portafolio del Fondo. Asimismo, existe la posibilidad de que disminuya

el valor de las inversiones del Fondo, como consecuencia de una inesperada caída en el valor de los bienes o inversiones pertenecientes al Fondo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12. **RIESGO POR APALANCAMIENTO**: Además del Fondo y sus Subsidiarias podrán contraer préstamos u otros tipos de deuda u obligaciones. Como resultado de la posibilidad de contraer préstamos u otros tipos de financiamiento, existe la probabilidad de obtener perdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dichos préstamos o financiamientos, que lleven a la ejecución o perdida de los activos dados en garantía u objeto de dicha financiación.

1.13. **RIESGO DE CREDITO**: Cualquier cambio o desmejora en la posición financiera de bienes inmuebles, valores o empresas en que invierta el Fondo, podrá crear un menoscabo en el valor de las Acciones Participativas.

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

1.15. **RIESGO POR AUSENCIA DE CONTROL Y CONCENTRACIÓN DE DECISIONES**: Las Acciones Participativas de cada Clase no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionistas, salvo por aquellos derechos a voz y/o a voto en los asuntos indicados en el pacto social. En virtud de lo anterior, los titulares de Acciones Participativas no tienen injerencia alguna en la administración del Fondo, ni en la toma de decisiones relacionadas con las inversiones realizadas por ésta. Los tenedores de las Acciones Participativas del Fondo delegan toda autoridad relativa al análisis, asesoría, recomendación, compra, venta y administración de las inversiones, en la Junta Directiva del Fondo. Los tenedores de Acciones Participativas tampoco tendrán control alguno sobre la evaluación, selección, disposición de las inversiones, términos de alquiler o del plazo de tenencia de las mismas. En consecuencia, los retornos sobre inversión y los resultados de la gestión de administración del portafolio de inversiones del Fondo, dependerán única y exclusivamente de los esfuerzos realizados por el Administrador y de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva del Fondo.

1.16. **RIESGO POR MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA**: El Fondo se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos de la emisión que respaldan la oferta pública de las Acciones Participativas, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a la Bolsa, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, tanto el Prospecto Informativo como el pacto social del Fondo, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones Gerenciales. Toda modificación al Prospecto Informativo o al pacto social del Fondo deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos.

1.17. **RIESGO POR DISCRESIONALIDAD RESPECTO AL METODO DE VALORACIÓN DE ACTIVOS DEL FONDO**: Conforme a lo expuesto en la Sección V del presente Prospecto Informativo, el Administrador de Inversiones del Fondo realizará la valoración de las inversiones que componen su portafolio de inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a lo establecido en la legislación panameña sobre sociedades de inversión inmobiliaria, las mismas deberán valorar sus activos y pasivos con el fin de calcular el Valor Neto de los Activos por Acción (VNA). Las inversiones permitidas deberán valorarse de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Las inversiones incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la SMV. No obstante, el Administrador de Inversiones del Fondo podrá, a su discreción, podrá valorar cualquier activo del Fondo usando cualquier otro método de valuación si a su juicio dicho método refleja en una mejor forma el verdadero y justo precio de mercado del activo respectivo.

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

a. Primer año: Durante el Primer año de operaciones contado a partir de la fecha de notificación de la Resolución expedida por la SMV autorizando el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

b. Consecuencia de un traspaso: Al vender, ceder o enajenar una inversión permitida, y que por medio de dicho traspaso incumpliere el mínimo de Inversiones Permitidas.

c. Consecuencia de cambio de Valor de Mercado de Inversiones Permitidas o Incidentales: Se refiere a aquellos escenarios en los cuales por una disminución en el valor de mercado de las inversiones Permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las Inversiones Incidentales se incumpliere el mínimo de las Inversiones Permitidas.

JG

2. DEL EMISOR

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

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

2.3. **RIESGO DE POCO HISTORIAL OPERATIVO DEL EMISOR**: la sociedad de inversión, SEMAH REAL ESTATE INVESTMENT FUND, S.A. fue constituida el 2 de agosto de 2021 con el fin de realizar inversiones en el sector inmobiliario de la República de Panamá, por lo tanto, el Fondo no cuenta con antecedentes en el manejo de activos inmobiliarios, tampoco cuenta con Estados Financieros históricos, aparte de los Estados Financieros pre operativos que se presentan como anexo de este Prospecto Informativo. No obstante los miembros de la Junta Directiva tienen amplia trayectoria y experiencia en materia de inversiones inmobiliarias, sin embargo las operaciones de compra y venta de inmuebles realizados por estos, no necesariamente deben considerarse como un reflejo del resultado futuro de las inversiones que realice el fondo.

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

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

a) Durante periodos en que esté cerrada la bolsa de valores en la que se cotice una cantidad significativa de valores en que estén invertidos los activos del Fondo, o en los periodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores.

b). Durante periodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el VNA de las Acciones Participativas. En los casos en los que el derecho de redención de la inversión quede suspendido.

2.6. **RIESGO DE AUSENCIA DE INDEPENDENCIA**: SEMAH es una sociedad de inversión inmobiliaria auto administrada siendo esta aquella cuya administración recae en la Junta Directiva de la misma, la cual posee dentro de sus miembros a una persona natural idónea para ejercer el cargo de ejecutivo principal de administrador de inversiones conforme a licencia otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores.

3. DEL ENTORNO

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

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

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

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

4. **DE LA INDUSTRIA**

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

4.2. **RIESGO DE CONCENTRACIÓN:** Dada la naturaleza del Fondo y su objetivo de inversión a realizarse en la República de Panamá, el Fondo se expone a un riesgo alto de concentración en el sector inmobiliario ante una desaceleración del entorno económico del país. Adicionalmente dado que el enfoque de inversión será exclusivo en el mercado inmobiliario, el Fondo estará sujeto a todos los riesgos y cambios de este sector del país.

4.3. **RIESGO POR RETRASOS EN LA CONSTRUCCIÓN**: Si los proyectos que forman parte de algún Sub-Fondo del Fondo a través de una Subsidiaria se toman tiempos mayores a los esperados, y hay entregas retrasadas de los productos vendidos, los retornos de la inversión pueden tomar un tiempo mayor al esperado, impactando negativamente en la rentabilidad esperada de la clase del Fondo cuya rentabilidad está atada al respectivo Sub-Fondo.

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

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

Estos eventos incluyen, pero no se limitan a:

- Cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, regionales e internacionales.
- Cambios en la legislación aplicable y en las políticas gubernamentales, incluyendo sin limitarse a ellas, leyes impositivas, permisos de construcción, ambientales y de zonificación.
- Aumento en la oferta del sector inmobiliario del país.
- Disminución en la demanda de bienes inmuebles del país.
- Incremento de las tasas de interés de financiamiento.
- Desastres naturales. Incluyendo terremotos, inundaciones y huracanes, entre otros.

III. CARACTERISTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA

A. Denominación y Naturaleza Jurídica:

Semah Real Estate Investment Fund, S.A. (el "Fondo") es una sociedad anónima panameña constituida bajo la Ley 32 de 1927 de Sociedades Anónimas, debidamente inscrita al Folio Folio_____, Asiento ___ de la Sección Mercantil del Registro Público desde el __ de _____ de 2021, domiciliada en Panamá, República de Panamá, en el Edificio Torre de las Américas, Torre C, Piso 33, Oficina 3301, Punta Pacifica Teléfono: (507) 216-8040.

El Fondo se dedicará a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, como dicho término viene definido al amparo de lo dispuesto en el Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), como ha sido enmendado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011). El Fondo como sociedad de inversión registrada, está sujeta a la supervisión de sus operaciones ante la SMV y se regirá bajo el Texto Unico de la Ley del Mercado de Valores de Panamá, el Acuerdo 5 de 2004 de 23 de junio de 2004, los acuerdos reglamentarios y opiniones que de tiempo en tiempo, sean adoptados por la SMV y demás normas legales de aplicación general. Adicionalmente el Fondo se clasifica como una "Sociedad de Inversión Inmobiliaria" para los efectos del Acuerdo 2 de 2014 del 6 de agosto de 2014 de la SMV.

Para los efectos de llevar a cabo este objeto, el Fondo podrá realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la Ley, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este prospecto informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro. 14

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

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria fue constituida exclusivamente con la intención de que le sea aplicable el régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta establecido en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal de una sociedad de inversión inmobiliaria. A efecto de que pueda mantenerse como una sociedad de inversión inmobiliaria, debe tener como política distribuir anualmente no menos del noventa por ciento (90%) de las utilidades netas del período fiscal y mantener al menos el ochenta por ciento (80%) de sus activos invertidos directa o indirectamente, en bienes inmuebles y/o derechos sobre bienes inmuebles entre otros requisitos.

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

El fondo podrá ofrecer otras series o clases de acciones si la Junta Directiva autoriza la emisión de otras clases de acciones. Los términos y condiciones de las ofertas de dichas acciones serán comunicados al público inversionista mediante Suplemento al presente Prospecto informativo una vez se hayan obtenido las autorizaciones correspondientes para dichas ofertas por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A..

B. Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario en Panamá ha sostenido una desaceleración en los últimos años. Se ven menos proyectos en desarrollo que ellos últimos años y los han disminuido los permisos de construcción solicitados al Municipio. Esta disminución viene después de una sobre oferta en los últimos años donde la economía de Panamá mantenía crecimientos altos insostenibles. La sobre oferta abre oportunidades para tipos de desarrollos dirigidos a otros segmentos del mercado. En el segmento de vivienda de interés preferencial se exhibe una alta demanda que no está siendo suplida en la ciudad. Las estadísticas también muestran que los inversionistas siguen apostando por este en segmentos especifico, que continua con perspectivas muy positivas para los próximos años.

Factores como el mejoramiento del transporte público, la ampliación del metro y mejor infraestructura ha mejorado la calidad de vida en la ciudad y generado un mayor interés en proyectos en centros urbanos a precios asequibles. Adicional a lo anterior, las cifras muestran una demanda creciente de panameños clase media interesados en adquirir su primera vivienda propia, influenciado en gran medida por la política de subsidios que el Gobierno Central ha implementado para la adquisición de viviendas nuevas.

Personas y empresas se sienten atraídas al país y a la ciudad, que económicamente ofrece: Una tasa de desempleo baja. Un sistema financiero solido y desarrollado; Estratégica ubicación geográfica Niveles de inflación controlados; Economía dolarizada y sin restricciones.

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

C. Objetivos del Fondo.

El objetivo de inversión principal del Fondo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de la posibilidad de participar en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, inversiones permitidas y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo. El Fondo logrará su objetivo principalmente a través de la inversión en activos inmuebles terminados, en fase de construcción, terrenos o en planos con permiso de construcción, o en aquellos en los que no exista anteproyecto.

El Fondo también podrá invertir en opciones de compra de inmuebles, títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Igualmente, serán activos que podrá adquirir el Fondo cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar negocios de desarrollo y administración inmobiliaria. El Fondo también podrá participar en la celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles. El Fondo podrá comprar acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por otras sociedades de inversión inmobiliarias. Por último, el Fondo podrá invertir sus activos de forma incidental en cuentas de ahorro, depósitos de plazo fijo o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores o mercado organizado.

D. **Políticas de Inversión.**

El Fondo plantea como objetivo principal la compra, desarrollo, administración, renta y venta de activos inmobiliarios y va dirigido tanto personas naturales como a Inversionistas institucionales dispuestos a invertir en el negocio inmobiliario con criterio de democratización, y que estén en la capacidad de realizar inversiones de largo plazo. Además, cualquiera de las subsidiarias del Fondo podrá invertir en otra subsidiaria del Fondo, sin limitación alguna conforme a las políticas de inversión que se establezca para cada Sub-Fondo.

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

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

- La estrategia sectorial: En la política general de inversión del Fondo está considerado la posibilidad de realizar cualquier tipo de inversión de las consideradas en el artículo 9 del Acuerdo 2-2014 de la SMV. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se especificará la estrategia sectorial en el cual una determinada Clase pueda invertir.
- Distribución geográfica: Las inversiones podrán realizarse en cualquiera de las Provincias de la República de Panamá. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se especificará la distribución geográfica de las inversiones.
- Tipo de inmuebles: En la política general de inversión del Fondo está considerado la posibilidad de realizar cualquier tipo de inmueble dentro de la República de Panamá. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto de una determinada Clase, se especificará el tipo de inmueble en el cual una determinada Clase pueda invertir entre las diversas alternativas que ofrece el sector a saber: casas, torres de apartamentos, centros comerciales, hospitales, bodegas, etc.
- Limites de concentración y criterios de diversificación: En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrán o no aplicar algunos criterios o límites en las inversiones en esa Clase, en aspectos como cantidad mínima de inmuebles en esa determinada Clase, segmentos en los cuales se invierta, etc.
- Políticas de endeudamiento: En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de endeudamiento. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Clase, se podrá o no establecer algunas políticas o límites de endeudamiento que apliquen para una determinada Clase y el Sub-Fondo respectivo de dicha Clase en el cual la Clase tendrá un interés.
- Políticas de conservación y aseguramiento de los bienes inmuebles: la Junta Directiva definirá y contratará los seguros que se considere necesario con el fin de obtener la conservación y aseguramiento de las inversiones en bienes inmuebles. Mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, se indicará las pólizas que estima son necesarias para la Clase determinada.
- Política de inversión en valores: La Junta Directiva definirá y realizará las inversiones incidentales en valores que consideren necesarios, siempre respetando las limitaciones a que hace mención el artículo 9 del acuerdo 2-2014 de la SMV.

JG

- Programa y calendario de inversiones de los recursos captados: La Junta Directiva definirá y realizará las inversiones de cada una de las Clases del Fondo, de acuerdo a las necesidades de liquidez y proyecciones de crecimiento de una determinada Clase.
- En el Capítulo IV Principales Características de las Acciones Participativas del Fondo, se detallan otros aspectos importantes de la oferta como, forma de calcular del valor neto de las acciones, rango de comisiones aplicables e información de entidades evaluadoras de Inmuebles. Sin embargo, por medio de un Suplemento al Prospecto Informativo, notificado a la SMV y la Bolsa por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta Respectiva de una determinada Clase, se podrán especificar algunos de los términos y condiciones generales de inversión del Fondo detallados anteriormente, convirtiéndose de esta forma en los términos finales y específicos de inversión aplicable a esa determinada Clase.

Al igual que la fecha de oferta, fecha de emisión, existencia de partes relacionadas, comisiones, deberán ser notificadas a la SMV y la Bolsa mediante un suplemento al Prospecto Informativo, por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta de cada clase.

E. Distribución geográfica, criterios de diversificación y estrategia sectorial

El Fondo buscará activos inmobiliarios dentro de todo el territorio de la República de Panamá, sin embargo, enfocará sus esfuerzos en mayor medida en la Ciudad de Panamá, y en centros urbanos de las provincias cercanas al distrito capital. Sin embargo, con la intención de mantener una diversificación de activos inmobiliarios, se buscará invertir en diferentes sectores inmobiliarios, tales como residencial, comercial, oficinas, industrial, bodegas de almacenamiento, estacionamiento, entre otros.

De igual manera es importante mencionar que algunos inversionistas podrán elegir invertir en una clase de Acciones Participativas que represente interés en un Sub-Fondo que invierta únicamente en un solo proyecto inmobiliario.

La Junta Directiva del Fondo a la hora de la toma de decisión de invertir o no en un activo inmobiliario o titulo representativo durante los primeros años podrán concentrarse principalmente en la Ciudad de Panamá. La Junta Directiva hará esfuerzos razonables de diversificar el riesgo del sector inmobiliario invirtiendo en distintos tipos de inmuebles con diferentes características tanto de sector como de finalidad.

F. Tipos de activos a invertir por parte de cada una de las clases y/o subfondos:

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

Inversiones Permitidas: El Fondo deberá tener invertido no menos del 80% de sus recursos en activos inmobiliarios localizados dentro de la República de Panamá, y deberá lograr su objetivo de inversión a través de las siguientes directas o indirectamente a través de subsidiarios en cualesquiera de las siguientes Inversiones Permitidas, según el artículo 9 del Acuerdo No 2-2014 de la SMV:

A. Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con su permiso de ocupación.
B. Bienes inmuebles que se encuentren en fase construcción, o en planos con permiso de construcción.
C. Bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 de Acuerdo No.2-2014 de la SMV.
D. Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas, no superen el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
E. Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
F. Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles.
G. Derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

16

H. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria. En estos casos, se deberá constar con información y documentación que sustente que dichas sociedades de inversión cumplen con las políticas de inversión establecidas en el artículo 9, de Acuerdo No.2-2014.
I. Celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles.

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

El Fondo no podrá explotar otros negocios o servicios en los inmuebles integrantes de su activo más allá del arrendamiento del bien inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14

G. Programa, calendario de inversión de los recursos y condiciones finales de cada clase.

El Fondo captará el dinero de los inversionistas en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes de tiempo superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá.

El Fondo contará como mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.

Podrán existir mayores detalles del programa y calendario de inversión de los recursos aplicables a cada uno de los Sub-Fondos, y serán notificados a la SMV y la Bolsa mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada clase.

H. Política de conservación y aseguramiento de los bienes inmuebles.

El Fondo contrata seguros para los inmuebles terminados que los asegurarán contra incendio, rayo, explosión, impacto de vehículos, terremoto, vendaval, entre otros. Igualmente se contará seguros y pólizas en los proyectos inmobiliarios que protejan ante el incumplimiento de los contratistas por las obras contratadas. Lo anterior con el objetivo de mitigar la posibilidad de perdida económica ante algún evento de los anteriormente mencionados.

I. **Características de Capital Social autorizado de Fondo.**

El capitalal autorizado del Fondo es de CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES (US$150,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en:

- CINCUENTA MIL (50,000) Acciones Gerenciales con derecho a voz y voto, pero sin derecho a recibir dividendos y sin derecho a recibir bienes en caso de liquidación de la Sociedad, con un valor nominal de UN DÓLAR (US$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una. Sin perjuicio de lo establecido en otras secciones en este pacto social, sólo los tenedores de Acciones Gerenciales tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, y en ellas tendrán derecho a voz y voto;
- DIEZ MILLONES DE Acciones Participativas, con un valor nominal de UN CENTAVO (US$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una. Los tenedores de Acciones Participativas o cualquier otra clase de acciones distintas a las Acciones Gerenciales, no tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, ni a voz y voto en ningún asunto de la Sociedad, salvo aquellos que expresamente se haya reservado para la clase respectiva que representen, si fuere el caso; y
- Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva del Fondo de conformidad con el pacto social.

Cada una de las Acciones Participativas representarán, respectivamente, un interés en una cartera de inversiones distinta del Fondo.

La Junta Directiva del Fondo designará a su exclusivo juicio, la composición de la cartera de inversión de cada uno de los Sub-Fondos y la Subsidiaria que representará un interés para cada Sub-Fondo, respectivamente.

Las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa. La Junta Directiva podrá aumentar el capital social, variar la cantidad y valor nominal de las acciones y reformar los derechos y demás disposiciones relacionadas con el capital social o con las acciones del Fondo, pero quedando entendido que en ningún caso podrá, por un voto de la mayoría, privar a los accionistas de sus derechos adquiridos, ni imponerles un acuerdo que contradiga la Ley, el pacto social o los estatutos. Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, pero el Fondo podrá, mediante resolución de Junta Directiva, autorizar la emisión de Acciones Participativas del Fondo en clases como se indica en la sección (C) siguiente y establecer las designaciones, preferencia, privilegios, restricciones, requisitos, comisiones y demás términos y condiciones de cada clase.

16

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

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

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

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

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

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

La Junta Directiva podrá autorizar la emisión de Acciones Participativas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en múltiples clases, cada una de las cuales representará un interés en una cartera diferente de inversiones o Sub-Fondo, y dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente. Cada uno de los Sub-Fondos y Subsidiaria responderá exclusivamente de los compromisos contraídos por el Sub-Fondo y la Subsidiaria en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores de cada Sub-Fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho Sub-Fondo. Las Acciones Participativas que llegue a emitir el Fondo no tendrán derecho a voz ni voto salvo por aquellos derechos a voz y/o a voto en los asuntos indicados en el pacto social. El derecho a voto les corresponderá exclusivamente a los tenedores de las acciones de la Clase Gerencial a razón de un (1) voto por cada acción.

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

JG

a. Derechos Políticos

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

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

Los tenedores de las Acciones Participativas, así como cualquier clase adicional autorizada conforme al acápite (iii) del literal (A) del Artículo Quinto, no tendrán derecho a voz ni voto en las reuniones de la Junta de Accionistas, excepto exclusivamente en aquellas reuniones de Junta de Accionistas en las cuales alguno de los asuntos descritos en el artículo décimo sexto del pacto social sea discutido y considerado para su aprobación.

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

Queda entendido que en las reuniones en donde se traten asuntos de aquellos a los que se refiere el Artículo Décimo Sexto del pacto social, solo se convocarán y tendrán derecho a asistir y votar, además de los tenedores de las Acciones Gerenciales, los tenedores registrados de la clase afectada. Los tenedores de Acciones Participativas que tengan derecho a voto en alguno de los asunto referidos en el Artículo Décimo Sexto del pacto social del Fondo, podrán emitir su voto de manera escrita y girarlo a la Sociedad, sin tener que celebrarse una reunión de tenedores para tal efecto, en cuyo caso, una vez el Fondo obtenga los votos en el porcentaje requerido para aprobar tal asunto, se entenderá aprobado por la clase de Acciones Participativas respectivas y será vinculante para dicha clase para todos los efectos legales. Sin perjuicio de las decisiones que corresponda tomar a los accionistas en virtud de la ley u otras disposiciones de este pacto social, las siguientes decisiones serán de competencia exclusiva de los tenedores de las Acciones Gerenciales:

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

(Reforma al pacto social) Reformar el pacto social (excepto, queda entendido, cuando se trate de modificaciones al artículo décimo sexto del pacto social y siempre que afecte adversamente a los tenedores de las Acciones Participativas, así como de cualquier clase adicional autorizada conforme al acápite (xi) del literal (A) del Artículo Quinto);

(Fusión o Consolidación) Aprobar la fusión o consolidación del Fondo con otras sociedades o entes jurídicos;

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

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

(Conversión a sociedad abierta) Autorizar que el Fondo se convierta en una sociedad de inversión abierta; y

(Dietas y Emolumentos) Aprobar las dietas y emolumentos de los directores por su participación en reuniones de la Junta Directiva.

JG

En toda reunión de la Junta General de Accionistas constituirá quórum la presencia de accionistas, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos, la mayoría de las acciones emitidas y en circulación de aquella clase que, según el objeto de la reunión, tengan derecho a voto en dicha reunión. Todas las resoluciones de la Junta General de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de accionistas, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos, el cincuenta punto uno por ciento (50.1%) de las acciones presentes o representadas en una reunión debidamente constituida y que tengan derecho a voto en dicha reunión, según el objeto de la misma, salvo en los casos a que se refiere el parágrafo siguiente.

Para aprobar cualquier cambio respecto de los asuntos señalados en el literal (B) del artículo décimo sexto que afecten a las Acciones Participativas o a cualquier clase adicional autorizada conforme al acápite (xi) del literal (A) del Artículo Quinto, se requerirá el voto unánime del/los accionista(s) que represente(n) la totalidad de las Acciones Gerenciales presentes o representadas en una reunión debidamente constituida, más el voto afirmativo de los accionistas que representen al menos, el cincuenta punto uno por ciento (50.1%) de la clase de acción afectada que estén presentes o representadas en dicha reunión.

b. Titularidad e Indivisibilidad de las Acciones Participativas

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

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

- Si se utiliza la expresión "y", se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los titulares de dicha acción; si se utiliza la expresión "o" se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá de cualquiera de los titulares.

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

c. Acciones Participativas en prenda

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

J. Órganos de Administración del Fondo

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tendrá los siguientes órganos principales:

a. Junta de Accionistas:

La Junta General de Accionistas, legalmente reunida, constituye el poder supremo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, pero en ningún caso podrá, por un voto de la mayoría, privar a los accionistas de sus derechos adquiridos, ni imponerles un acuerdo que contradiga la Ley, el Pacto Social o los Estatutos. La Junta General de Accionistas se podrá reunir dentro o fuera de la República de Panamá.

JG

- Derecho de voto de los accionistas en las reuniones:

Sólo los tenedores de Acciones de la Clase Gerencial tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas, y en ellas tendrán derecho a voz y voto. Cada acción de la Clase Gerencial da derecho a un (1) voto en las reuniones de la Junta General de Accionistas. Los tenedores de las acciones de las otras clases no tendrán derecho a voz ni voto.

- Participación en las reuniones por medio de apoderado:

Los tenedores de acciones de la Clase Gerencial podrán hacerse representar en las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Junta General de Accionistas por mandatarios, que no requieren ser accionistas, bastando para tal efecto con una mera autorización escrita expedida por el accionista o por un apoderado suyo con bastante poder.

- Lugar de las reuniones:

Las reuniones de la Junta General de Accionistas ya sean ordinarias o extraordinarias, se podrán llevar a cabo dentro o fuera de la República de Panamá, según lo disponga la Junta Directiva.

- Reuniones ordinarias. Orden del día:

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

(a) Elección de directores

(b) Examen por sí misma, o por medio de comisiones, por ella nombradas, de las cuentas y balances que le represente la Junta Directiva respecto de cada ejercicio fiscal.

(c) Aprobación o no de las referidas cuentas y balances.

(d) Cualquier otro asunto que, por acuerdo de la Junta Directiva, haya sido objeto de la convocatoria.

Es entendido que la Junta Directiva deberá incluir en la convocatoria cualquier asunto que le sea solicitado, por escrito, por uno o más accionistas, que representen por lo menos el cinco por ciento (5%) de las acciones comunes Clase Gerencial emitidas y en circulación con derecho a voto en todas las reuniones o asuntos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, siempre y cuando la solicitud se formalice dentro de los dos primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal.

- Reuniones extraordinarias:

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

- Citación:

La convocatoria para cualquier reunión de la Junta General de Accionistas ya sea ordinaria o extraordinaria, deberá hacerse por medio de la Junta Directiva, cada vez que esta lo considere conveniente, con no menos de diez (10) días calendario ni

16

más de treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de la reunión, mediante una o varias de las siguientes modalidades:

(a) Mediante el envío de la misma por correo, servicio privado de entrega de correspondencia (Courier) o entrega personal a cada accionista registrado.

(b) Mediante su publicación durante dos (2) días calendarios consecutivos en un diario de circulación nacional en la ciudad de Panamá.

(c) Mediante envío por facsímile u otro medio de comunicación electrónico a cada accionista a la dirección que conste en los registros de la Sociedad.

La convocatoria a toda Junta de Accionistas deberá contener, por lo menos, la fecha, hora y lugar de la asamblea y la agenda a tratarse en la misma.

- Quórum y votación:

En toda reunión de la Junta General de Accionistas constituirá quórum la presencia de accionistas, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos, la mayoría de las acciones emitidas y en circulación de aquella clase que, según el objeto de la reunión, tengan derecho a voto en dicha reunión. Todas las resoluciones de la Junta General de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de accionistas, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos, el cincuenta punto uno por ciento (50.1%) de las acciones presentes o representadas en una reunión debidamente constituida y que tengan derecho a voto en dicha reunión, según el objeto de la misma, salvo en los casos a que se refiere el parágrafo siguiente.

- Asamblea Universal:

Serán validos los acuerdos adoptados en cualquier reunión de los accionistas, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma antes prevista, siempre y cuando en dicha reunión estén presentes o representados todos los tenedores de acciones de la Clase Gerencial, o estando presentes o representados el número de ellos necesario para que haya quórum.

- Presidente y Secretario de las reuniones:

Las reuniones de la Junta General de Accionistas serán presididas por el Presidente de la Sociedad y tendrán como Secretario al de la sociedad. Es entendido que si no estuvieren presentes el Presidente, o el Secretario, la Junta General de Accionistas podrá escoger, por mayoría de las acciones de la Clase Gerencial representadas, a las personas que habrán de actuar como Presidente o Secretario en dichas reuniones.

b. Junta Directiva

- Composición de la Junta Directiva:

La Junta Directiva se compondrá de no menos de tres (3) ni más de siete (7) miembros. Dentro de dicho mínimo y máximo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta General de Accionistas. Los miembros de la Junta Directiva no podrán ser otras personas jurídicas.

- Ejercicio del cargo:

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

16

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

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

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

- Reuniones:

Las reuniones de la Junta Directiva, ya sean ordinarias o extraordinarias, se llevarán a cabo dentro o fuera de la República de Panamá, en el lugar que se designe al hacer la convocatoria.

La Junta Directiva se reunirá mensualmente o con cualquier otra periodicidad que disponga la misma Junta Directiva, en las fechas que ella acuerde. La Junta Directiva se reunirá extraordinariamente cada vez que la convoque el Presidente dando aviso a todos sus miembros no con menos de tres (3) días hábiles de antelación. El Presidente estará obligado a hacer la convocatoria siempre que lo soliciten por escrito uno (1) o más directores.

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

- Quórum de asistencia y de votación:

En las reuniones de Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de la mayoría de los directores.

En las reuniones de la Junta Directiva cada director tendrá derecho a un (1) voto.

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

- Facultades:

Los negocios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva, la que ejercerá todas las facultades de la sociedad, salvo las que la Ley, este pacto social o los estatutos reservan a la Junta General de Accionistas. La Junta Directiva, por consiguiente, podrá vender, arrendar, permutar o de cualquier otra forma manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad, de acuerdo con los términos y condiciones que la Junta Directiva crea conveniente a su juicio, sin necesidad de que para ello sea autorizada en forma alguna por los accionistas de la sociedad. No se necesitará el voto ni el consentimiento de los accionistas para el traspaso de los bienes en fideicomiso o para gravarlos con prenda o hipoteca, en garantía de las deudas de la sociedad, bastando para ello una resolución dada por la Junta Directiva.

Es entendido que la Junta Directiva podrá celebrar contratos, convenios, acuerdos o arreglos con cualesquiera personas (ya sean naturales o jurídicas) en los términos y condiciones que la Junta Directiva considere apropiados, a fin de que se le brinden a la sociedad servicios de administración de cualquier naturaleza, con respecto a los negocios y actividades de la misma, ya sea que dichos contratos, convenio, acuerdos o arreglos impliquen delegación de funciones que le corresponden a la Junta Directiva o a algún dignatario de la sociedad.

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

JG

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

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

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

c. Directores y Dignatarios

Los Directores y Dignatarios de Semah Real Estate Investment Fund, S.A. son:

Director/Presidente: JOSE ROBERTO GARCIA ACEDO
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 27de diciembre de 1974
Domicilio comercial: Torre de las Américas, Punta Pacifica, Torre C, Piso 33. Oficina 3301
Email: jose@semah.com
Teléfono: 216- 8040
Detalle de experiencia: En su rol como COO y socio de Semah Investments, el Lic. García maneja las operaciones y finanzas del grupo, participa en la evaluación de oportunidades de inversión y supervisa la operación diaria de las empresas.

El Lic. García ha manejado, crecido e invertido en empresas de bienes raíces tradicionales y no tradicionales durante los últimos 15 años. Previo a este período dirigió fusiones y adquisiciones de empresas a través de su participación societaria en una firma boutique de M&A basada en Miami, Estados Unidos.

Cuenta con una licenciatura en Tecnología de Información y es egresado del Owners and Presidents Management Program de Harvard Business School.

Director /Secretario: ITZA SANTAMARIA
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 21 de diciembre de 1974
Domicilio comercial: Torre de las Américas, Punta Pacifica, Torre C, Piso 33. Oficina 3301
Email: Isantamaria@semah.com
Telefono:216-8040
Detalle de experiencia:

Como la Contralora de Semah Group, la Licenciada Santamaría está a cargo de los equipos de contabilidad, reportes financieros y auditoria interna de las compañías del grupo, fungiendo un rol crítico en nuestra estructura de Corporate Governance.

Durante sus 20 años de experiencia, se ha especializado en diseñar y administrar estructuras contables en empresas construcción y de desarrollo inmobiliario.

Posee un certificado del programa HBX Becoming a Better Manager de Harvard Business School, un MBA de la Universidad Interamericana y una Licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Es Contadora Pública Autorizada.

Director Independiente/Tesorero: MONICA VALENCIA
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento:19 de agosto de 1968
Domicilio comercial: PH Midtown Plaza; Calle 74, San Francisco, Piso 15.

Email: mvcastro@procapi.com
Teléfono: 322-0437
Detalle de experiencia:

Doctora en psicología clínica y psicoanalista con más de 25 años de experiencia clínica y en docencia.
Miembro y fundadora de la Fundación Relaciones Sanas. Miembro de la Asociación Panameña de Psicoanálisis y de la Asociación Psicoanalítica Internacional, entre otras.
Adicional funge como directora del Grupo Proyectos y Capitales, S.A. el cual ha desarrollado proyectos de desarrollo inmobiliario en el área de Panamá Oeste.

IV. PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LAS ACCIONES PARTICIPATIVAS DEL FONDO

La Junta Directiva del Fondo realizó las gestiones de Ley para autorizar la emisión y oferta pública de hasta 10,000,000 Acciones Participativas que serán emitidas en múltiples clases, sujeto al registro de las mismas en la Superintendencia de Mercado de Valores y listadas en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

Cada una de las distintas Clases de Acciones Participativas del Fondo representará un interés en una cartera diferente de inversiones o Sub-Fondo, y dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente.

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

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

A. Precio inicial de las Acciones Participativas:

El precio inicial de colocación respectivo de cada clase de Acciones Participativas de cada Sub Fondo que el Fondo ofrezca será notificado por el Fondo a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa 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 Respectiva de dicha clase. El precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine el Fondo, de acuerdo a las condiciones del mercado.

B. Ausencia de derecho a voz y voto:

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

a) Cambiar los derechos y privilegios adquiridos (incluyendo aquellos derechos que se les otorguen mediante resolución de Junta Directiva de la Sociedad conforme al literal (C) del Artículo Quinto de una o más de las Acciones Participativas, así como de cualquier clase adicional autorizada conforme al acápite (iii) del

literal (A) del Artículo Quinto, establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de acciones y emitirlas no requerirá tal aprobación).

b) La modificación del artículo décimo sexto del pacto social.
c) Cambios de importancia en los objetivos o en las políticas de inversión de la Sociedad.
d) Cambio de administrador de inversiones, asesor de inversiones o custodio.
e) Cambios de importancia en los límites de endeudamiento, si la Sociedad hubiere fijado tales límites.
f) Cambios de importancia en la política de dividendos.
g) Cambios de importancia en las políticas de redención o de recompra de las acciones.
h) Creación de una nueva clase de acción, siempre que la nueva clase afecte adversamente de forma directa el rendimiento de las otras clases que hayan sido emitidas por la Sociedad y colocadas públicamente.
i) Aumentos materiales en las comisiones y los cargos que son cobrados directamente a los tenedores de una o más de las clases colocadas y, por ende, podrían afectar el rendimiento de la inversión de los tenedores de la clase respectiva.
j) Aumentos de importancia en las comisiones y los cargos pagados por la Sociedad al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, al oferente o a otras personas que presten servicios a la Sociedad.

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

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

C. Mecanismo de Colocación de las Acciones Participativas

Las Acciones Participativas del Fondo podrán ser adquiridas a través de cualquier puesto de bolsa autorizado por la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., en aras de negociar las Acciones Participativas a través de dicho mercado organizado.

Los interesados en adquirir las Acciones Participativas deberán hacerlo por intermedio de una casa de valores idónea en la República de Panamá, la cual recibirá, transmitirá, ejecutará instrucción de compra, y enviará, antes de ejecutada la transacción, una notificación escrita dirigida al Fondo, con atención al Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo, la cual representa su compromiso irrevocable de compra, con la siguiente información:

- Nombre de la Casa de Valores

- Cantidad de Acciones Participativas que desea adquirir

- Monto total de las suscripciones

La suscripción de las Acciones Participativas de cada clase podrá realizarse de conformidad con lo estipulado en el Suplemento al Prospecto de cada clase que será notificado a la SMV y la Bolsa por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada clase.

16

El proceso de suscripción de las Acciones Participativas no se entenderá finalizado hasta tanto el Fondo reciba el valor neto del precio de compra de las Acciones Participativas, libre de cualesquiera comisiones o gasto de transferencia bancaria.

D. Políticas de redención de las Acciones Participativas, recompra y comisión por salida anticipada

Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Acciones Participativas del Fondo.

No obstante lo anterior, podrán existir unas políticas de recompra extraordinarias o de redención a las Acciones Participativas de algunas clases del Fondo a discreción del Fondo, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto Informativo respectivo de dichas clases del Fondo, y en caso de establecerse, constituirán una obligación para los tenedores de la respectiva clase de Acciones Participativas de vender y traspasar sus Acciones Participativas en la fecha de recompra o redención, de conformidad con los términos y condiciones estipulados en el Suplemento la Prospecto Informativo de la clase respectiva. Las redenciones y/o recompras de Acciones Participativas por parte de la Sociedad se darán en cumplimiento de lo establecido para la redención de acciones de sociedades de inversión cerradas en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones futuras, de haberlas. De existir tales políticas extraordinarias, quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto Informativo respectivo a esas clases del Fondo que será notificado a la SMV y a la Bolsa por lo menos dos (2) días hábiles antes a la Fecha de Oferta respectiva de cada clase.

La Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de autorizar la recompra anticipada a los tenedores registrados de las Acciones Participativas que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan y que no perjudique a los demás tenedores registrados de las Acciones Participativas.

De aplicarse una comisión de salida anticipada, esta comisión establecida como parte de la política de recompra de las Acciones Participativas, será retenida o deducida de forma automática de los dineros a entregar al inversionista.

Esta comisión podrá afectar, por ende, el capital invertido por parte de los inversionistas al comprar Acciones Participativas de la sociedad del Fondo.

E. Mecanismo de recompra de las acciones participativas

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

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

(ii) Mediante una oferta de compra notificada a todos los accionistas de la sociedad de inversión inmobiliaria en que se dé oportunidad razonable a estos para ofrecer sus acciones participativas en venta;

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

16

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

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

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

F. Mercados

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

G. Acciones Globales

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

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

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

La Central de Valores que sea tenedor registrado de Acciones Globales, al recibir oportunamente, cualquier pago en relación con las mismas, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos

bursátiles con respecto a las Acciones Globales de acuerdo a los registros de dicha Central de Valores, de conformidad con los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores respectiva.

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

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

Inicialmente las Acciones Globales serán consignadas en la Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear). Por tanto, los tenedores registrados de las Acciones Globales estarán sujetos a las reglamentaciones y disposiciones de Latinclear, y el contrato de custodia y administración que el Fondo suscriba con Latinclear.

H. Acciones Individuales (Físicas)

A menos que los reglamentos, procedimientos y disposiciones legales aplicables a una Central de Valores en la cual estén consignados títulos globales requieran otra cosa, los macro títulos consignados en una Central de Valores, tales como Acciones Globales, pueden ser intercambiados por instrumentos individuales (Acciones Individuales), solamente si i) Dicha central de Valores o su sucesor notifica al Fondo, que no quiere continuar como depositario de las Acciones Globales, o que no cuenta con licencia de Central de Valores, y un sucesor no es nombrado dentro de los siguientes noventa (90) días a la fecha en que el Fondo haya recibido aviso en ese sentido o ii) un Participante solicita por escrito a la central de valores la conversión de sus derechos bursátiles en otra forma de tenencia conforme a lo establecido en los reglamentos de esa Central de Valores y sujeto a los términos y condiciones de los respectivos títulos. En dichos casos, el Fondo hará sus mejores esfuerzos para hacer arreglos con cada una de las Centrales de Valores en las cuales estén consignadas Acciones Globales para intercambiar las Acciones Globales por Acciones Individuales y emitirá y entregará Acciones Individuales a los propietarios de derechos bursátiles con respecto de las Acciones Globales y causará la emisión y entrega al Fondo de suficientes Acciones Individuales para que éste los autentique y entregue a los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales. En adición, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales podrá solicitarla conversión de dichos derechos bursátiles en Acciones Individuales mediante solicitud escrita dirigida al Participante miembro de la Central de Valores en la que estén consignadas las Acciones Globales de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, con copia al Fondo. En todos los casos, Acciones Individuales entregadas a cambio de Acciones Globales o derechos bursátiles con respecto de las Acciones Globales serán registradas en los nombres y emitidas en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de la respectiva Central de Valores. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Acciones Individuales, cualesquiera costos y cargos en que se incurran directa o indirectamente, en relación con la emisión de dichas Acciones Individuales. Salvo medie orden judicial al respecto, el Fondo podrá sin responsabilidad alguna reconocer al tenedor registrado de una Acción Individual como el único, legítimo y absoluto propietario, dueño y titular de dicha Acción Común para efectuar pagos al mismo, recibir instrucciones y cualesquiera otros propósitos, o que el Fondo haya recibido cualquier notificación o comunicación en contrario referente a la propiedad, dominio o titularidad de la misma referente a su previo hurto, robo, mutilación, destrucción o pérdida.

16

I. Traspasos de acciones

Las Acciones Individuales son solamente transferibles en el registro. El Fondo procederá a hacer el registro del traspaso de Acciones individualmente en el Registro de Acciones, una vez se le presente una carta de traspaso firmada por el tenedor registrado de las Acciones Individuales o por su apoderado, debidamente autorizado al efecto por un poder de representación otorgado por escrito y presentado al Secretario de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Ningún traspaso de Acciones Individuales obligará a la Sociedad sino desde su inscripción en el Registro de Acciones.

J. Presentación de Acciones Físicas para su cambio

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

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

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

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

K. Endeudamiento y Garantías.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Acuerdo 2 de 2014, el Fondo no está sujeto a las limitaciones en cuanto a endeudamiento y garantía disponible en el artículo 35 del Acuerdo 5 de 2004. Por lo tanto, no existen limitaciones en cuanto al porcentaje de préstamos u otros tipos de obligaciones o deudas frente a terceros.

El Fondo podrá otorgar préstamos y garantías siempre que estos sean directa o indirectamente en beneficio de la respectiva clase. Los valores y activos inmobiliarios integrados en las Subsidiarias que represente cada Sub-Fondo del Fondo podrán pignorarse u otorgarse como garantía de tales operaciones u otras distintas a favor de terceros siempre que sea acorde a los objetivos de inversión del Fondo.

El Fondo podrá constituir una o varias garantías favor de los Tenedores de una o varias clases de Acciones Participativas, en caso de que lo estime conveniente para respaldar los términos y condiciones de las Acciones Participativas a fin de lograr la colocación de las mismas. En caso de que el Fondo decida constituir una garantía,

el Fondo remitirá toda la documentación para revisión de la SMV con al menos treinta (30) días calendario antes de constituir la garantía, a efectos de que la SMV pueda brindar sus comentarios. Los detalles y demás información relevante de tal(es) garantía(s) serán notificados a la SMV y a la Bolsa mediante un Suplemento al Prospecto Informativo.

L. **Determinación y Calculo del VNA**

El Fondo en su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, no está obligada a calcular el VNA de forma periódica. Sin embargo, el VNA será calculado como mínimo una vez al año, o ante un evento de recompra de las Acciones Participativas, y será publicado dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes al mes que se reporta.

La Junta Directiva tendrá la obligación de calcular y reportar el VNA.

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

La metodología para obtener el Valor de Activo Neto consiste en valorar la cartera y demás activos del Fondo y restarle los pasivos que pueda tener y los gastos acumulados a la fecha del cálculo. El valor o precio de cada Acción Participativa se obtiene al dividir el valor del activo neto del Fondo, calculado al final del día de la valoración, entre el número de acciones participativas emitidas de cada clase del Fondo.

Los activos en desarrollo se valorarán con un método a valor razonable, individual de cada proyecto y ajustado a riesgo. La metodología consiste en traer a valor presente las proyecciones de ventas y flujos de efectivo de cada proyecto, mediante la aplicación de una tasa de descuento que refleje las condiciones del mercado y los riesgos e incertidumbres de las diferentes etapas del proyecto, así mismo, podrá considerar valoraciones periciales de la tierra, de obras, y el avance en el cronograma de ejecución de la obra en tiempo, un ajuste probabilístico del valor esperado de la utilidad, presupuesto y cumplimiento de hitos.

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

1. El VNA de cada clase será el cociente que resulte de dividir, en la respectiva fecha de valoración, el valor neto de los activos de cada Subsidiaria que represente cada Sub-Fondo, entre la cantidad de Acciones Participativas emitidas por determinada clase y en circulación. El valor será expresado en dólares americanos.
2. El valor neto de los activos del Fondo será la diferencia que resulte de restarle a sus activos (valorados según la metodología indicada en los párrafos tercero a quinto de esta sección) los pasivos de este en la fecha en que dicho valor es calculado.
3. Los valores que forman parte de la cartera del Fondo y estén admitidos a negociación en una Bolsa de Valores organizada se valorarán con respecto a su último valor registrado (cotización). Los demás activos financieros que formen parte del patrimonio se valorarán, habida cuenta del plazo de amortización y de sus características intrínsecas utilizando los criterios de valor de amortización y precio de mercado. Sin perjuicio de la aplicación de la regla anterior, se entiende como valor de mercado, el precio de las transacciones que se den en una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, incluso si una cantidad

JG

significativa de estos valores fuere negociada fuera de ese mercado. En efecto de ese valor de mercado, El Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo deberá de buena fe fijar el precio que se considere justo tomando en cuenta el que razonablemente un comprador y un vendedor estarían dispuestos a aplicar en una operación sobre tales valores.

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

Los inmuebles terminados, deberán valorarse al menos una vez al año, y en ocasión de la adquisición y venta o transferencia de los mismos. El sustento de cada una de las valuaciones de los activos deberá conservarse a disposición de la SMV por un período no inferior a 4 años desde la fecha de avalúó de que se trate y deberá ser realizado por entidades autorizadas para la prestación de estos servicios en la República de Panamá.

El Fondo no contempla utilizar los servicios de Entidades Proveedoras de Precios debidamente registradas en la SMV.

M. Entidades Avaladoras

Las inversiones inmobiliarias de las Subsidiarias en las cuales los distintos Sub-Fondos representan un interés, respectivamente, serán avaluadas por entidades autorizadas para la prestación de estos servicios en la República de Panamá, las cuales deberán ser compañías de reconocida experiencia y trayectoria.

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

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

El Fondo podrá contratar los servicios de uno o más de las siguientes entidades evaluadoras (sin estar limitado exclusivamente a estas cinco (5) empresas):

• CBRE Panamá. fue creada en 1998 a raíz de la fusión de dos firmas pioneras: Richard Ellis International fundada en Londres en 1773 y CB Commercial de San Francisco en 1906. En Panamá iniciaron operaciones en 1999. Proveen servicios inmobiliarios, avalúos y consultorías, intermediación de negocios, administración de propiedades, administración de instalaciones, administración de proyectos, and asesoría leed.

Ubicados en Plaza Credicorp Bank, Calle 50, Panamá, Panamá. Teléfono: (507) 210-1675.

• Colliers International. En Panamá iniciaron operaciones en 2010. Proveen servicios inmobiliarios, avalúos y consultorías especializadas en área de bienes raíces comerciales.

Ubicados en Oceanía Business Plaza, Torre 1000, Piso 20, Oficina D, Punta Pacifica, Panamá.

• Panamericana de Avalúos, S.A. Fundada en 1982. El principal propósito de la empresa, es brindar en forma objetiva y técnica, los servicios de avalúos comerciales y bienes inmuebles, avalúos e inspección de avances de obras, avalúos especiales, avalúos aeronáuticos, marítimos y equipo rodante, avalúos industriales de equipos de

construcción y agrícolas, entre otros. Presta servicios de avalúos a bancos, compañías de seguros y reaseguros y firmas de auditoría, tanto en el plano local como internacional.

Ubicados en Calle 67 Este Francisco, Blue Business Center, piso 14, Panamá, Panamá. Teléfono: (507) 2235585.

• Corporación de Ingenieros Asociados, S.A. Fundada en el año 1990. Proveen servicios en inspecciones financieras (avance de obras), avalúos comerciales: bienes muebles y bienes inmuebles, avalúos industriales, de equipos de construcción y agrícola, avalúos de equipo rodante, inspecciones de riesgo, inspección técnica y calidad, construcción y remodelaciones.

Ubicados en Av. Manuel María Icaza, Panamá, Panamá. Teléfonos: Panamá: (507) 269-7416 / (507) 2697166.

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

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

N. **Suspensión del cálculo del VNA**

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

1. Durante periodos en que este cerrada la bolsa de valores en la que se cotice una cantidad significativa de valores en que estén invertidos los activos del Fondo, o en los periodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores.
2. Durante periodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el valor Neto de las Acciones Participativas.
3. Cuando estén llevando a cabo modificaciones o adendas a los términos y condiciones del Fondo, que pudieran suponer cambios en los intereses, cargos o comisiones del Fondo.
4. Durante cualquiera otra situación o periodo que establezca la SMV.

O. **Monto Mínimo de la Inversión**.

La inversión o compromiso mínimo para adquirir acciones de esta Sociedad de Inversión Inmobiliaria, será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa mediante un suplemento al prospecto informativo que será informado por lo menos (2) dos días antes de la fecha de oferta inicial.

P. Política de distribución de Dividendos.

Como norma de aplicación general, el Fondo no está obligado a declarar ni repartir dividendos. Será potestad de la Junta Directiva del Fondo declarar y/o repartir dividendos de conformidad al rendimiento de cada uno de los Sub-Fondos del Fondo.

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

La distribución anual de dividendos podría efectuarse como dividendos en efectivo y/o en acciones, y será determinada por la Junta Directiva del Fondo. En caso de una distribución de dividendos en acciones, las nuevas Acciones Participativas de la clase, a emitir serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones dividido entre el VNA. No será necesario ni requerido el consentimiento o aprobación de los Tenedores Registrados ni ninguna clase para distribuir dividendos en acciones, corresponderá a la Junta Directiva del Fondo tomar tal decisión, a su absoluta discreción.

En todo caso, los Tenedores tendrán la opción de solicitar, a juicio y discreción de la junta directiva del Fondo, reinvertir en el Fondo los dividendos que hayan sido declarados y pagados por el Fondo.

La política de distribución de dividendos quedará estipulada y detallada en el Suplemento al Prospecto Informativo respectivo a las clases del Fondo que será notificado a la SMV y a la Bolsa por lo menos dos (2) días hábiles antes a la Fecha de Oferta respectiva de cada clase.

Las Acciones Gerenciales podrán recibir dividendos siempre que así lo autorice la junta directiva del Fondo, provenientes exclusivamente de ingresos recibidos por el Fondo producto de comisiones por comercialización, comisiones (incluyendo salida anticipada), honorarios de administración de activos y comisión de éxito.

La distribución de dividendos podrá efectuarse en cualquier periodo del año o bien con posterioridad al cierre fiscal. La forma de pago, así como el porcentaje final de distribución de dividendos, será comunicada a los tenedores registrados a través de la página web.

del Fondo o cualquier otro medio contemplado en este prospecto informativo, y en adición se notificará a la SMV y a la Bolsa con una antelación no menor de tres (3) días hábiles a la fecha de pago.

Q. Gastos de Organización.

Los gastos iniciales asociados con la organización e incorporación de SEMAH REAL ESTATE INVESTMENT FUND, S.A. se estiman en US$ 30,000.00 y los mismos serán cubiertos por los tenedores registrados de las acciones comunes de la Clase Gerencial.

R. Otros Gastos de Operación:

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

a) Gastos legales.
b) Gastos de Auditoria.
c) Honorarios de avalúos profesionales.
d) Cualesquiera impuesto o cargo gubernamental imputable a las Sociedades de Inversión.
e) Comisión de Colocación en el mercado primario pagadero al Puesto de Bolsa.

f) Tarifa correspondiente a la supervisión que efectúa la SMV a un costo de una milésima del uno por ciento (0.0010%) del promedio del Valor Neto de los Activos de cada una de las clases, con un mínimo de Quinientos Dólares (US$500.00) y un máximo de Cinco Mil Dólares (US$ 5,000.00).

g) Tarifa de registro pagadero a la Bolsa y Latinclear:

- US$150,00 por tramite de inscripción en Bolsa.
- US$1,100.00por inscripción de la primera clase.
- Comisión adelantada por negociación en mercado primario. El monto a cancelar anticipadamente durante el proceso de inscripción dependerá del monto total que será negociado (can#dad x precio) para la emisión completa (considerando todas las clases de acciones que de #empo en #empo es#men colocar). Por lo tanto, si el monto negociado (considerando todas las clases) es mayor a US$12MM la comisión adelantada es de US$15,208.33 y el resto se cobrará por compensación a través del Puesto de Bolsa designado a medida que se vaya colocando. O si el monto negociado (considerando todas las clases) es menor a US$12MM, a comisión adelantada es de US$5,069.44 y el resto se cobrará por compensación a través del Puesto de Bolsa designado.
- **Latinclear:** US$1,070.00 (ITBMS incluido) por inscripción de la emisión y le cubre la primera clase de acción. Casa clase adicional #ene un costo de US$250.00 más ITBMS.

h) Costos de Custodia y Agente de Pago Registro y Transferencia.

i) Dietas de Directores

j) Costos de viaje de Directores para atender las reuniones de junta directiva.

k) Costo de impresión y distribución del Prospecto Informativo y reportes e informes a los accionistas, material publicitario y de mercadeo.

l) Gastos administrativos.

S. Comisiones

El Fondo podrá cobrar las siguientes comisiones hasta los siguientes límites:

COMISION	PORCENTAJE (%) / MONTO INVERTIDO (USD)
Comercialización	Hasta un 5% de los dineros invertidos al momento de la compra de acciones
Comisión por salida anticipada	Se podrá aplicar una comisión por salida a aquellos Tenedores que soliciten una salida anticipada de conformidad a lo que será definido en el Suplemento al Prospecto de cada clase y el cual podrá ser hasta un 7% sobre el valor de la redención solicitada.
Administración de los activos	Hasta un 3% anual sobre los activos gestionados.
Comité de Inversión	Monto a establecer por la Junta Directiva por la asistencia de cada miembro al comité.
De Éxito (Performance fee)	Hasta un 50% de la rentabilidad anual de cada clase

La comisión por comercialización, comisión por salida anticipada, administración de activos y comisión de éxito, serán pagaderas al Fondo.

Se pagarán unos honorarios a los miembros del Comité de Inversiones, en concepto de asesoría inmobiliaria y evaluación de proyectos.

Las Acciones Participativas del Fondo deberán pagar las comisiones relacionadas con la comercialización de las acciones, comisión por salida anticipada, administración de los activos, comité de Inversión y comisión de éxito. Las comisiones de comercialización serán cobradas separadamente e independiente al monto de la inversión.

El costo relacionado al mantenimiento de las cuentas de inversión y custodia de cada accionista del Fondo, recaerán sobre los tenedores registrados de las respectivas acciones participativas que representan cada clase y que originan dicho gasto o costo de mantenimiento.

El Fondo podrá distribuir dividendos a las Acciones Gerenciales en base a los ingresos que perciba producto de las comisiones cobradas menos gastos aplicables. Las Acciones Participativas no tendrán derecho a recibir dividendos de estos ingresos, pues la rentabilidad de las Acciones Participativas será basada únicamente en la utilidad neta de la Subsidiaria que guarde relación el respectivo Sub-Fondo que la represente.

Las comisiones respecto a cada clase serán no#ficadas mediante suplemento al Prospecto, por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Clase.

T. **Política Sobre Aumento de Capital**

Al amparo de lo establecido por los articulas 155 y 156 del Texto Único del Decreto-Ley 1 de 8 de julio de 1999, la Junta Directiva podrá, mediante resolución, modificar este pacto social con el objeto de (i) aumentar su capital social autorizado con el propósito de emitir más acciones o (ii) crear cualesquiera nuevas clases de acciones, con o sin valor nominal, sin el consentimiento de los accionistas, siempre que los costos relativos al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, a la publicidad y a los demás gastos de operaciones (de haberlos) sean asumidos por la clase que los cause o en el caso de ser gastos comunes, cuando sean asumidos por todas las clases en forma proporcional al valor neto por acción de cada clase. La Sociedad no prevé realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital.

V. ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN EL REGISTRO, LISTADO Y COLOCACIÓN DE ACCIONES PARTICIPATIVAS DEL FONDO

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

A. EJECUTIVO PRINCIPAL DE ADMINISTRADOR DE INVERSIONES:

El Fondo es una sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada, para lo cual celebrará los siguientes contratos:

Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:

El Fondo designará al señor Dennis Anthony Chen Chan, como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones.

Oficial de Cumplimiento: El Fondo designara a la Licenciada Luz Jerome como Oficial de Cumplimiento del Fondo.

El Fondo contará con personal con licencia autorizada por la SMV para ocupar el cargo de oficial de cumplimiento en todo momento.

1.1 <u>Funciones del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:</u>

14

- Ejecutará todas las tareas administrativas, financieras y de inversión con relación a cada clase representados por cada una de las acciones emitidas, entendiéndose por ello la creación, administración y gestión de las inversiones de cada Sub-Fondo.

- Asesorar al Fondo en la selección de los activos inmobiliarios - de forma directa o indirecta – que conformarán las carteras de inversión, conociendo que el Fondo debe invertir y mantener en todo momento no menos del 80% de los activos en inversión en desarrollos inmobiliarios, y, además, en estricto apego a las siguientes consideraciones:

a) Cualquier tipo de bien inmueble, incluyendo aquellos que estén cuya construcción este ya terminada y que cuenten con permiso de ocupación.
b) Inmuebles en fase de construcción, incluso si se invierte sobre planos, siempre que al promotor o constructor se le haya expedido permiso de construcción.
c) Aquellos bienes inmuebles en que no exista anteproyecto alguno, con estricto apego a los límites porcentuales según las leyes de la República de Panamá.
d) Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y derechos no superen el plazo de 3 años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
e) Valores públicos o privados que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
f) Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles.
g) Derecho sobres sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permiten realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
h) Acciones participativas y demás valores emitidas por sociedades de inversión inmobiliarias. En estos casos, se deberá constar con información y documentación que sustente que dichas sociedades de inversión cumplen con las políticas de inversión indicadas en los Acuerdos reglamentarios.

- Apoyar al Comité de Inversión para estudiar y analizar las distintas opciones de inversión inmobiliaria. Ejercicio de todos los derechos inherentes a los valores que componen las carteras de inversión del Fondo, en beneficio exclusivo los tenedores registrados de las respectivas acciones participativas.
- Determinar y divulgar el VNA con relación a las distintas acciones participativas y con periodicidad semestral, según detallado previamente.
- Calcular y determinar el valor de los activos y pasivos que integran cada una de las carteras de inversión o Sub-Fondos del Fondo.

El Fondo ha delegado todas las tareas administrativas, financieras y de inversión de cada clase del Fondo en el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, otorgándole un amplio poder general, el cual le concede facultades expresas de administración, para ejecutar actos de disposición y cualesquiera otros de riguroso dominio. El Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, estará bajo el estricto y directo control de la Junta Directiva del Fondo, y analizará cada propuesta de Inversión o desinversión con el comité de inversiones del Fondo de manera previa a la presentación de estas a la Junta Directiva del Fondo.

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

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

JG

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

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

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

El Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones actuará como gestor del Fondo mediante el análisis, evaluación, seguimiento y toma de decisiones de compra y venta de los valores que conforman el Portafolio de inversiones. Adicionalmente, el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones será responsable de contratar, de ser necesario, los servicios propios de un Proveedor de Servicios Administrativos para el Fondo, que incluyen, pero no están limitados a llevar los libros contables, el registro de tenedores registrados de las Acciones Participativas, calcular semestralmente el VNA, y cualquier otra función que se requiera en cumplimiento de la normativa legal vigente.

1.2 Sustitución del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:

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

a) La Junta Directiva del Fondo deberá comunicar por escrito a la SMV la situación por la cual el Ejecutivo Principal de 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 Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.

b) El Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones no podrá en ningún caso renunciar sin haber dado un aviso por escrito con una antelación de no menos de noventa (90) días calendarios, y dentro de dicho periodo no podrá dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva persona que la sustituya asuma sus funciones.

B. CUSTODIO:

2.1. Descripción:

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

El Fondo descrito en este Prospecto Informativo ha celebrado un contrato de deposito y custodia con **Capital Assets Consulting Inc**, entidad regulada por la SMV con acceso a la Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).

2.2 Funciones del Custodio:

Serán funciones directamente del Custodio las siguientes:

a) Entregar, por cuenta y orden del Fondo, al Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Participativas, las sumas correspondientes para pagar los dividendos de tales acciones, cuando dichos dividendos sean pagaderos después de haber sido debidamente declarados mediante resolución de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

b) Recibir los Activos del Fondo y mantenerlos en deposito, garantizando su custodia y expidiendo el correspondiente resguardo justificativo.

c) Garantizar que la propiedad, el pleno dominio y libre disposición de los Activos del Fondo pertenezcan en todo momento al Fondo, manteniendo los activos debidamente identificados y segregados de sus propios activos y tomando las medidas para que dichos activos no puedan ser secuestrados, embargados ni sujetos a cualquier acción de acreedores del Custodio, ni afectados por la insolvencia, el concurso de acreedores, la quiebra o la liquidación de éste.

d) Mantener todas las cuentas de banco y de custodia y cualquier otro método o mecanismo necesario para el depósito y custodia de los Activos del Fondo y, en general, para el preciso cumplimiento de sus deberes y obligaciones bajo el Contrato de Custodia.

e) Informar a la Junta Directiva del Fondo de la cantidad de efectivo o equivalente a efectivo disponible para inversiones, cuando ésta así lo solicite.

f) Completar todas las compras y ventas de los Activos del Fondo, según las instrucciones de la Junta Directiva del Fondo, como también cobrar los intereses, dividendos, efectivos, flujo de efectivo y cualquier otro ingreso generado por los Activos del Fondo.

g) Completar las suscripciones de acciones participativas, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto abonarán en la cuenta del Fondo. Realizar el pago de la comisión correspondiente por la(s) colocación(es).

h) Completar y satisfacer por cuenta del Fondo las redenciones de acciones participativas ordenadas por la Junta Directiva del Fondo, cuyo importe neto adeudará en la cuenta del Fondo. Realizar el pago de la comisión correspondiente por la(s) redención(es).

16

i) Custodiar también los Activos del Fondo que no constituyan valores, dinero en efectivo u otros activos financieros, tales como los contratos de arrendamientos del Fondo o cualquier Subsidiaria en relación con el Sub-Fondos respectivo, y los documentos, títulos, escritos y demás instrumentos relacionados con los derechos directos o indirectos que el Fondo tenga sobre las Propiedades Inmobiliarias, incluyendo, sin limitación, escrituras publicas, certificados de acciones y otros similares.

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

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

2.3 Honorarios:

La comisión que el Custodio cobrará por los servicios de custodia estará incluida en los honorarios por los servicios de agencia de pago que brinda **Capital Assets Consulting Inc.** al Fondo. Los términos y condiciones de las comisiones de cada clase serán notificados mediante el suplemento al Prospecto de cada clase.

2.4 Termino

La duración del contrato es indefinida. No obstante lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el contrato en cualquier momento, previo aviso escrito a la otra parte con por lo menos sesenta (60) días 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.

2.5 Sustitución y Remoción:

La sustitución del Custodio queda sujeta a las siguientes reglas:

(a) Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo Custodio, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del anterior Custodio en el cual acepte la sustitución.

(b) El Custodio no podrá en ningún caso renunciar, dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva entidad que la sustituya asuma sus funciones.

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.

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

La sustitución o renuncia del Custodio deberá ser divulgada por el Fondo a los tenedores registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.

16

C. AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA:

3.1 Descripción:

Capital Assets Consulting Inc. actuará en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia del Fondo. El contacto Principal es el Licenciado Pablo Maldonado.

3.2. Funciones:

Capital Assets Consulting Inc. actuando en calidad de Agente de Pago, registro y transferencia, llevará a cabo las siguientes funciones:

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

b) Satisfacer por cuenta del Fondo las redenciones de las Acciones Participativas, cuyos importes netos debitará de la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

c) Llevar y mantener al día, un registro (denominado el "Registro") de las personas en cuyo favor se hubiesen emitido las acciones (en adelante, los "Tenedores Registrados"), en el que se anotará lo siguiente: (1) El número de 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 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 considere conveniente.

d) Asistir en la autenticación, expedición, registro, transferencia, cancelación y reposición de las Acciones Participativas de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, de las Acciones Participativas y del Prospecto Informativo.

e). Remitir al Fondo, cuando así lo solicite, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados y su monto invertido en las acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

f) Pagar a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas el monto redimido, según las reglas aplicable a la redención de las Acciones Participativas del Fondo, conforme al Prospecto Informativo de la oferta pública.

g) Expedir, a solicitud del Fondo, las certificaciones que ésta solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados.

h) Expedir, previa solicitud de los Tenedores Registrados, certificaciones haciendo constar los derechos que el tenedor posee sobre determinadas Acciones Participativas del Fondo.

I) Recibir del Fondo, y transmitir a los Tenedores Registrados, aquellas comunicaciones que el Fondo requiera enviar a los Tenedores Registrados y viceversa.

16

j) De ser necesario conforme a la ley, retener, en nombre y representación del Fondo, cualquier impuesto, tasa o contribución que se genere con respecto a las Acciones Participativas.

3.3 Comisiones:

La comisión anual que el Agente de Pago Registro y Transferencia cobrará por los servicios prestados será de 0.125%, más impuestos aplicables. Los términos y condiciones de las comisiones serán notificados mediante el suplemento al Prospecto de cada clase.

3.4 Término:

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

3.5 Renuncia y Remoción:

a) Renuncia: 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 noventa (90) 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 noventa (90) 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 Participativas que mantenga en su poder a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

b) Remoción: En el ejercicio de sus obligaciones, 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; o
iii. En caso de que el Agente sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
iv. En caso de que, en la opinión razonable 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.
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 30 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.

16

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

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

D. AGENTE DE COLOCACIÓN DE VALORES

4.1 Definición:

El Fondo designa a **Capital Assets Consulting Inc**. como su Agente para la Colocación y Venta de las acciones en el mercado primario por medio de su puesto de bolsa en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

4.2.Servicios:

Capital Assets Consulting Inc actuando en su condición de agente colocador de las Acciones Participativas, prestará los siguientes servicios:

a) Colocar la oferta de las Acciones Participativas por intermedio de la Bolsa de acuerdo a las normas y reglas establecidas por la Bolsa. La oferta de las Acciones Participativas se hará en la medida que el EMISOR los vaya emitiendo y por los precios que por escrito éste le indique.

b) Poner a disposición de las casas de valores, corredores, asesores de inversiones y público en general, copia del Prospecto Informativo correspondientes a las Acciones Participativas.

c) Recibir el producto neto de la venta de las Acciones Participativas y entregarlo al Fondo en un plazo no mayor de tres (3) días hábiles a partir de su recibo.

d) Suministrar a los suscriptores de las Acciones Participativas un comprobante que acredite la respectiva transacción.

4.3 Honorarios:

Los términos y condiciones de las comisiones finales serán notificados mediante el Suplemento al Prospecto de cada clase. La comisión máxima que **Capital Assets Consulting Inc**. cobrará por los servicios prestados serán de:

(a) Hasta cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor nominal de las Acciones Participativas que sean vendidos por el EMISOR de forma directa, como resultado de sus propios esfuerzos de venta y no como resultado de los esfuerzos de venta de **Capital Assets Consulting Inc.**

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

JG

La Comisión de Colocación que aplicará para cada clase de Acciones será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada clase de Acciones Participativas.

4.4 Plazo del contrato:

El contrato será por tiempo indefinido. No obstante, cualquiera de las partes podrá solicitar su terminación en cualquier momento, dando un aviso previo por escrito a la otra parte de tal decisión, con al menos novena (90) días calendarios de anticipación a la fecha prevista de terminación, sin perjuicio de que las partes puedan de común acuerdo renunciar a dicho término.

E. ASESORES LEGALES Y AUDITORES:

5.1 Asesores Legales

La firma de abogados VIRTU ATELIER LEGAL. la atención de la Licenciada Marelissa Quintero de Stanziola es quien ha prestado sus servicios de asesoría legal en la etapa de estructuración del Fondo.

Domicilio: Edificio Boulervard del Este, Ave Centenario, Costa del Este. Oficina 503.
Correo electrónico: mquintero@virtuatelier.legal
Teléfonos: (507) 387-8655 / 3852533

F. AUDITORES

La Junta Directiva ha contratado los servicios de la compañía de auditores DELOITTE INC.

Persona de contacto: Luis Castro

Domicilio comercial: Torre Banco Panamá, piso 12. Avenida Boulervard y la Rotonda, costa del Este. Panamá, republica de Panamá

Correo electrónico:

Telefono: 507 303-4142

G. NOTIFICACIONES

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

7.1 Fondo:

Torre de las Américas
Punta Pacifica, Torre C,
Piso 33. Oficina 3301
Teléfono: (507) 216-8040
Attn. José Roberto García Acedo
jose@semah.com

7.2 Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:

Torre de las Américas
Punta Pacifica, Torre C,
Piso 33. Oficina 3301
Teléfono: (507) 216-8040
Attn. José Roberto García Acedo
jose@semah.com

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

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

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

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

Las notificaciones entregadas personalmente serán efectivas a partir de la fecha del acuse de recibido y las notificaciones enviadas por correo electrónico serán efectivas a partir de la fecha que conste en la constancia de envio siempre que el mismo haya sido enviado a la cuenta de correo electrónico del tenedor registrado de las Acciones Participativas que conste en los archivos del Fondo. Las notificaciones enviadas por correo electrónico serán efectivas a partir de la fecha que conste en la impresión del correo electrónico, siempre que el mismo haya sido enviado a la dirección electrónica del tenedor registrado de las Acciones Participativas que conste en los archivos del Fondo.

JG

VI. USOS DE FONDOS RECAUDADOS.

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

VII. PLAN DE DISTRIBUCION DEL FONDO.

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

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha contratado los servicios de Capital Assets Consulting Inc. empresa con Licencia de Casa de Valores y con Puesto de Bolsa debidamente registrado en la Bolsa Prestará sus servicios a través de corredores de valores debidamente capacitados y titulares de licencias expedidas por la SMV para llevar a cabo las negociaciones de las Acciones Participativas en la Bolsa.

Las comisiones que se generan por la negociación de las Acciones Participativas se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Fondo podrá pagar en concepto de colocación al Puesto de Bolsa o al agente comercial autorizado por la Junta Directiva, una comisión por la prestación de sus servicios de hasta cinco por ciento (5%) sobre el monto de las Acciones Participativas que este haya colocado.

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

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

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

La oferta pública de las Acciones Participativas has sido registrada en la SMV y su venta ha sido autorizada mediante Resolución No. SMV-61-2022 del 17 de febrero de 2022. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en el Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

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

Los directores, dignatarios o empleados del Fondo no tendrán limitación para comprar las Acciones, sujeto a los mismos términos y condiciones establecidos en este Prospecto.

VIII. LEY APLICABLE

La oferta pública de Acciones Participativas de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y en especial al Texto Único de la Ley del Mercado de Valores, al Acuerdo 2-2014 de 6 de agosto de 2014 y al Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004 adoptados por la SMV y demás acuerdos y resoluciones de la SMV.

IX. REPORTES Y DOCUMENTACION.

1. Con relación a los Tenedores Registrados.

a) Con anterioridad a la venta de Acciones Participativas: El Fondo pondrá a disposición del potencial inversionista, una copia del Prospecto Informativo, de la ultima memoria anual y del último informe semestral publicado.

b) Semestralmente el Fondo pondrá a disposición de los tenedores registrados, en un plazo de dos meses posteriores a la conclusión de cada semestre, un estado de cuenta semestral, que refleje como mínimo:

- Detalle de las inversiones.
- VNA del periodo y evolución histórica.
- Número de Acciones Participativas emitidas y en circulación a la fecha del estado de cuenta.

c) El Fondo, a través del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, mantendrá permanentemente a disposición de los tenedores registrados de las Acciones Participativas la siguiente información respecto al último ejercicio anual del Fondo:

- Valor Neto Por Acción.
- Análisis de las inversiones del Fondo.
- Memoria Anual con el análisis del rendimiento del Fondo.
- Gastos del Fondo.
- Estados Financieros históricos Interinos y Auditados.
- Memoria Anual explicativa de la evolución y comportamiento del periodo anterior.
- Cualquiera otra información relevante a los tenedores registrados.

d) Memoria Anual explicativa del ejercicio que contendrá, al menos, la siguiente información:

- El rendimiento histórico promedio.
- El rendimiento anual a la fecha.
- Detalle y valor de mercado de las inversiones del Fondo por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del periodo.
- Detalle de los diferentes valores en circulación del Fondo, deudas y obligaciones contraídas y garantías dadas.
- Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período, incluyendo el monto.
- Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación y su distribución porcentual.
- Reporte de los gastos incurridos por el Fondo durante el período.

2. Con relación a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

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

a) Semestralmente en un plazo de 2 meses posteriores a la conclusión del semestre que se reporta:

- - Entrega a la SMV y a la Bolsa los Estados Financieros interinos revisados por un Contador Público Autorizado.
- - Entrega a la SMV reporte con información requerida en el Formulario Sl-AS.1.1. incluido como Anexo 1 al Acuerdo 5 de 2004.

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

- Entrega a la SMV y a Bolsa los Estados Financieros Anuales Auditados junto con una

declaración jurada y cumplir con lo establecido en el Acuerdo 8 -2000 de 22 de mayo de 2000, incluyendo sus modificaciones presentes o futuras.

c) En calidad de Fondo registrado ante la SMV, este deberá producir y remitir a dicha entidad, los formularios por el Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) así como los hechos de importancia y los Suplementos al Prospecto Informativo y las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo 8-2019 de 19 de diciembre de 2018

3. Hechos de Importancia.

El Fondo hará público cualquier hecho de importancia de conformidad a lo establecido en el

Texto Único de la Ley del Mercado de Valores y en el Acuerdo 3-2008 de 31 de marzo de 2008.

4.Documentos disponibles para inspección.

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

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

X. MODIFICACIONES Y CAMBIOS.

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

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Fondo se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión. Toda modificación al Prospecto Informativo o al Pacto Social del

Fondo deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 5 de 2004 y cualquier otra norma aplicable.

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

a. Solicitud firmada por el representante legal de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o del Administrador de Inversiones, para lo cual requiere estar debidamente autorizado.

b. Texto de las reformas propuestas, a través de la preparación de un Prospecto Informativo con las modificaciones resaltadas para su identificación.

c. En el caso de fondos cerrados, certificación expedida por el secretario de la sociedad en la que se aprueben los cambios propuestos, autorizados por los accionistas de la sociedad.

d. En el caso de que las modificaciones propuestas sean las referidas en el artículo 173 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, deberá presentarse evidencia de la comunicación remitida a los

inversionistas del fondo por la cual se les informa de la modificación propuesta y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin comisión de salida ni costo alguno.

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

Toda modificación al Prospecto Informativo o a las reglas constitutivas de la sociedad de inversión inmobiliaria surtirá efecto a partir de su registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores

XI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta

No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliarias y subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el Reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014.

B. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto a los Dividendos

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de Sociedades de Inversión Inmobiliarias que se acojan al incentivo fiscal

del parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la SMV y que se listen y coticen sus acciones participativas en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformatorias y Acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus acciones participativas, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto a dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Queda entendido que durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectúé la distribución a los tenedores de las acciones participativas de no menos de 90% de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, que dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

C. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Inmuebles

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

D. Tratamiento Fiscal de las Ganancias de Capital

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Titulo XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las perdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

XII. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

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

XIII. GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Fondo no ha adoptado todas las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidos en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la SMV.

16

XIV. PARTES RELACIONADAS,VINCULOS YAFILIACIONES

El señor José García es miembro de la Junta Directiva del Fondo, funge como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo y funge como Director de finanzas de Haus entidad que actúa como Estructurador del Fondo.

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

El Fondo podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas. El Fondo notificara a los inversionistas mediante correo electrónico, a la cuenta registrada de en Fondo información sobre transacciones con partes relacionadas. Adicionalmente detalle de estas transacciones será incluida en el Memoria Anual.

XV. DISCREPANCIAS

En caso de discrepancia entre lo establecido en los documentos de incorporación del Fondo y este prospecto informativo, se entenderá que lo revisto en el presente Prospecto informativo prevalecerá. Así mismo, en todo aquello que los documentos de incorporación del Fondo no hubieses regulado expresamente, se aplicara lo dispuesto en este Prospecto informativo.

Lo estipulado en el presente Prospecto informativo tendrá la fuerza legal de un acuerdo entre el Fondo y el inversionista en canto a las Acciones Participativas.

ANEXO I

GLOSARIO DE TÉRMINOS

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

1. "Acciones Gerenciales" significan aquellas acciones a las que se hace referencia en el acápite (i) de la sección (A) del artículo quinto del pacto social del Fondo, a saber, CINCUENTA MIL (50,000) acciones gerenciales, con derecho a voz y voto, con un valor nominal de UN DÓLAR (US$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.
2. "Acciones Globales" tiene el significado atribuido a dicho termino en la Sección IV de este Prospecto Informativo.
3. "Acciones Individuales" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección IV de este Prospecto Informativo.
4. "Acciones Participativas" significa acciones comunes que serán emitidas en múltiples clases por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para su oferta pública conforme a los términos y condiciones de este Prospecto Informativo.
5. "Bolsa de Valores" o "Bolsa" significa la Bolsa Latinamericana de Valores, S.A.
6. "Emisión" u "Oferta Pública" significa la oferta pública de hasta 10,000,000 de Acciones Participativas objeto de este Prospecto Informativo.

16

7. "Fondo" o "Sociedad" o "Sociedad de Inversión Inmobiliaria" significa la sociedad Semah Real Estate Investment Fund, S.A., registrada como una sociedad de inversión inmobiliaria al amparo de la Ley del Mercado de Valores, el Acuerdo 2-2014, Acuerdo 5-2004 y demás normas aplicables.
8. "Fecha de Emisión Respectiva" significa la fecha en que se emita cada clase de Acciones Participativas objeto de esta Oferta Pública.
9. "Fecha de Oferta Respectiva" significa la fecha en la que se ofrezca cada clase de Acciones Participativas objeto de esta Oferta Pública.
10. "LatinClear" significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).
11. "Ley de Valores" significa el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
12. "Prospecto" o "Prospecto Informativo" significa este prospecto informativo preparado por el Fondo en relación con su registro como sociedad de inversión inmobiliaria y la Oferta Pública de hasta 10,000,000 de Acciones Participativas registrado en la SMV, según sea adicionado, modificado y enmendado de tiempo en tiempo.
13. "Registro" o "Registro de Acciones" tiene el significado atribuido al termino en la sección III de este Prospecto Informativo.
14. "SMV" o "Superintendencia del Mercado de Valores" significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá o sucesor legal.
15. "Sub-Fondo" significa cada cartera de inversión de activos del Fondo en la que tenga interés única y exclusivamente una clase de Acción Participativa del Fondo. Los Sub-Fondos representarán a su vez, respectivamente, los rendimientos que cada Subsidiaria produzca en virtud de las inversiones que realice.
16. "Subsidiaria" significa cada sociedad u otra persona jurídica cuyas acciones emitidas y en circulación con derecho a voto son propiedad, total o mayoritariamente, del Fondo y cuyo patrimonio estará conformado por las inversiones inmobiliarias que ejecute.
17. "Suplemento" significa cada suplemento al Prospecto Informativo que sea oportunamente presentado ante la SMV y Bolsa complementando o suplementado los términos de este Prospecto y estableciendo los términos y condiciones particulares que aplican a cada clase de Acción Participativa que el Fondo desee ofrecer y emitir.
18. "Tenedor" o "Tenedor Registrado" significa todo tenedor Acciones Participativas ya sea de forma directa o mediante el régimen de tenencia indirecta establecido en la Ley de Valores.
19. "VNA" significa el valor neto por acción calculado respecto de las Acciones Participativas objeto de la Oferta Pública.

16