habitats DEVELOPMENTS

PROSPECTO INFORMATIVO

HABITATS REIT CORP.

Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica No. 719 de la Notaria Cuarta del Circuito Notarial de Panamá debidamente inscrita al Folio 155718451 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el siete (7) de febrero de 2022, domiciliada en Panamá, República de Panamá y con domicilio comercial en PH Nuovo Residences & Plaza, Bella Vista, Calle 42, Piso 7, Ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfono (+507) 265-3030.

OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE HASTA UN MILLON (1,000,000) DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN O CUOTAS DE PARTICIPACION DE DIFERENTES CLASES Y/O SUB-FONDOS DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CERRADA DENOMINADA PANAMA HABITATS REIT CORP.

HABITATS REIT CORP. (en adelante el "Fondo"), es una sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada, paraguas y autoadministrada. El capital social autorizado del Fondo es de Diez Mil Quinientos mil dólares (US$10,500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en (i) un millón de Cuotas de Participación que serán emitidas en las clases B, C, D, E, F, G, H, I J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T y U, con un valor nominal de Un Centavo de Dólar (US$0.01) de dólar moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Cuotas de Participación"); y (ii) Cincuenta Mil (50,000) Cuotas de Participación de la clase A, con derecho a voz y voto, excepto por el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las Cuotas de Participación de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas, con un valor nominal de Un Centavo de Dólar (US$0.01) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América , cada una (en adelante las "Cuotas de Participación Clase A", o las "Cuotas Gerenciales"). Las Cuotas Gerenciales no son objeto de oferta pública. El derecho a voto les corresponderá exclusivamente a los tenedores de las Cuotas Gerenciales, a razón de un (1) voto por cada acción. Se entenderá que las Cuotas de Participación son Acciones Comunes del Fondo.

Las Cuotas Gerenciales y las Cuotas de Participación serán emitidas únicamente en forma nominativa. La Asamblea de Accionistas podrá aumentar el capital social, variar la cantidad y valor nominal de las Cuotas de Participación y reformar los derechos y demás disposiciones relacionadas con el capital social o con las Cuotas de Participación de la sociedad. Todas las Cuotas de Participación de una misma clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones.

Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las clases y/o sub-fondos, tales como Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, monto de la emisión, objetivos de inversión, comisiones, políticas de redención, recompra, penalidad por salida anticipada, precio inicial de colocación, criterios o límites de inversión, serán notificados a la SMV y a la Bolsa Latinoamérica de Valores mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta de 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 de conformidad al rendimiento de cada una de las clases y/o sub-fondos.

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

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

Fecha de la Oferta: 21 de junio de 2022 Fecha de Impresión: 21 de junio de 2022

Resolución No. SMV- 234 -22 de 20 de junio de 2022.

DIRECTORIO

SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
HABITATS REIT CORP.
PH Nuovo Residences & Plaza, Bella Vista, Calle 42, Piso 7,
Ciudad de Panamá, República de Panamá Panamá, Ciudad
Teléfonos. Panamá Tel.:(+507)265-3030. Fax (+507)265-3029
Atención: Jimmy Bassan
Correo electrónico: jb@hr.com.pa

ESTRUCTURADOR
Insignia Financial Advisors
Paseo Roberto Mota, Capital Plaza, Piso 6
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 202-3075
Atención: José Rogelio Díaz; emisiones@insigniafa.com
www.insigniafa.com

ENTIDAD DE REGISTRO
Superintendencia del Mercado de Valores
P.H. Global Plaza, Calle 50, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 501-1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

LISTADO DE VALORES
Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Avenida
Federico Boyd y Calle 49 República de Panamá
Apartado Postal 0823-00963
Teléfono: +507 269-1966, Fax: +507 269-2457
Atención: Olga Cantillo bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

CENTRAL DE VALORES
Bolsa Latinoamericana de Valores
(Latinclear)
Ave. Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores, Planta Baja
Apartado Postal 0823-04673
Teléfono: (507) 214-6105operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

CASA DE VALORES, PUESTO DE BOLSA Y CUSTODIO
Global Valores, S.A.
Edificio Global Bank, Planta Baja
Calle 50, Corregimiento de San Francisco
Ciudad de Panamá, Panamá
Teléfono: (507) 206-2077
Fax: (507) 206-6693
Atención: Luis A. Cargiulo V.
luis.cargiulo@globalbank.com.pa

AUDITORES EXTERNOS
Baker Tilly
Avenida Samuel Lewis y Calle 55 Este
Plaza Obarrio, Piso 1, Oficina 111
Apartado 0819-00545
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 310-0950
Atención: Gabriel Holness
Correo electrónico: gholness@bakertilly.com.pa
www.bakertilly.com.pa

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
Global Bank Corporation
Casa Matriz, Torre Global Bank
Santa Maria Business District
Ciudad de Panamá, Panamá
Teléfono: (507) 206-6612
Fax: (507) 206-6693
Atención: Marelissa Pérez
marelissa.perez@globalbank.com.pa

ASESORES LEGALES
Quijano & Associates
Bloc Office Hub, Quinto Piso,
Santa Maria Business District, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-2641 Fax: (507) 263-8079
Oliver Muñoz Esquivel
quijano@quijano.com

INDICE

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA 6

II. FACTORES DE RIESGO 11

III. CARACTERISTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA 17

IV. PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN 28

V. PARTES DE LA OFERTA PÚBLICA DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO 37

VI. UTILIZACION DE FONDOS RECAUDADOS. 47

VII. PLAN DE DISTRIBUCION DEL FONDO 48

VIII. LEY APLICABLE 49

IX. REPORTES Y DOCUMENTACION 50

X. MODIFICACIONES Y CAMBIOS. 52

XI. CAMBIO DE CONTROL 53

XII. CESE DE OPERACIONES, DISOLUCION Y LIQUIDACION 54

XIII. TRATAMIENTO FISCAL 56

XIV. LITIGIOS LEGALES 57

XV. SANCIONES ADMINISTRATIVAS 57

XVI. ANEXOS 57

AVISO DE IMPORTANCIA

HABITATS REIT CORP., es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, paraguas, autoadministrada, (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 (en adelante "Bolsa" o "Latinex") para realizar la oferta pública de sus Cuotas de Participación de cada una de las clases autorizadas por su Junta Directiva, las cuales operarán como sub-fondos, (en adelante "clases" o "sub-fondos") cada uno de los cuales representará un interés en una cartera diferente de inversiones, y se dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente.

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 Cuotas de Participación de las múltiples clases o sub-fondos que llegue a emitir o a tener la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con excepción de las Cuotas de Participación de la Clase A, no tendrán derecho a voz ni voto, salvo el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las Cuotas de Participación de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas en la forma que estimen conveniente. El derecho a voto le corresponderá exclusivamente a los tenedores de las Cuotas de Participación de la Clase A, a razón de un (1) voto por cada acción, excepto por el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas.

Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las clases y/o sub-fondos, tales como Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, monto de la emisión, objetivos de inversión, comisiones, políticas de redención, recompra, penalidad por salida anticipada, precio inicial de colocación, criterios o límites de inversión serán notificados a la SMV y la Bolsa mediante un Suplemento al Prospecto Informativo (en adelante "Suplemento al Prospecto"), por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta de cada clase y/o sub-fondo.

La información contenida en el presente documento (en adelante "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 Cuotas de Participación del Fondo. No obstante, lo anterior, existirán unas políticas extraordinarias de redención a las Cuotas de Participación de algunas clases o sub-fondos, las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto respectivo a esas clases o sub-fondos.

La Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de autorizar la recompra anticipada a los tenedores registrados de las Cuotas de Participación que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan;, la política de redención anticipada de cada clase, será definido en el Suplemento al Prospecto aplicable a cada una de las clases o sub-fondos y en el cual se podrá establecerse una penalidad por salida anticipada de hasta un diez por ciento (10%) sobre el valor de la redención solicitada, aplicables de acuerdo a los términos establecidos en el Suplemento al Prospecto de cada clase o sub-fondo.

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 o cuotas de participación 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 o cuotas de participación del Fondo implica la aceptación de todas y cada una de las cláusulas contenidas 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 la redención de Cuotas de Participación podría ser mayor o menor que el monto inicialmente invertido.

I. RESUMEN DE TÉRMINOS 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	HABITATS REIT CORP., es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica No. 719 de la Notaria Cuarta del Circuito Notarial de Panamá debidamente inscrita al Folio 155718451 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el siete (7) de febrero de 2022, domiciliada en Panamá, República de Panamá.
Categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria	El Fondo es una sociedad de inversión inmobiliaria de naturaleza cerrada, tipo paraguas y autoadministrada. Las sociedades de inversión inmobiliaria son aquellas que invierten el ochenta por ciento (80%) en inmuebles, en títulos representativos de derechos sobre sobre inmuebles, o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
Capital Social Autorizado	El capital social autorizado de la Sociedad es de Diez Mil Quinientos dólares (US$10,500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en (i) un millón de Cuotas de Participación que serán emitidas en las clases B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T y U con un valor nominal de Un Centavo de Dólar (US$0.01) de dólar moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (las "Cuotas de Participación"), sin derecho a voz y voto, salvo el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las Cuotas de Participación de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas en la forma que estimen conveniente.; y (ii) Cincuenta Mil (50,000) Cuotas Gerenciales, con derecho a voz y voto, excepto por el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las Cuotas de Participación de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas, con un valor nominal de Un Centavo de Dólar (US$0.01) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América , cada una (en adelante las "Cuotas Gerenciales", o las "Acciones Gerenciales"). Las Cuotas Gerenciales no son objeto de oferta pública. El derecho a voto les corresponderá exclusivamente a los tenedores de las Cuotas Gerenciales, a razón de un (1) voto por cada acción.

Oferta Pública	El Fondo ofrecerá de manera pública Un Millón (1,000,000) de Cuotas de Participación, las cuales serán emitidas en múltiples clases o sub-fondos, según lo determine la Junta Directiva del Fondo.
Precio Inicial De Colocación	El precio inicial de colocación respectivo de cada Clase de Cuotas de Participación 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 del Suplemento al Prospecto con al menos dos (2) días hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de dicha Clase, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine el Fondo, de acuerdo a las condiciones del mercado.
Cuotas de Participación Gerenciales	Se denominarán "Cuotas Gerenciales" a las Cuotas de Participación de la Clase "A" del Fondo. Las Cuotas C 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 por las diferentes clases del Fondo.
Derechos Políticos	Solo las Cuotas Gerenciales tendrán derecho a voz y voto en los asuntos del Fondo, excepto por el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas.
Objetivos de Inversión	El objetivo de inversión principal del Fondo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de participación en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, inversiones permitidas y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo. El Fondo logrará su objetivo principalmente a través de la inversión, directa o indirecta a través de Subsidiarias, en activos inmuebles terminados, en fase de construcción, terrenos o en planos con permiso de construcción, o en aquellos en los que no exista anteproyecto. El Fondo también podrá invertir en opciones de compra de inmuebles, títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Igualmente, serán activos que podrá adquirir el Fondo cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar negocios de desarrollo y administración inmobiliaria. El Fondo también podrá participar en la celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles. El Fondo podrá comprar acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por otras sociedades de inversión inmobiliarias. Por último, el Fondo podrá invertir sus activos de forma incidental en cuentas de ahorro, depósitos de plazo fijo o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores o mercado organizado.

Uso de los Fondos	La suma de dinero que se recaude por la colocación de las Cuotas de Participación de cada Clase, únicamente se destinará a inversiones en la cartera de inversión del respectivo Sub-Fondo, y podrá ser en cualquiera de las alternativas del sector inmobiliario que esté acorde a los objetivos de inversión del Fondo y de esa determinada Clase según esté descrito en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada Clase.
Monto Mínimo de la Inversión.	Mil dólares (US$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Inversión Posterior	Los Tenedores Registrados de las Cuotas de Participación podrán efectuar inversiones subsecuentes. A la Fecha de Emisión del Presente Prospecto Informativo, el Fondo no ha definido las posibles inversiones posteriores.
Valor Neto por Acción	El VNA de las Cuotas de Participación de cada Clase será el cociente que resulte de dividir (i) el valor neto de los activos de cada Clase, como resultado de restar el valor de los pasivos que correspondan a dicha Clase del valor bruto de los activos que componen la cartera del mismo entre (ii) el número de Cuotas de Participación emitidas y en circulación de la Clase que tenga un interés en el Sub-Fondo respectivo en la fecha de valoración. El Fondo en su calidad de Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está obligado a calcular el VNA de forma periódica. Sin embargo, el VNA de cada Clase será calculado con una periodicidad mínima anual y será reportado por el Fondo dentro de los noventa (90) días calendario posteriores al final del mes que se reportará.
Política de Redención/Recompra/ Penalidad por Salida Anticipada	Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Cuotas de Participación del Fondo. No obstante, lo anterior, existirán unas políticas extraordinarias de redención a las acciones de algunas clases 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 Cuotas de Participación que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan; la política de redención anticipada de cada clase, será definido en el Suplemento al Prospecto aplicable a cada una de las clases y las mismas necesitarán ser revisadas y aprobadas por la Superintendencia, de tal manera que sean justas y no discriminatoria entre inversionistas, dicho Suplemento será notificado a la SMV y a la Bolsa por lo menos dos (2) días hábiles anteriores a la Fecha de Oferta de cada clase o sub-fondo y en el cual se podrá establecerse una penalidad por salida anticipada de hasta un diez por ciento (10%) sobre el valor de la redención solicitada, aplicables de acuerdo a los términos establecidos en el Suplemento al Prospecto de cada clase. Todo esto en cumplimiento a lo dispuesto en al artículo 162 del Texto Único de la Ley del Mercado el Valores de la República de Panamá.

	De aplicarse una penalidad de salida anticipada, esta comisión establecida como parte de la política de recompra de las acciones, será retenida o deducida de forma automática de los dineros a entregar al inversionista.
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 una de las clases del Fondo. La Junta Directiva del Fondo determinará la periodicidad de la distribución de dividendos a los tenedores de las Cuotas de Participación de las diferentes clases, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada una de las diferentes clases, a menos que la Junta Directiva considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un periodo determinado para alguna clase en particular. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993, el Fondo podrá dejar de cumplir con este requisito de distribución de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada uno de las diferentes clases en los siguientes casos: (i) durante los primeros dos (2) años de su registro y (ii) durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio de la Junta Directiva, no se considere conveniente distribuir el mínimo por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas de su negocio, siempre y cuando dicha situación no perdure por más de un (1) año. La distribución de dividendos podrá efectuarse en efectivo, en Cuotas de Participación y/o en una combinación de efectivo y Cuotas de Participación, según sea determinado por la Junta Directiva. En todo caso, la Junta Directiva, comunicará a la SMV mediante Suplemento al Prospecto Informativo dos (2) días hábiles anteriores a la Fecha de Oferta de cada Clase la opción de reinvertir los dividendos que hayan sido declarados sobre cualquier Clase de Cuotas de Participación, cuya reinversión se llevará a cabo a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores (conforme a sus reglas internas) y mediante la emisión de Cuotas de Participación o por cualquier otro medio permitido por las normas aplicables que decida la Junta Directiva. .
Administrador de Inversiones	El Fondo será inicialmente una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada, para tal fin la Junta Directiva del Fondo tendrá la facultad de decidir si se contrata a un Administrador de Inversiones con Licencia expedida por la SMV para que lleve a cabo estas funciones.
Comité de Inversiones	La Junta Directiva del Fondo tendrá la facultad de establecer un Comité de Inversiones, definir sus funciones, elegir y remover a sus miembros quienes no necesariamente deberán ser miembros de la Junta Directiva.
	Los límites máximos de las comisiones que cada Clase de Cuotas de Participación podrá pagar son las siguientes:

Comisiones	1. De Agente de Pago, Registro y Transferencia: Hasta un 0.25% anual sobre los activos gestionados. 2. Comisión del Custodio: Hasta un 0.25% anual de los activos en custodia. 3. Comisión de agente de colocación de valores: Una comisión de 0.125% del valor nominal de las Cuotas de Participación que sean vendidos colocadas sin esfuerzo de venta de parte de Global Valores S.A.
Auditores Externos	Baker Tilly
Asesores Legales	Quijano & Asociados.
Puesto de Bolsa	Global Valores, S.A.
Agente De Pago, Registro Y Transferencia	Global Bank Corporation
Custodio	Global Valores, S.A.
Central de Valores	Central Latinoamericana de Valores S.A. ("Latinclear")
Registro	Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá.
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Ley Aplicable	Leyes de la República de Panamá.

II. FACTORES DE RIESGO

A continuación, se presentan algunos de los principales riesgos en los que podrían incurrir los inversionistas y en algunos casos algunas explicaciones de cómo se podrían mitigar dichos riesgos. De acuerdo con el objetivo de inversión de cada clase o sub-fondo definidos en su respectivo Suplemento al Prospecto, podrían adicionarse otros factores de riesgo adicionales a los mencionados en esta sección.

1. DE LA OFERTA

RIESGO DE DURACIÓN DE LAS INVERSIONES: El 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 está dirigido a inversionistas de largo plazo.

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

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

RIESGO DE DIVERSIFICACIÓN: Dado el número limitado de inversiones que pueden efectuarse en una determinada Clase, una variación negativa importante o el resultado desfavorable de alguna o algunas de las inversiones inmobiliarias de dicha Clase del Fondo, tendrá un impacto negativo importante en el valor de las Cuotas de Participación 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.

RIESGO DE VENCIMIENTO Y RECOMPRA: Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Cuotas de Participación del Fondo. No obstante lo anterior, existirán políticas de recompra extraordinarias a las Cuotas de Participación de algunas Clases del Fondo las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto respectivo a esas Clases del Fondo, las mismas necesitarán ser revisadas y aprobadas por la Superintendencia, de tal manera que sean justas y no discriminatoria entre inversionistas, y siempre en cumplimiento de lo establecido para la recompra de Cuotas de Participación 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. La Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de autorizar la recompra anticipada a los tenedores registrados de las Cuotas de Participación que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan;, la

política de redención anticipada de cada clase, será definido en el Suplemento al Prospecto aplicable a cada una de las clases o sub-fondos y en el cual se podrá establecerse una penalidad por salida anticipada de hasta un diez por ciento (10%) sobre el valor de la redención solicitada, aplicables de acuerdo a los términos establecidos en el Suplemento al Prospecto de cada clase o sub-fondo.

RIESGO DE LIQUIDEZ DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN: Al tratarse de un fondo cerrado, las órdenes de venta por parte de actuales tenedores de Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación de darles liquidez o crearles un mercado secundario, respecto a las Cuotas de Participación del Fondo.

RIESGO POR AUSENCIA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LOS VALORES: A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, no ha solicitado una calificación por una entidad calificadora de riesgo que proporciona al inversionista una opinión relativa al riesgo relacionado con la compra de las Cuotas de Participación. Las inversiones permitidas e incidentales que realizará el Fondo no contarán con una calificación de riesgo por parte de una entidad externa. La presente oferta pública no cuenta con un informe de calificación de riesgo.

RIESGO DE AUSENCIA DE CALIFICACIÓN. El Fondo no ha solicitado para sí mismo o para las Acciones Comunes emitidas bajo este Prospecto, una opinión profesional o calificación por parte de una entidad calificadora de riesgo.

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

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 Cuotas de Participación que se encuentren listadas y que coticen a través de Latinex, ya que la eliminación o modificación de dicho régimen especial de tributación corresponde a las autoridades gubernamentales.

RIESGO POR AUSENCIA DE CONTROL Y CONCENTRACIÓN DE DECISIONES
Las Cuotas de Participación de cada Clase no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Asamblea General de Tenedores, salvo el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas en la forma que estimen conveniente. En virtud de lo anterior, los titulares de Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación 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 las decisiones adoptadas por la Junta Directiva del Fondo.

RIESGO POR MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA
El Fondo se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos de la emisión que respaldan la oferta pública de las Cuotas de Participación, 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 Latinex, mediante una solicitud de actualización del Prospecto Informativo, posterior a la fecha en que se hubiesen aprobado dichas enmiendas. Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Prospecto Informativo, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Cuotas Gerenciales, es decir, más del cincuenta y un por ciento (51%) de las Cuotas Gerenciales. Toda modificación al Prospecto Informativo 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 4-2003 y sus modificaciones.

La Asamblea de Accionistas del Fondo con respecto a las Acciones Comunes Clase A, podrá, por mayoría simple, reformar el pacto social del Fondo, de tiempo en tiempo.

RIESGO DE REINVERSIÓN DE DIVIDENDOS: La Junta Directiva del Fondo podrá reinvertir los dividendos que hayan sido declarados y pagados por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sin requerir la autorización de los Tenedores Registrados de las respectivas Cuotas de Participación.

RIESGO POR DISCRESIONALIDAD RESPECTO AL METODO DE VALORACIÓN DE ACTIVOS DEL FONDO
La Junta Directiva 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 con avalúos elaborados por compañías avaluadoras debidamente autorizadas para tal efecto. Estos avalúos se deberán realizar como mínimo, una (1) vez año, así como con ocasión de adquisición y/o venta del activo y su sustento deberá conservarse por un período no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición de la SMV.

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 12 del Acuerdo 2-2014, en los siguientes escenarios:

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

o por un aumento en el valor de mercado de las Inversiones incidentales se incumpliere el mínimo de las Inversiones Permitidas.

2. DEL EMISOR

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

RIESGOS DE DISCRECIONALIDAD EN LA SELECCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS: El desempeño de las diferentes Clases del Fondo depende del éxito de los proyectos que seleccionará la Junta Directiva para cada Clase. 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 Cuotas de Participación de esa Clase del Fondo.

RIESGO DE POCO HISTORIAL OPERATIVO DEL EMISOR: El Fondo fue constituido el siete (7) de febrero 2022 con el fin de realizar inversiones en el sector inmobiliario de la República de Panamá, por lo tanto, el Fondo no cuenta con antecedentes en el manejo de activos inmobiliarios, tampoco cuenta con Estados Financieros históricos, aparte de los Estados Financieros preoperativos que se presentan como anexo de este Prospecto Informativo.

RIESGO POR AUSENCIA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL EMISOR: El Fondo no cuenta con una calificación de riesgo propiamente. El Fondo se reserva el derecho de solicitar y obtener una calificación de riesgo, la cual, de ser obtenida, sería comunicada al público inversionista como un hecho de importancia.

RIESGO DE SUSPENCIÓN TEMPORAL DEL CÁLCULO DEL VALOR NETO DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN: El Fondo podrá suspender de manera temporal el cálculo del valor neto de las Cuotas de Participación podrá darse en cualquiera de los siguientes casos:

a) Durante períodos 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 períodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores.
b) Durante períodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el valor Neto de las Cuotas de Participación.
c) 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.
d) Durante cualquiera otra situación o período que establezca la SMV.

RIESGO DE AUSENCIA DE GARANTÍA: Las Cuotas de Participación de la sociedad de inversión no cuentan con garantía alguna

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

del Fondo podrán contraer préstamos u otros tipos de deuda u obligaciones. Los valores y activos inmobiliarios integrados a nivel de subsidiarias del Fondo podrán pignorarse u otorgarse como garantía de créditos que asuma cada subsidiaria. Cada subsidiaria responderá por el pago de las deudas que asuma, incluyendo los bienes que haya dado en garantía para respaldar la obligación. Como resultado de la posibilidad de contraer préstamos u otros tipos de financiamiento, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dichos préstamos o financiamientos, que lleven a la ejecución o perdida de los activos dados en garantía u objeto de dicha financiación. La Junta Directiva, con base en una política de endeudamiento saludable que buscará siempre las mejores opciones para beneficio de la subsidiaria, podrá tomar la decisión de obtener: (i) financiamiento para la adquisición, construcción de bien inmuebles o adquisición de títulos representativos de inmuebles a través de créditos o deudas, sean éstas respaldadas o no, con los activos inmobiliarios de cada subsidiaria; y/o, (ii) todos aquellos otros mecanismos de endeudamiento que considere prudente y oportuno para beneficio de la Subsidiaria.

El límite de endeudamiento o apalancamiento para cada Subsidiaria será evaluado en cada caso por la Junta Directiva y será el adecuado para el buen funcionamiento de la subsidiaria. La Junta Directiva del Fondo hará esfuerzos para mantener los márgenes de endeudamiento dentro de los limites estándares del mercado, que oscilan entre un 20% y un 90% por Subsidiaria. El inversionista deberá tomar en cuenta que, si la Subsidiaria asume obligaciones financieras de mediano o largo plazo, las mismas conllevarán los riesgos inherentes a un crédito y al mercado inmobiliario donde se desarrolle.

RIESGO DE PARTES RELACIONADAS: El Fondo podrá entrar en negocios o contratos con uno o más miembros de la Junta Directiva. El Fondo podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas. Tanto el Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y Custodio son partes relacionadas.
El Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y el Oficial de Cumplimiento del Fondo, son dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

RIESGO POR AUSENCIA DE UN PROGRAMA Y CALENDARIO DE INVERSIONES: A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no cuenta con un Programa y Calendario de Inversiones.

RIESGO POR AUSENCIA DE POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN Y ASEGURAMIENTO DE BIENES: A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no cuenta con Políticas de Conservación y Aseguramiento de Bienes.

3. DEL ENTORNO

RIESGO ECONÓMICO: Las inversiones efectuadas por el Fondo están expuestas a cambios del ciclo económico de la República de Panamá, donde tales activos se encuentran ubicados, las cuales pueden afectar el valor de los activos y el rendimiento de las Cuotas de Participación del Fondo.

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

RIESGO POR EFECTOS OCASIONADOS POR LA NATURALEZA

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

RIESGO POR AUSENCIA DE IMPLEMENTACIÓN DE POLITICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

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

4. DE LA INDUSTRIA

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

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

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

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

RIESGOS INHERENTES AL SECTOR INMOBILIARIO: El sector inmobiliario está sujeto a varios riesgos que se desprenden de variaciones en los ciclos 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 los activos, incrementar el valor de los materiales de construcción.

III. CARACTERISTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA

1. Datos Generales del Fondo:

HABITATS REIT CORP., (el "Fondo") es una sociedad anónima panameña constituida bajo la Ley 32 de 1927 de Sociedades Anónimas, debidamente inscrita al Folio 155718451 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el siete (7) de febrero de 2022, domiciliada en Panamá, República de Panamá y con domicilio comercial en PH Nuovo Residences & Plaza, Bella Vista, Calle 42, Piso 7, Ciudad de Panamá, República de Panamá teléfonos +507-265-3030.

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 único 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 quede 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.

El Fondo que se describe en el presente prospecto ha sido constituido para dedicarse exclusivamente a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cerrada, paraguas y autoadministrada, 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 Cuotas de Participación y la inversión de dichos dineros en activos del sector inmobiliario principalmente de acuerdo con lo estipulado en el Acuerdo 2 de 2014 de la SMV.

2. 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 participación en rentas que generen los inmuebles adquiridos, y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, inversiones permitidas y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo. El Fondo logrará su objetivo principalmente a través de la inversión, directa o indirecta a través de Subsidiarias, en activos inmuebles terminados, en fase de construcción, terrenos o en planos con permiso de construcción, o en aquellos en los que no exista anteproyecto. El Fondo también podrá invertir en opciones de compra de inmuebles, de cualquier tipo, residencial, comercial, turístico, entre otros, 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.

3. Políticas de Inversión.

De conformidad con el Artículo 33 del Acuerdo 5-2004 y el Acuerdo 2-2014, el Fondo califica como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria al ser su política de inversión el invertir no menos del 80% de sus recursos en activos inmobiliarios localizados en la República de Panamá.

Con relación a la política de inversión del Fondo, y en especial de cada clase o sub-fondo, a continuación, se detalla parámetros aplicables a la mencionada política de inversión:

- **Inversiones Permitidas:** Se refiere al mínimo de ochenta por ciento (80%) de sus activos que deberán ser invertidos, directa o indirectamente a través de subsidiarias, en cualesquiera de los siguientes activos:
  - **a.** Cualquier tipo de bien inmueble, incluyendo aquellos cuya construcción este ya terminada y que cuenten con permiso de ocupación.
  - **b.** Inmuebles en fase de construcción, incluso si se invierte sobre plano, siempre que el promotor o constructor se le haya expedido permiso de construcción.
  - **c.** Aquellos bienes inmuebles en que no exista anteproyecto alguno, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 de Acuerdo No.2-2014 de la SMV.
  - **d.** Opciones de compraventa y promesa de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas 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 otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles.
  - **g.** Derecho sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permiten realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
  - **h.** Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos 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 establecidas en el artículo 9, de Acuerdo No.2-2014.

Las inversiones en inmuebles referidas en los literales (c) y (d) previos no podrán representar, en ningún momento más de 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.

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

- **Inversiones Incidentales:** Se refiere al veinte por ciento (20%) de los activos del Fondo sean 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.

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.

Esta forma de inversión por medio del Fondo ofrece la posibilidad de participar simultáneamente en distintos proyectos inmobiliarios, con una inversión relativamente pequeña en comparación al 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.

El Fondo plantea como objetivo principal la compra, desarrollo, administración 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 diversificación, democratización, y que estén en la capacidad de realizar inversiones de largo plazo. Los términos y condiciones finales aplicables a cada una de las clases y/o sub-fondos, tales como Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, monto de la emisión, objetivos de inversión, comisiones, políticas de redención, recompra, penalidad por salida anticipada, precio inicial de colocación, criterios o límites de inversión, serán notificados 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. De igual manera algunos inversionistas podrán elegir invertir en una clase o sub-fondo la cual invierta únicamente en un solo proyecto inmobiliario.

Los portafolios de inversiones inmobiliarias con derechos se valorarán de acuerdo con avalúos presentados por compañías independientes e idóneas de avalúos, debidamente certificadas para tal efecto. A continuación, una breve reseña de las Firmas de Avaluadoras con las cuales usualmente trabaja el Fondo:

a. Panamericana de Avalúos

La Empresa cuenta con más de 39 años de experiencia y trayectoria sirviendo al mercado local. Ofrece una valuación profesional confiable y aceptada por todos los bancos establecidos en el país. Los avalúos son

desarrollados bajo las Normas Internacionales de Valuación (NIV), e informes técnicos de Avance de obra asistiendo de forma integral a todas las instituciones financieras, firmas de auditoría, aseguradoras y reaseguradoras establecidos en nuestro país.

i. Detalle de los Servicios: Avalúos de bienes inmuebles tanto comerciales como residenciales, fincas, etc.; Avalúos e inspección de avances de obras; Avalúos aeronáuticos, marítimos y de equipo rodante; Avalúos de equipos de cómputo y electrónicos; Avalúos de equipos industriales y de construcción; Avalúos de equipos agrícolas.
ii. Dirección: Panamericana de Avalúos, S.A. Calle 67 Este, San Francisco, Blue Business Center, piso 14.
iii. Teléfonos: 507 223-5585 / 507 269-1150
iv. Correo electrónico: info@panamericanadeavaluos.com

b. Avalúos e Inspecciones del Istmo

Fundada en 2006, Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A. (AVAISTMO) se ha establecido en el competitivo mercado de avalúos e inspecciones como una empresa que además de ofrecer costos altamente competitivos, se destaca por brindar un servicio personalizado, rápido y óptimo.

i. Detalle de los Servicios: Avalúos bancarios; Avalúos comerciales; Avalúos fiscales; Avalúos urbanos, rurales, industriales y agrícolas; Avalúos Catastrales; Asesoramiento comercial.
ii. Dirección: Edificio Torre Cosmos, Tercer piso, oficina 302, Calle 50 y Calle Manuel M. Icaza, Urbanización Obarrio (área bancaria)
iii. Teléfono: 507 264-7751
iv. Correo electrónico: gcastillo@avaistmo.com

c. AIR Avalúos

La empresa A.I.R. Avalúos S.A., como parte del Grupo A.I.R. surge desde mediados del 2001 y dedicada exclusivamente a atender dicho campo. Se dedica a la confección de avalúos residenciales, terrenos, equipos pesados, locales comerciales para instituciones bancarias y promotores de bienes raíces e inspecciones financieras para préstamos interinos.

i. Dirección: Edificio Plaza Pacific, Piso 1, Local 1-B, Vía Israel y Cl. 66 Este San Francisco, Apartado 0816-04143, Panamá, República de Panamá
ii. Teléfono: 507 399-6900
iii. Correo electrónico: avaluos@airpma.net

4. Características de capital social autorizado del Fondo.

a. Capital social autorizado:

El capital social autorizado de la Sociedad es de Diez Mil Quinientos mil dólares (US$10,500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido así:

i) Un millón de Cuotas de Participación sin derecho a voz ni voto, salvo el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las Cuotas de Participación de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas en la forma que estimen conveniente, que serán emitidas en las clases B, C, D, E, F, G, H, I, J,K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T y U, con un valor nominal de Un Centavo de Dólar (US$0.01) de dólar moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y

ii) Cincuenta Mil (50,000) Cuotas Gerenciales, con derecho a voz y voto, excepto por el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas. Con un valor nominal de Un centavo de Dólar (US$0.01) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.

La Junta de Accionistas podrá aumentar el capital social, variar la cantidad y valor nominal de las acciones y reformar los derechos y demás disposiciones relacionadas con el capital social o con las acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones. Todas las resoluciones de la Junta de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de accionistas o de sus apoderados o representantes legales, que representen al menos la mitad más una (1) de las Cuotas Gerenciales emitidas y en circulación.

La Junta Directiva podrá autorizar la emisión de acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en múltiples clases, las cuales operarán como sub-fondos, cada uno de los cuales representará un interés en una cartera diferente de inversiones, y dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente. 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 de las múltiples clases o sub-fondos que llegue a emitir o a tener el Fondo, con excepción de las Cuotas Gerenciales, no tendrán derecho a voz ni voto, salvo el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas en la forma que estimen conveniente. El derecho a voto le corresponderá exclusivamente a los tenedores de las Cuotas Gerenciales a razón de un (1) voto por cada acción, excepto por el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas.

El Fondo tendrá en todo momento un capital total mínimo de Cincuenta Mil Dólares (US$50.000.00). El capital total mínimo corresponde al capital y reservas de los accionistas de la empresa y está representado por las siguientes cuentas: capital efectivamente pagado a la fecha del balance, mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago respecto al valor nominal; reservas declaradas; ganancias o pérdidas generadas en ejercicios anteriores y la utilidad o pérdida generada del ejercicio, de conformidad con lo descrito en el Artículo 8 del Acuerdo 2 de 2014.

b. Derecho preferencial.

Solo aplicable a las Cuotas Gerenciales; no habrá derecho de adquisición preferente para clases de acciones diferentes a las Cuotas Gerenciales. En cada nueva emisión de acciones, cada accionista tendrá derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse, en proporción a las acciones de que sea propietarios, es decir, cada accionista tendrá derecho a suscribir una (1) acción por cada acción de la cual sea propietario. El derecho de adquisición preferente será aplicado con respecto a cada nueva emisión de acciones por razón de un aumento en el capital autorizado, así como la emisión de acciones previamente autorizadas y no emitidas y la venta de acciones en tesorería. Para tales efectos, a menos que la Junta Directiva fije otro término de mayor duración, los accionistas

dispondrán de siete (7) días calendarios, contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente, para ejercer su derecho de adquisición preferente de acuerdo con las condiciones de emisión o venta fijadas por resolución por la Junta Directiva y a tal efecto deberán notificar a la Junta Directiva su deseo de adquirir acciones de las ofrecidas y el número máximo de la totalidad de acciones que están dispuestos a adquirir. Transcurrido el términomencionado, si alguno o algunos accionistas no ejercieran su derecho de adquisición preferente y otros si lo ejercieran, de acuerdo con lo anterior, la Junta Directiva autorizará la venta de las acciones ofrecidas a los accionistas que hayan ofrecido comprarlas, en forma proporcional a las acciones de las cuales sean propietarios losaccionistas adquirientes, conforme se establece anteriormente, hasta satisfacer la oferta hecha por cada accionista oagotar la distribución por haberse distribuido el total de acciones ofrecidas, respetando en cada caso el principio deproporcionalidad indicado. Transcurrido los términos antes mencionados, la Junta Directiva quedará en libertad deemitir las acciones ofrecidas no suscritas y vender las acciones en tesorería por el precio que estime conveniente, siempre que dicho precio no sea inferior al precio ofrecido a los accionistas. Las notificaciones de que trata este párrafo se harán por medio de entrega física a la dirección que cada accionista ha registrado, de tiempo en tiempo,con la Sociedad. Será nula la emisión y venta de acciones que contravenga el Derecho de Adquisición Preferente consignado en este Artículo.

c. Derechos Políticos

Sólo los tenedores de Cuotas Gerenciales tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta General de Accionistas del Fondo, y en ellas tendrán voz y voto, excepto por el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas. Cada Cuota Gerencial da derecho a un (1) voto en las reuniones de la Junta General de Accionistas.

Las Cuotas de Participación distintas a la Clase A no tendrán derecho a voz ni voto, salvo el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas en la forma que estimen conveniente.

d. Titularidad e Indivisibilidad de las Cuotas de Participación

El Fondo una Sociedad de Inversión Inmobiliaria debidamente registrada y autorizada para ofertar públicamente sus cuotas de participación. En el registro de acciones (en adelante el "Registro") como tenedor registrado se presumirá titular legítimo y, en consecuencia, podrá ejercer los derechos que le correspondan y podrá exigir a la sociedad que realice a su favor las prestaciones a que tenga derecho sobre las acciones.

Con relación a la titularidad o propiedad de las Cuotas de Participación, cuando con relación a una o más cuotas, 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 cuotas tengan a dos (2) o más personas como tenedor registrado, las instrucciones en relación con las cuotas 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 mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los titulares de dicha cuota.

5. Órganos de Administración del Fondo.

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

a. Junta de Accionistas:

Las sesiones de la Asamblea de Accionistas podrán llevarse dentro o fuera de la República de Panamá y las mismas podrán llevarse a cabo de manera telefónica, telemática o mediante cualquier otro medio de comunicación, siempre y cuando cada accionista que participe en dicha reunión pueda escuchar a todos los otros accionistas que participen de la reunión y a los Directores y/o Dignatarios o invitados especiales con cortesía de sala que pudieran estar presentes.

Las convocatorias de las sesiones de la Asamblea de Accionistas deben darse con una antelación de no menos de diez (10) días y no más de sesenta (60) días calendarios antes de la reunión. Podrá renunciarse al aviso de convocatoria mediante el consentimiento, por escrito de todos los Accionistas, o si todos los accionistas están presentes en la reunión, ya sea personalmente o por apoderado, permanecen en la reunión al menos después de iniciar, sin objetar a que se celebre la misma, o mediante renuncia a la convocatoria, por escrito, enviada a la Sociedad, por el Accionista, del cual se trate. Las convocatorias para los Accionistas se harán mediante correo electrónico, entrega personal o mediante entrega física a la última dirección registrada con la Sociedad.

Cualquier acción y resolución de la Asamblea de Accionistas podrá tomarse sin la necesidad de una reunión ni de convocatoria de la asamblea de Accionistas, en los siguientes casos:

1) Cuando medie un escrito suscrito por los tenedores de la totalidad de las Cuotas Gerenciales;

2) Cuando estén presentes o debidamente representadas la totalidad de las Cuotas Gerenciales, ya sea personalmente o por medio de apoderados, sin que alguno de estos objete la reunión.

Ante ambos supuestos, podrá adoptarse cualquier acuerdo o resolución sin necesidad de la convocatoria ni presencia de miembros de cualquier otra clase de acciones que no sean las Cuotas Gerenciales.

En las Asambleas de Accionistas, que estén representadas por lo menos la mitad más uno de las Cuotas Gerenciales emitidas y en circulación constituirá quórum. Cualquier accionista puede ser representado mediante poder, otorgado mediante instrumento público o privado, con o sin poder de sustitución. La persona designada como apoderado no necesita ser accionista.

Todas las resoluciones de la Asamblea de Accionistas, adoptadas en reuniones ordinarias o extraordinarias, en que haya quórum, deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de los accionistas tenedores de no menos de la mayoría es decir, al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las Cuotas de Participación emitidas y en circulación, con derecho a voto.

El porcentaje de aprobación de todas las resoluciones de las Asambleas de los tenedores de las Cuotas de Participación de las subsidiarias que forman cada Clase, adoptadas en reuniones ordinarias o extraordinarias, en que haya quórum, será determinado mediante Suplemento al Prospecto Informativo de cada Clase del Fondo que será notificado a la SMV y a Latinex con por lo menos dos (2) días hábiles de antelación.

Esta Sociedad se reserva el derecho de reformar este Pacto Social y de continuar su existencia bajo el amparo de las leyes de otro país, de la manera que ahora en adelante disponga la Ley, siendo entendido que todos los derechos conferidos en los dignatarios, directores y accionistas en el presente se conceden con sujeción a esta reserva.

La Asamblea de Accionistas de la Sociedad con respecto a las Cuotas Gerenciales, podrá, por mayoría simple, reformar este pacto social, de tiempo en tiempo.

Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el Presidente de la Sociedad y tendrán como Secretario al de la Sociedad. Es entendido que sí no estuvieren presentes el Presidente, o el Secretario de la Sociedad, y quienes hagan sus veces, la Asamblea de Accionistas podrá escoger, por mayoría de las Cuotas Gerenciales representadas, a las personas que habrán de actuar como Presidente o Secretario en dichas reuniones.

b. Junta Directiva

La Junta Directiva se compondrá de no menos de tres (3) miembros. Dentro de dicho mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Asamblea de Accionistas. No menos del veinte por ciento (20%) de la Junta Directiva de la Sociedad, deberán ser personas independientes de la Sociedad, según se establece en las leyes aplicables a las sociedades de inversión.

Los directores serán elegidos por la Asamblea de Accionistas por un período indefinido, es decir hasta que sus sucesores sean elegidos.

Los directores desempeñarán sus cargos hasta que sean reemplazados, según disposición del Pacto Social.

La Junta Directiva podrá nombrar uno o más comités Ejecutivos el (los) cual (les) estará (n) integrado (s) por el número de miembros que la Junta Directiva establezca. Cada Comité Ejecutivo ejercerá las facultades y se sujetará a las normas de funcionamiento que la Junta Directiva le señale mediante resolución debidamente aprobada.

Los directores deberán ser personas naturales, mayores de edad y tener plena capacidad de actuar. No es necesario ser accionista para ocupar el cargo de director.

Los directores perderán el cargo: (a) por renuncia aceptada; o (b) por separación acordada por la Asamblea 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.

Las reuniones de la Junta Directiva se efectuarán dentro o fuera de la República de Panamá, en el lugar que se designe al hacer la convocatoria. No obstante lo dispuesto anteriormente, la asamblea de accionistas podrá adoptar resoluciones, sin requerimiento de comparecencia presencial o asistencia física, mediante el empleo de cualquier medio tecnológico o electrónico, tales como, pero no circunscritos a, teléfono o video conferencias, o por medio de telefax o correo electrónico ("email") siempre que todos los accionistas participen o se encuentren en contacto y expresen su voto respecto las resoluciones propuestas mediante comunicación escrita enviada al Secretario de la Sociedad por medio electrónico.

La Junta Directiva se reunirá ordinariamente cada seis (6) meses, o más a menudo si así lo dispone la misma Junta, en las fechas que ella acuerde.

Por otra parte, la Junta Directiva se reunirá extraordinariamente cada vez que la convoque el Presidente dando aviso a todos sus miembros con no menos de tres (3) días hábiles de anticipación.

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.

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

En las reuniones de la 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.

Cualquier director podrá ser removido de su cargo por la Asamblea de Accionistas con o sin justa causa. En caso de que, como resultado de haberse producido una vacante en la junta directiva o por otro motivo, una sociedad de inversión registrada deje de cumplir con la cantidad mínima de directores independientes, la Sociedad tendrá un plazo de cinto veinte (120) días para sanear dicho incumplimiento.

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 protocolizare 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.

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

Los negocios de la Sociedad 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 reserven a la Asamblea de Accionistas.

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

c. **Directores y Dignatarios**

Los Directores y Dignatarios de HABITATS REIT CORP., son:

HAIM SION BASSAN TAWIL / DIRECTOR - PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 20 de marzo de 1980
Domicilio Laboral: Edif. Habitats Plaza, oficina 400-3
E-mail: jb@hr.com.pa

Teléfono: 6671-7178

Graduado de Saint Edwards University en el año 2001, con una Licenciatura en Finanzas. Inicia su carrera profesional como agente inmobiliario en la ciudad de Nueva York. Posterior a eso a su regreso a Panama funda Habitats Realty empresa dedicada a la promoción inmobiliaria en calidad de corredor de bienes y raíces. Después de haber establecido sus bases en el mercado incursiona en el desarrollo inmobiliario como promotor de proyectos residenciales y comerciales en Panamá. Hoy funge como socio y presidente de la junta directiva del Grupo Habitats.

MARCO BASSAN TAWIL / DIRECTOR - SECRETARIO

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 21 octubre de 1982
Domicilio Laboral: Edif. Habitats Plaza, oficina 400-3
E-mail: mb@hr.com.pa
Teléfono: 6671-7181

Graduado de La Universidad de Texas, Estados Unidos, siendo miembro del National Deans List, con una licenciatura en Ingeniería Civil en el año 2005. Inicia su carrera profesional como Gerente de Construcción y proyectos en la empresa Consorcio General, empresa dedicada al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios. En el 2011 funda Cerebros Ingenieros, empresa que ofrece servicios de construcción de proyectos llave en mano, administración de construcción y desarrollos inmobiliarios, asesorías técnicas con ingeniería de valor. Es socio y accionista de Habitats Developments, funge como miembro de la junta directiva y director financiero de la misma.

NASSLY RUIZ / TESORERO

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 28-junio-1974
Domicilio Laboral: Calle 51, Bella Vista, Ciudad de Panamá
E-mail: ventas@hr.com.pa
Teléfono: 6229-4310

Graduada de la Universidad de Panamá en 1998, con una licenciatura en Administradora de Empresas. Desde el año 2004 se incorporó a Habitas Developments Corp., donde funge como Gerente Administrativa y de Recursos Humanos.

DENISE MARIE HENRIQUEZ / DIRECTOR INDEPENDIENTE

Nacionalidad: Panameña
Domicilio Laboral: Santa Maria, The Grove No. 4, Ciudad de Panamá
E-mail: Denise.m.henriquez@gmail.com
Teléfono: 6613-4433

Graduada de la Universidad de Notre Dame, Estados, con una licenciatura en Administración de Empresas. Posteriormente obtuvo una maestría en administración de empresas por INCAE Business School en junio de 2007. Cuenta con vasta experiencia dentro de la banca local y regional, desempeñando varios cargos a lo largo de su carrera donde administró carteras corporativas y comerciales. Actualmente, funge como directora de St. Georges Bank, Produbanco, S.A., Banco Promerica Costa Rica, S.A. y como directora suplente de Grupo ASSA.

8. Estructura Organizativa

A la fecha de elaboración de este Prospecto Informativo, la totalidad de las Cuotas de Participación Clase A están emitidas, pagadas y en circulación. La emisión de las Cuotas de Participación Clase A se efectuó por medio de una colocación privada a favor de JM FINANCIAL MANAGEMENT INC., inscrita al Folio Electrónico número155719675 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá y aprobada en reunión de Junta Directiva del Fondo celebrada el diez (10) de marzo de 2022.

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa del Fondo:

IV. PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

La Junta Directiva del Fondo realizó las gestiones de Ley para autorizar la emisión y oferta pública de hasta un millón (1,000,000) de Cuotas de Participación 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.

Cada una de las distintas Clases del Fondo operará como sub-fondos, cada uno de los cuales representará un interés en una cartera diferente de inversiones, y dispondrá la colocación de las mismas, según lo estime conveniente.

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.

La "Fecha de Oferta" de la primera clase o sub-fondo de Cuotas de Participación será el 21 de junio de 2022.

1. Precio inicial de las Cuotas de ParticipaciónCuotas de Participación:

El precio inicial de colocación respectivo de cada Clase de Cuotas de Participación 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 del Suplemento al Prospecto con al menos dos (2) días hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de dicha Clase, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine el Fondo, de acuerdo a las condiciones del mercado.

2. Ausencia de derecho a voz y voto:

Las Cuotas de Participación objeto de oferta pública no tendrán derecho a voz ni voto, salvo el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos de la Clase en el que las Cuotas de Participación de la Clase respectiva tengan un interés, incluyendo el derecho a representar a la Sociedad en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) subsidiaria(s) y ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas en la forma que estimen conveniente.

Mecanismo de Colocación de las Cuotas de Participación. Las Cuotas de Participación del Fondo podrán ser adquiridas a través de corredores de valores debidamente autorizados por la Junta Directiva, quién contratará los servicios de un puesto de bolsa autorizado por la Bolsa Latinoamericana, en aras de negociar las Cuotas de Participación a través de dicho mercado organizado.

Los interesados en adquirir las Cuotas de Participación deberán hacerlo por intermedio de casas de valores idóneas en la República de Panamá, la cual recibirá, transmitirá y enviará una notificación escrita dirigida al Fondo, con atención al Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo, que representa su compromiso irrevocable de compra, con la siguiente información:

- Nombre de la Casa de Valores
- Cantidad de Cuotas de Participación que desea adquirir
- Monto total de las suscripciones

Una vez enviada dicha notificación con la información correspondiente, la casa de valores correspondiente ejecutará la instrucción de compra.

La suscripción de las Cuotas de Participación de cada clase podrá realizarse en la periodicidad estipulada en el Suplemento al Prospecto de cada clase que será notificado a la SMV y la Bolsa por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta de cada clase y/o sub-fondo. La suscripción se realizará al precio del último VNA reportado por acción de la clase a adquirir. A discreción de la Junta Directiva del Fondo se podrá suscribir en otras fechas, si se considera oportuno recibir nuevos inversionistas.

Cada comprador registrado en libro de registro de acciones de cualquier clase del Fondo deberá completar y firmar un "Contrato de Suscripción", y remitirlo por correo físico o electrónico al Fondo, con atención al Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo, quien podrá, a su sólo criterio, aceptar o negar la solicitud de suscripción.

El proceso de suscripción de las Cuotas de Participación se entenderá finalizado hasta tanto el Fondo reciba el valor neto del precio de compra de las Cuotas de ParticipaciónCuotas de Participación, libre de cualesquiera comisiones o gasto de transferencia bancaria.

3. Políticas de redención de las Cuotas de Participación, recompra y penalidad por salida anticipada

Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Cuotas de Participación del Fondo. No obstante lo anterior, existirán políticas extraordinarias de redención a las Cuotas de Participación de algunas clases del Fondo, que consistirán en el establecimiento de algunos plazos de redención que podrán existir dependiendo de las inversiones que se realicen en una determinada clase o sub-fondo. De existir tales políticas extraordinarias, quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto Informativo respectivo a esa clase del Fondo; y las mismas necesitarán ser revisadas y aprobadas por la Superintendencia, de tal manera que sean justas y no discriminatoria entre inversionistas, dicho Suplemento será notificado a la SMV y a la Bolsa por lo menos dos (2) días hábiles anteriores a la Fecha de Oferta de cada clase o sub-fondo. La Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de autorizar la recompra anticipada a los tenedores registrados de las Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación, la política de redención anticipada de cada clase, será definido en el Suplemento al Prospecto aplicable a cada una de las clases y en el cual se podrá establecerse una penalidad por salida anticipada de hasta un diez por ciento (10%) sobre el valor de la redención solicitada, aplicables de acuerdo a los términos establecidos en el Suplemento al Prospecto de cada clase.

Todo esto en cumplimiento a lo dispuesto en al artículo 162 del Texto Único de la Ley del Mercado el Valores de la República de Panamá.

18

De aplicarse una penalidad de salida anticipada, esta comisión establecida como parte de la política de recompra de las acciones, 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 Cuotas de Participación del Fondo.

El tenedor de Cuotas de Participación Cuotas de Participación de cada clase del Fondo y que esté interesado en que éste le recompre total o parcialmente, deberá dar aviso escrito de su decisión al Fondo, con atención al Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo, por medio de la Casa de Valores quien a su vez transmitirá la orden al Fondo, con atención al Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo, con una antelación de al menos treinta (30) días hábiles antes de la Fecha de recompra en el cual deberá constar al menos la siguiente información:

- Nombre de la casa de valores y del cliente registrado.
- Clase de acciones del Fondo que se desea que sean recompradas.
- Cantidad de Cuotas de Participación que desea que sean recompradas.
- Fecha sugerida de recompra.

Sin embargo, ni la Junta Directiva ni el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo están en la obligación de realizar la recompra de las acciones solicitadas.

a. Ciertas enmiendas que generen los siguientes cambios no podrán entrar en vigencia si antes no se ha dado a los inversionistas notificación de dichos cambios y oportunidad razonable para que les sean redimidas sus acciones:
b. Cambios de importancia en los objetivos o en las políticas de inversión.
c. Cambio de administrador de inversiones, de asesor de inversiones o de custodio.
d. Creación de una nueva clase o serie de cuotas de participación.
e. Cambios de importancia en los límites de endeudamiento.
f. Cambios de importancia en las políticas de dividendos.
g. Cambios de importancia en las políticas de redención o de recompra de cuotas de participación (acciones).
h. Aumentos en las comisiones y los cargos cobrados a los inversionistas.
i. Aumentos de importancia en las comisiones y los cargos pagados por la sociedad de inversión inmobiliaria al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, al oferente o a otras personas que presten servicios a la Sociedad de inversión inmobiliaria.

Ante cualquiera de estos supuestos, los inversionistas (excepto los tenedores de Acciones Comunes Clase A) contarán con un plazo de diez (10) días calendarios para solicitarle por escrito al Fondo que les sean redimidas sus cuotas de participación. El precio de recompra será en todo momento al menos el valor original de emisión de las mismas.

4. Mercados

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

5. Cuotas de Participación Globales

Las Cuotas de Participación serán emitidas en uno o más macro títulos o títulos globales (colectivamente, las "Cuotas de Participación Globales"). Las Cuotas de Participación Globales serán emitidas a nombre de Central de Valores, las cuales actuarán en Rol fiduciario y acreditarán 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 Cuotas de Participación Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a las Cuotas de Participación Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a las Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación estén representadas por una o más Cuotas de Participación Globales, el tenedor registrado de cada uno de dichas Cuotas de Participación Globales será considerado como el único propietario de dichas Cuotas de Participación en relación con todos los pagos de acuerdo a los términos y condiciones de las Cuotas de Participación. Mientras una Central de Valores sea el tenedor registrado de Cuotas de Participación Globales, dicha Central de Valores será considerada la única propietaria de las Cuotas de Participación representadas en dichas Cuotas de Participación Globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Cuotas de Participación Globales, no tendrán derecho a que porción alguna de las Cuotas de Participación Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación Globales.

Todo pago bajo las Cuotas de Participación 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, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Cuotas de Participación Globales y por mantener, supervisar o revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

La Central de Valores que sea tenedor registrado de Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación Globales de acuerdo con 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 Cuotas de Participación Globales en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con 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 Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación Globales serán consignadas en la Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear). Por tanto los tenedores registrados de las Cuotas de Participación Globales estarán sujetos a las reglamentaciones y disposiciones de Latinclear, y el contrato de custodia y administración que el Fondo suscriba con Latinclear.

6. Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación Globales , pueden ser intercambiados por instrumentos individuales (Cuotas de Participación Individuales), solamente si i) Dicha central de Valores o su sucesor notifica al Fondo, con atención al Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondoque no quiere continuar como depositario de las Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación Globales para intercambiar las Cuotas de Participación Globales por Cuotas de Participación Individuales y emitirá y entregará Acciones Individuales a los propietarios de derechos bursátiles con respecto de las Cuotas de Participación Globales y causará la emisión y entrega al Fondo de suficientes Cuotas de Participación Individuales para que éstelos autentique y entregue a los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Cuotas de Participación Globales. En adición, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a las Cuotas de Participación Globalespodrá solicitarla conversión de dichos derechos bursátiles en Acciones Individuales mediante solicitud escrita dirigida a la Central de Valores en la que estén consignadas las Cuotas de Participación Globales de acuerdo con sus reglamentos y procedimientos, con copia al Fondo. En todos los casos, Acciones Individuales entregadas a cambio de Cuotas de Participación Globales o derechos bursátiles con respecto de las Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación Individuales, cualesquiera costos y cargos en que se incurran directa o indirectamente, enrelación con la emisión de dichas Cuotas de Participación Individuales. Salvo medie orden judicial al respecto, el Administrador podrá sin responsabilidad alguna reconocer al tenedor registrado de una Acción Individual como elúnico, legítimo y absoluto propietario dueño y titular de dicha Acción Común para efectuar pagos al mismo, recibirinstrucciones y cualesquiera otros propósitos, o que el Fondo haya recibido cualquier notificación o comunicaciónen contrario referente a la propiedad, dominio o titularidad de la misma referente a su previo hurto, robo, mutilación,destrucción o pérdida.

7. Traspasos de acciones

Las Cuotas de Participación Individuales son solamente transferibles en el registro. El Fondo procederá a hacer el registro del traspaso de Cuotas de Participación individualmente en el Registro de Acciones, una vez se le presente una carta de traspaso firmada por el tenedor registrado de las Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación Individuales obligará a la Sociedad sino desde su inscripción en el Registro de Acciones.

8. Presentación de Acciones Físicas para su cambio

Los tenedores registrados de Cuotas de Participación deberán presentarlos a la Junta Directiva del Fondo, por intermedio del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo, con una explicación sucinta del motivo por el cual se solicita cambio o reposición del certificado.

Cuandolas Cuotas de Participación 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 Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones del Fondo, quien procederá a su entrega al Secretario de la Junta Directiva del Fondo para que en estricto apego a la Ley 32 de 1927 se proceda con la anulación y anotación pertinente en el Registro de Cuotas de Participación del Fondo.

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

Como requisito previo a la reposición de un certificado de Acción Común 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.

9. Endeudamiento y garantías.

El Fondo podrá hacer uso de líneas de crédito con el fin de complementar los recursos necesarios para cumplir el plan de inversión establecido por su Junta Directiva, incluso para los proyectos y negocios de cualquier Clase de Cuotas de Participación del Fondo con el manejo de la(s) obligación(es) bancaria(s) de forma independiente y no vinculante.

El Fondo podrá contratar deuda hipotecaria a largo plazo para cualquier inmueble. Incluso, el Fondo podrá ceder derechos y obligaciones dimanantes de contratos de compraventa, contratos de arrendamiento y cuentas por cobrar como garantía de obligaciones financieras.

El Fondo no podrá recibir dineros de los Tenedores Registrados de las Cuotas de Participación del Fondo en concepto de depósitos, cesión temporal de activos financieros, préstamos u otras facilidades crediticias. Sin embargo, si podrá suscribir contratos de permuta para adquisición de terrenos y activos inmobiliarios con la debida aprobación de la Junta Directiva del Fondo.

10. Determinación y Cálculo del VNA

Según lo dispuesto en las normas legales aplicables, el Fondo en su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, no está obligada a calcular el VNA de forma periódica, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de la inversión hecha por el inversionista.

No obstante lo anterior, el VNA será calculado con una periodicidad mínima anual, o ante un evento de recompra de las Cuotas de Participación, y será publicado dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes al mes que se reporta.

La valoración de las inversiones que componen el portafolio de inversiones será realizada por la Junta Directiva o quien esta delegue, tomando como base los avalúos realizados por las entidades avaluadoras, tanto para activos en desarrollo como terminados, y aplicando los criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF- y las disposiciones adoptadas por la SMV.

La Junta Directiva del Fondo o quien esta delegue tendrán la obligación de valorar sus activos y sus pasivos, y de contratar de ser necesario empresas externas evaluadoras de activos, para así calcular y reportar el Valor Neto por Acción de las Cuotas de Participación de cada clase.

El VNA por Cuotas de Participación será igual al cociente que resulte de dividir (i) el valor neto de los activos de cada Clase, como resultado de restar el valor de los pasivos que correspondan a dicha Clase del valor bruto de los activos que componen la cartera de la misma entre (ii) el número de Cuotas de Participación emitidas y en circulación de la Clase respectiva en la fecha de valoración.

El Fondo en su calidad de Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está obligado a calcular el VNA de forma periódica. Sin embargo, el VNA de cada Clase será calculado con una periodicidad mínima anual y será reportado por el Fondo dentro de los noventa (90) días calendario posteriores al final del mes que se reportará.

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

11. Suspensión del Cálculo del VNA

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

a. Durante períodos 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 períodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores.
b. Durante períodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el valor Neto de las Cuotas de Participación.
c. 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.
d. Durante cualquiera otra situación o período que establezca la SMV.

12. Monto Mínimo de la Inversión.

La inversión o compromiso mínimo para adquirir Cuotas de Participación de esta Sociedad de Inversión Inmobiliaria será de mil (US$1,000. 00) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

13. Inversión Posterior

Los Tenedores Registrados de las Cuotas de Participación podrán efectuar inversiones subsecuentes. A la Fecha de Emisión del Presente Prospecto Informativo, el Fondo no ha definido las posibles inversiones posteriores.

14. 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 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 de las diferentes clases, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada uno de las diferentes clases, a menos que la Junta Directiva considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un periodo determinado para alguna clase en particular.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993, el Fondo podrá dejar de cumplir con este requisito de distribución de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal de cada uno de las diferentes clases en los siguientes casos: (i) durante los primeros dos (2) años de su registro y (ii) durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio de la Junta Directiva, no se considere conveniente distribuir el mínimo por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas de su negocio, siempre y cuando dicha situación no perdure por más de un (1) año. La distribución de dividendos podrá efectuarse en efectivo, en Cuotas de Participación y/o en una combinación de efectivo y Cuotas de Participación, según sea determinado por la Junta Directiva. En todo caso, la Junta Directiva, comunicará a la SMV mediante Suplemento al Prospecto Informativo dos (2) días hábiles anteriores a la Fecha de Oferta de cada Clase, la opción de reinvertir los dividendos que hayan sido declarados sobre cualquier Clase de Cuotas de Participación, cuya reinversión se llevará a cabo a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores (conforme a sus reglas internas) y mediante la emisión de Cuotas de Participación o por cualquier otro medio permitido por las normas aplicables que decida la Junta Directiva.

En todo caso, se podrán reinvertir en la sociedad los dividendos que hayan sido declarados y pagados por la sociedad, sin necesidad de autorización de los tenedores registrados de las respectivas acciones. La reinversión en la sociedad de los dividendos que hayan sido declarado y pagados por la sociedad, será objeto de comunicación por parte del Emisor mediante un comunicado de hecho de importancia a la SMV, Bolsa Latinoamericana de Valores y a los Tenedores Registrados.

15. Administrador de Inversiones

El Fondo será inicialmente una Sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada, para tal fin la Junta Directiva del Fondo tendrá la facultad de decidir si se contrata a un Administrador de Inversiones con Licencia expedida por la SMV para que lleve a cabo estas funciones. En el evento que el Fondo a través de su Junta Directiva contraté a un Administrador de Inversiones, dicha designación se hará en estricto cumplimiento de todos los procedimientos establecidos en las regulaciones vigentes y mediante solicitud escrita a la SMV.

16. Gastos de Organización:

Los gastos iniciales asociados con la organización e incorporación de HABITATS REIT CORP. se estiman en US$60,000.00 y los mismos serán asumidos por el Fondo y no se les cobrará a los adherentes.

Entre los gastos y costos podemos mencionar:

a) Honorarios profesionales de asesores y expertos (incluyendo gastos legales y de auditoría)
b) Costo de avalúos profesionales
c) Cualesquiera impuestos o cargos gubernamentales imputables a las sociedades de inversión
d) Tarifa correspondiente a la supervisión anual que efectuará la SMV a un costo de 0.002% del promedio del valor neto de los activos, con un mínimo de US$1,000.00 y un máximo de US$20,000.00
e) Tarifa de mantenimiento anual de Latinex por US$1,000.00 y tarifa de mantenimiento anual en Latinclear por US$250.00
f) Comisión de Custodia
g) Comisión de Agencia de Pago Registro y de Transferencia, pagaderas anualmente más impuestos aplicables
h) Dietas de miembros independientes de la Junta Directiva
i) Costo de impresión y distribución del Prospecto Informativo y reportes e informes a los Tenedores Registrados, material publicitario y de mercadeo
j) Gasto de mantenimiento requerido de las propiedades inmobiliarias
k) Gastos administrativos
l) Honorarios de Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones
m) Honorarios de Oficial de Cumplimiento

17. Comisiones

Los límites máximos de las comisiones que cada Clase de Cuotas de Participación podrá pagar son las siguientes:

1. De Agente de Pago, Registro y Transferencia: Hasta un 0.25% anual sobre los activos gestionados.
2. Comisión del Custodio: Hasta un 0.25% anual de los activos en custodia.
3. Comisión de agente de colocación de valores: Una comisión de 0.125% del valor nominal de las Cuotas de Participación que sean vendidos colocadas sin esfuerzo de venta de parte de Global Valores S.A.

Las comisiones por cobrar en una determinada Clase quedarán estipuladas en el Suplemento al Prospecto de cada Clase o Sub-Fondo. El costo relacionado al mantenimiento de las cuentas de inversión y custodia de cada Tenedor Registrado del Fondo, recaerán sobre los Tenedores Registrados de las respectivas Cuotas de Participación que representan cada Clase y que originan dicho gasto o costo de mantenimiento.

V. PARTES DE LA OFERTA PÚBLICA DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN 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 entidades:

1. Administrador de Inversiones:

1.1 Descripción:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, descrita en este Prospecto informativo, está facultada para nombrar uno o más Administradores de Inversión. El Administrador de Inversión tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva del Fondo.

El Fondo será considerado una sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada, para lo cual ha celebrado los siguientes contratos:

- **Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:**

El Fondo ha designado a José Rogelio Díaz, como Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, con Licencia de Ejecutivo Principal No 502 El Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones es cuenta con un MBA de Incae Business School, una maestría en ciencias de la contabilidad de Southern Methodist University – Cox School of Business y una licenciatura en Business Administration. Tiene una vasta trayectoria en asesoría financiera y corporativa a reconocidas empresas e instituciones financieras en la República de Panamá. Están enfocadas principalmente en proveer servicios de asesoría financiera corporativa en transacciones de Fusiones y Adquisiciones, levantamiento de capital y deuda, optimización de estructurade capital e incorporación de socios capitalistas y estratégicos.

corporativa, así como también levantamientos de deuda y estructuración financiera para emisiones públicas

1.2 Funciones del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:

a. Asesorar 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 un 80% de los activos en inversión en desarrollos inmobiliarias y, además, en estricto apego a las siguientes estipulaciones:

1. Cualquier tipo de bien inmueble, incluyendo aquellos que estén cuya construcción este ya terminada y que cuenten con permiso de ocupación.
2. Inmuebles en fase de construcción, incluso si se invierte sobre plano, siempre que al promotor o constructor se le haya expedido permiso de construcción.

3. Aquellos bienes inmuebles en que no exista anteproyecto alguno, con estricto apego a los límites porcentuales según las leyes de la República de Panamá.
4. 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.
5. Valores públicos o privados que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

6. Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles.

7. Derecho sobres sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permiten realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

8. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos 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.

9. Supervisar los servicios del asesor inmobiliario, u otras sociedades controladas por ó que estén bajo el mismo control del asesor inmobiliario 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 de los tenedores registrados de las respectivas Cuotas de Participación.

10. Determinación y coordinar la divulgación del Valor Neto por Acción ("VNA") con relación a las distintas Cuotas de Participación y con periodicidad mínima anual, según detallado previamente.
El listado previo no deberá entenderse como un listado taxativo de las tareas que el Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones del Fondo ejecutará.
El Fondo usualmente adquirirá los activos inmobiliarios con los fondos recaudados por la colocación en oferta pública de las Cuotas de Participación.

Cuando por circunstancias ajenas a la voluntad del Fondo se superasen los límites de inversión previstos en este Prospecto Informativo, el Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones adoptará, en el plazo reglamentario que se establezca las medidas necesarias para rectificar tal situación, poniendo en conocimiento de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para poder efectuar cualquier cambio de importancia en las políticas de inversión, la Junta Directiva, solicitará a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, su debida aprobación. De ser aprobada tal solicitud, el Fondo notificará las modificaciones a los tenedores registrados de las Cuotas de Participación.
Como se puede apreciar del resumen previo sobre las obligaciones del Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones, el mismo está facultado para subcontratar otras instituciones o asesores con el fin de proveer ciertos de los servicios mencionados al Fondo, incluyendo asesoría financiera, asesoría inmobiliaria, entre otros. Sin embargo, la contratación de terceros no la eximirá de su responsabilidad contractual para con el Fondo. La contratación de empresas afiliadas para ofrecer estos servicios no estará restringida.
El Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones del Fondo 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.

EL Fondo podrá contratar un asesor inmobiliario para que brinde sus servicios de asesoría inmobiliaria, o asesoría de proyectos inmobiliarios, no solo para la presentación en eventos de adquisición de activos, sino también para asistirlos en el evento de una desinversión de activos inmobiliarios.

1.3 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 preaviso por escrito con una antelación de no menos de noventa (90) días calendarios, y dentro de dicho período no podrá dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva persona que la sustituya asuma sus funciones.

2. Oficial de Cumplimiento:

El oficial de cumplimiento será Fernando Chinchilla, graduado de la escuela de negocios Cox de Southern Methodist University, Dallas, Texas, Estados Unidos. Cuenta con experiencia en reestructuraciones, negociaciones comerciales, modelos financieros y proyecciones de negocios.

2.1 Descripción:

El Fondo contará en todo momento con un oficial de cumplimiento, así como de un manual de "Conozca su Cliente" (o KYC por sus abreviaturas en inglés de *Know Your Customer*) y Manual de Prevención de los delitos de blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, de conformidad al Acuerdo No. 6 del 19 de agosto de 2015, que desarrolla el contenido de la Ley No. 23 de 2015, como la misma ha sido enmendada de tiempo en tiempo.

3. Custodio:

3.1 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 depósito y custodia con Global Valores, S.A.., entidad que cuenta con Licencia expedida por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y regulada por la misma con acceso a la Central Latinoamericana de Custodia S.A. (Latinclear), para que actúe como custodio de valores, activos financieros y dinero en efectivo de propiedad del Fondo.

Global Valores S.A es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Publica Número once mil doscientos diez y ocho (11,218) de diecisiete (17) de agosto de dos mil dos (2002) otorgada ante la Notaria Publico Tercera del circuito de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha cuarenta y dos mil doscientos setenta y nueve (42279), Documento trescientos ochenta y nueve mil veinticinco (389025).

El Fondo utilizará los servicios de Latinclear para custodia de las Cuotas de Participación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

3.2 Funciones del Custodio:

Son funciones del Custodio de conformidad con el Contrato de Custodia, sea directamente o a través de sub-custodios autorizados, las siguientes:

a) Completar las suscripciones de las Cuotas de Participación, según su clase, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto será abonado en la cuenta del Fondo.
b) Satisfacer por cuenta del Fondo, las redenciones de las Cuotas de Participación ordenadas por el Administrador de Inversiones, según su clase, y cuyo importe neto se abonará en la cuenta del Fondo.
c) Pagar los dividendos de las cuotas de participación, así como cumplimentar las órdenes de reinversión recibidas.
d) Completar, por cuenta de las sociedades de inversión, las operaciones de compra y venta de valores, y cobrar los intereses y dividendos devengados por los mismos.
e) Recibir los valores y constituirlos en depósito, garantizando su custodia y expidiendo el correspondiente resguardo justificativo.
f) Recibir y custodiar los activos líquidos del Fondo.
g) Preparar para el Administrador de Inversiones (de solicitarlo) un informe mensual de los activos del Fondo bajo su Custodia.
h) Cualesquiera otras funciones complementarias o accesorias a las antes descritas o cualquier función establecida por Ley.
i) El Custodia podrá designar subcustodios, dentro y fuera de Panamá, para la custodia de parte o de la totalidad de los valores cuya custodia tenga encomendada. No obstante, el Custodio será responsable de la custodia de los valores, sin que esta responsabilidad se vea afectada por la designación de tales Subcustodios.
j) Realizar todas las gestiones de Custodia y demás actos encomendados al Custodio descritos en este Prospecto Informativo, los Acuerdos y la Ley de Valores.

3.3 Terminación, Remoción o Sustitución del Custodio.

La duración del Contrato de Custodia es indefinida. No obstante, lo anterior, cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el Contrato de Custodia 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, o menor tiempo que acuerden las partes, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna.

3.4 La sustitución del Custodio queda sujeta a las siguientes reglas:

Antes de que la sustitución se haga efectiva, el Fondo deberá comunicar por escrito a la SMV la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo Custodio, en el que se declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del Custodio en el cual acepte la sustitución.

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 que se requiera una modificación al Contrato de Custodia por la extinción o cese por cualquier causa de los servicios del Custodio, se deberá presentar a la SMV evidencia de la comunicación remitida a los Tenedores Registrados de la Sociedad de Inversión por la cual se les informa de la modificación propuesta y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin descuentos por Comisión de venta ni costo alguno, dentro de los Treinta (30) calendario siguientes a la fecha de dicha comunicación.

4. COMITÉ DE INVERSIONES:

La Junta Directiva del Fondo tendrá la facultad de establecer un Comité de Inversiones, definir sus funciones, elegir y remover a sus miembros quienes no necesariamente deberán ser miembros de la Junta Directiva.

4.1 Descripción:

El Fondo contará con un Comité de Inversiones integrado por cinco (5) miembros, todos designados por la Junta Directiva. El primer comité podrá ser conformado por 4 miembros, que serán los miembros de la Junta Directiva como primeros miembros del Comité de Inversiones.

Sera necesario que los miembros cuenten con experiencia comprobada en la industria inmobiliaria y/o financiera, ya sea dentro o fuera de la República de Panamá.

El Comité de Inversión será responsable de analizar y evaluar las opciones de inversión y de los activos en los que invierta cada uno de los sub-fondos, así como las políticas para la adquisición y liquidación de inversiones, el cual estará dotado de los recursos técnicos necesarios, y estará conformado por personas con experiencia en el manejo de los activos objeto de inversión. Luego de analizada una determinada recomendación, el Comité de Inversiones será responsable de fundamentar su evaluación ante la Junta Directiva, siempre dentro de la política de inversión contenida en Capítulo III, sección 3 – Políticas de Inversión, de este documento.

4.2 Políticas del Comité de Inversiones:

De conformidad con el Artículo 33 del Acuerdo 5-2004 y el Acuerdo 2-2014, el Fondo califica como una sociedad de Inversión Inmobiliaria al ser su política de inversión el invertir no menos del 80% de sus recursos en activos inmobiliarios localizados en la República de Panamá, la cual se encuentra detallada en el Capítulo II, sección 3. – Políticas de Inversión, de este documento.

4.3 Metodología del Comité de Inversiones:

Se utilizará metodologías y técnicas de formulación y evaluación de proyectos o negocios de inversión inmobiliaria las cuales le permiten identificar los de negocios inmobiliarios que son atractivos y factibles desde el punto de vista económico, financiero, comercial y técnico.

Un potencial proyecto deberá pasar el siguiente proceso de evaluación para ser analizado por el Comité de Inversiones:

a. Evaluación General del Proyecto Inmobiliario: se realiza una evaluación no detallada del negocio tomando en cuenta variables, indicadores y datos generales los cuales dan una idea aproximada si el proyecto es lo suficientemente atractivo para seguir con el proceso de evaluación.
b. Evaluación Técnica: Se verifica que el negocio o proyecto sea viable técnicamente identificando su potencial de desarrollo y tomando en cuenta: aspectos legales, ambientales, arquitectónicos, restricciones o afectaciones, etc. y factores externos al proyecto que puedan influenciar el desempeño de este como: aspectos macroeconómicos, políticos, financieros y sociales en el área, sector, barriada, ciudad o país donde proyecto se desarrollará.
c. Estudio de Mercado: El estudio de mercado por lo general contempla los siguientes aspectos:
   - Ubicación
   - Análisis de la demanda
   - Análisis de la oferta primaria
   - Análisis de la oferta secundaria
   - Análisis del precio de venta
   - Estimación de velocidad de venta
   - Políticas de aumento de precio
d. Definición del producto: Se diseña un producto que comercialmente responda a las necesidades identificadas en el estudio de mercado y que este enmarcado dentro de las consideraciones de la evaluación técnica.
e. Análisis Económico Financiero: Este análisis por lo general contempla los siguientes aspectos:
   - Monto de la Inversión
   - Estimación de gastos
   - Estimación de ventas
   - Flujo de caja estimado
   - Estructuración de las fuentes de financiamiento.
   - Tiempo de desarrollo
   - Determinación de la tasa de retorno mínima atractiva (TIR)
   - Análisis de sensibilidad
   - Análisis densidad
   - Análisis de riesgo
   - Identificación de los límites de viabilidad del proyecto
f. Evaluación y selección: en esta etapa se evaluar los resultados de los análisis anteriores y se decide si el proyecto es aceptado o rechazado para ingresar al Fondo.

5. AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA:

5.1 Descripción:

El fondo ha suscrito un contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia con Global Bank Corporation, el cual es por tiempo indefinido y se rige por las leyes de Panamá. Entre las funciones que el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ejecutar a favor del Fondo están:

a) Percibir el importe correspondiente al precio de adquisición de las Cuotas de Participación, el cual podrá ser el "valor neto por cuota de participación o "valor de mercado", monto que corresponderá a una de las carteras de inversión o sub-portafolio del Fondo, según la Cuota de Participación que haya sido efectivamente colocada.
b) Actuar como agente de pago de los dividendos de las Cuotas de Participación, en el evento que la Junta Directiva del Fondo resuelva declarar dividendos de una o varias de sus clases o subfondos, y el pago del mismo a los tenedores registrados según su tenencia.
c) Previa autorización de la Junta Directiva del Fondo, satisfacer por cuenta de éste las redenciones de las Cuotas de Participación, cuyo importe neto adeudará en la cuenta del Fondo.
d) Estar en comunicación constante con el Fondo para mantener al día, un registro (denominado el "Registro") de las personas en cuyo favor se hubiesen emitido las Cuotas de Participación, a saber, de los inversionistas que adquieran las cuotas de Participación de cada clase del Fondo, en el que se anotará lo siguiente:
    - El número de Cuotas de Participaciones de que sea titular cada Tenedor Registrado;
    - El nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de las Cuotas de Participación emitidas y en circulación, así como también de sus respectivos cesionarios. Cuando se trate de personas jurídicas, se requerirá el nombre y cédula de al menos dos (2) personas, a través de las cuales se harán las comunicaciones;
    - La forma de pago aceptada por cada Tenedor Registrado;
    - Los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se hubiesen establecido sobre las Cuotas de Participación, de ser así permitido;
    - El nombre del apoderado, mandatario o representante de/los Tenedores registrados o de la persona que haya adquirido Poder de Dirección, de acuerdo al Texto Único de la Ley del Mercado de Valores; y
    - Cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.
e) Remitir a la Junta Directiva del Fondo, cuando así lo solicite, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados de las Cuotas de Participación, así como el monto invertido en las mismas.
f) Expedir, a solicitud de la Junta Directiva del Fondo, las certificaciones que ésta solicite en relación con los nombres de los tenedores registrados de sus Cuotas de Participación o Cuotas de Participación.

Las Cuotas de Participación del Fondo deberán ser firmadas en nombre y representación del Fondo por dos dignatarios de éste, firmas que deberán ser cotejadas por Global Bank Corporation, en su rol de Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Todo pago a capital o dividendos bajo las Cuotas de Participación se hará al Tenedor Registrado de las mismas. No será responsabilidad de Global Bank Corporation el efectuar el pago dentro del tiempo establecido en el Prospecto Informativo o por las Leyes de Sociedad de Inversión Inmobiliaria, si no recibe en tiempo oportuno los dineros necesarios para dichos pagos.

El pago de capital, dividendos y redenciones (si aplica) de las Cuotas de Participación serán realizadas mediante transferencia electrónica a cuenta bancaria indicada en el Acuerdo de Suscripción o mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado. La Junta Directiva tendrá la potestad de autorizar un medio de pago diferente según sea el caso. Los costos y gastos relacionados con el pago por medio de transferencia electrónica serán sufragados por el Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor de un Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas de Global Bank Corporation, para lo cual se requerirá la firma del Administrador de Inversiones para autorizar su entrega.

5.2 Comisiones

La comisión anual que el Agente de Pago, Registro y Transferencia cobrará por los servicios prestados estará indicada en el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito el día 20 de junio de 2022.

5.3 Término

La duración del Contrato de Agencia es indefinida. No obstante, lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el Contrato de Agencia 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.

6. AGENTE COLOCADOR

En el rol de Agente Colocador, Global Valores, S.A. actuará como agente colocador no sólo dentro del período de colocación de las Cuotas de Participación, sino también para ejecutar inversiones en valores y/o instrumentos financieros elegibles para las diferentes carteras de inversión o sub-portafolios del Fondo. El contacto Principal es el Licenciado Luis A. Cargiulo V.

6.1 Funciones:

Global Valores, S.A., se compromete a negociar las Cuotas de Participación del Fondo como Casa de Valores Líder a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores y prestar los siguientes servicios:

a) Colocar la oferta de las Cuotas de Participación por intermedio de Latinclear de acuerdo con las normas y reglas establecidas por Latinclear.

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

c) Recibir el producto neto de la venta de las Cuotas de Participación y entregarlo al Fondo.

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

6.2 Comisiones pagaderas a la Casa de Valores:

En concepto de comercialización, la Casa de Valores o el agente comercial autorizado por la Junta Directiva del Fondo, podrá recibir una comisión por la prestación de sus servicios de hasta cinco por ciento (5%) del valor nominal de las Cuotas de Participación de cada Sub-Fondo

6.3 Sustitución de la Casa de Valores:

La designación de la Casa de Valores tendrá una duración un (1) año, contados a partir de la fecha de su firma, renovable automáticamente por períodos sucesivos de un (1) año, salvo que cualquiera de las partes notifique la intención de cancelación del contrato, con por lo menos treinta (30) días calendario de antelación a la fecha efectiva de terminación anticipada del contrato.

7. ASESORES LEGALES Y AUDITORES EXTERNOS:

7.1 Asesores Legales

La firma de Abogados **QUIJANO & ASOCIADOS,** actúa como asesora legal de la presente oferta de Cuotas de Participación. El contacto principal es el Licenciado Oliver Muñoz, quien ha prestado sus servicios de asesoría jurídica en la etapa de estructuración del Fondo, se encargó de llevar a cabo el registro del mismo ante la Superintendencia de Mercado de Valores y el listado de las Cuotas de Participación en la Bolsa Latinoamericana de Valores.

QUIJANO & ASOCIADOS

Domicilio Comercial:	Bloc Office Hub, Quinto Piso, Santa Maria Business District Panamá, República de Panamá
Correo electrónico:	quijano@quijano.com
Teléfono:	507 269 26 41
Fax:	507 263 80 79.

7.2 Auditores Externos.

En cuanto a los auditores externos del Fondo, la Junta Directiva ha contratado los servicios de la compañía de auditores Baker Tilly.

BAKER TILLY

Domicilio Comercial:	Avenida Samuel Lewis y Calle 55 Este Plaza Obarrio, Piso 1, Oficina 111 Panamá, República de Panamá
Correo electrónico:	Gabriel Holness - gholness@bakertilly.com.pa
Teléfono:	507 310-0950

6. NOTIFICACIONES

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

6.1 Fondo:

HABITATS REIT CORP.

PH Nuovo Residences & Plaza, Bella Vista, Calle 42, Piso 7,
Ciudad de Panamá, República de Panamá

Atención: Jimmy Bassan
Correo electrónico: jb@hr.com.pa

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

El Fondo podrá variar la dirección antes indicada o realizar cualquier notificación o comunicación con carácter general respecto a la presente oferta, mediante: (a) dos (2) publicaciones en dos (2) periódicos de vasta circulación en la República de Panamá; o (b) el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A. y a Latinclear.

Las notificaciones por periódico serán efectivas a partir de la fecha de la segunda publicación. Cuotas de Participación

El Fondo podrá realizar cualquier notificación o comunicación con carácter particular a cualquier tenedor registrado de las Cuotas de Participación mediante entrega personal de la misma en el domicilio del tenedor registrado o mediante envío por fax o correo electrónico, si es esa la opción de comunicación que ha seleccionado dicho tenedor registrado.

Las notificaciones entregadas personalmente serán efectivas a partir de la fecha del acuse de recibido y las notificaciones enviadas por fax serán efectivas a partir de la fecha que conste en la constancia de envío que expida la máquina de fax, siempre que el mismo haya sido enviado al número de fax del tenedor registrado de las Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación que conste en los archivos del Fondo.

VI. UTILIZACION DE FONDOS RECAUDADOS.

La suma de dinero que se recaude por la colocación de las Cuotas de Participación de cada Clase, únicamente se destinará a inversiones en la cartera de inversión del respectivo Sub-Fondo, y podrá ser en cualquiera de las alternativas del sector inmobiliario que esté acorde a los objetivos de inversión del Fondo y de esa determinada Clase según esté descrito en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada Clase. Todo esto de acuerdo con lo establecido en la normativa del Fondo y a lo descrito en el presente Prospecto Informativo.

VII. PLAN DE DISTRIBUCION DEL FONDO.

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

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha contratado los servicios de Global Valores, S.A. empresa con Licencia de Casa de Valores y con Puesto de Bolsa debidamente registrado en la Bolsa. Global Valores, S.A. 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 Cuotas de Participación en la Bolsa.

Las comisiones que se generan por la negociación de las Cuotas de Participación se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Fondo podrá pagar en concepto de comercialización 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 que este haya comercializado.

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.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria pagará las tarifas y comisiones estipuladas tanto a la **SMV** como por la Bolsa, referentes al registro, supervisión, negociación y todos los demás gastos relativos a la presente emisión.

Ninguna porción de las Cuotas de Participación 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 Cuotas de Participación has sido registrada en la SMV y su venta ha sido autorizada mediante Resolución No. SMV- 234 -22 de 20 de junio 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 Cuotas de Participación han sido registradas y listadas para su negociación en la Bolsa y serán colocadas mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa Latinoamericana de Valores. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o sobre la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

VIII. LEY APLICABLE

La oferta pública de Cuotas de Participación de qué 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 5-2004 adoptado por la SMV, Acuerdo 2-2014 y demás acuerdos, opiniones y resoluciones de la SMV.

IX. REPORTES Y DOCUMENTACION

En calidad de Fondo registrado ante la SMV, este deberá producir y entregar (cuando aplique) la siguiente información, responsabilidad que recae en la Oficial de Cumplimiento del Fondo, debidamente supervisada por el Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones. Veamos:

a. Con relación a los Tenedores Registrados:

1. Con anterioridad a la suscripción de las Cuotas de Participación, pero con posterioridad a la fecha en la cual la SMV haya expedido autorización del Fondo para oferta pública de sus Cuotas de Participación el Fondo, y antes de cada asamblea o reunión ordinaria de los tenedores registrados de las Cuotas de Participación, un ejemplar del prospecto definitivo, de la última memoria anual y del último informe semestral publicado (cuando aplique).

El Fondo no podrá, sin justificación, llevar a cabo actividades de diseminación publica sobre el Fondo o las Cuotas de Participación objeto del presente prospecto informativo sin que el Fondo cuente con la debida autorización en calidad de sociedad de inversión registrada ante la SMV.

2. El Fondo deberá enviar a cada tenedor registrado de sus Cuotas de Participación, utilizando el método de envío declarado por el tenedor registrado, un estado de cuenta cuatrimestral, que refleje como mínimo:

a) Detalle de las inversiones.
b) Evolución del valor del activo neto.
c) Número de Cuotas de Participación emitidas y en circulación a la fecha del estado de cuenta.

3. Remitir, en un plazo de tres (3) meses, finalizado el período fiscal, una memoria anual explicativa del ejercicio que contendrá, como mínimo, una descripción de las inversiones del Fondo y un detalle de las transacciones realizadas con partes relacionadas.

4. Hacer público cualquier hecho de importancia de conformidad a lo establecido en el Texto único de la Ley del Mercado de Valores y su reglamentación.

b. Con relación a la SMV:

1. Semestralmente, el Fondo, a través de su Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones, hará entrega a la SMV y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, en un plazo de sesenta (60) días calendario posteriores a la conclusión del semestre que se reporta, los Estados Financieros Interinos refrendados por un Contador Público Autorizado, así como un reporte de indicadores que sirva para actualizar el contenido de la Memoria Anual, que contendrá la información requerida en el Formulario SI-AS.1.1. adoptado por la SMV tal y como consta en el Acuerdo 10-2013 de 10 de diciembre de 2013.

2. Anualmente, el Fondo hará entrega a la SMV y a la Bolsa, sus Estados Financieros Anuales Auditados, dentro de un plazo no mayor de noventa (90) días calendario contados a partir del cierre del periodo fiscal que se reporta. El Estado Financiero Anual Auditado debe acompañarse de la Memoria Anual del ejercicio correspondiente y cumplir con lo establecido en el Acuerdo 8-2000 de 22 de mayo de 2000, incluyendo sus modificaciones presentes o futuras.

La Memoria Anual contendrá, al menos, la siguiente información:

1. El rendimiento histórico promedio.

2. El rendimiento anual a la fecha.

3. Detalle y valor de mercado de las inversiones del Fondo por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período.

4. Detalle de los diferentes valores en circulación del Fondo, deudas y obligaciones contraídas y garantías dadas.

5. Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período, incluyendo el monto.

5. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación y su distribución porcentual.

7. Reporte de los gastos incurridos por el Fondo durante el período.

El Fondo mantendrá permanentemente a disposición de los tenedores registrados de las Cuotas de Participación la siguiente información respecto al último ejercicio anual del Fondo:

1. Valor Neto por Acción
2. Análisis de las inversiones del Fondo
3. Análisis de rendimiento del Fondo
4. Gastos del Fondo
5. Cualquiera otra información relevante a los tenedores registrados

El Fondo también pondrá a disposición de los inversionistas sus estados financieros semestrales y anuales en el domicilio del Fondo, o bien a través de su página de internet siendo esta de acceso público. Los tenedores registrados podrán solicitar que se les envié gratuitamente a su domicilio por correo regular o por correo electrónico la información.

El Fondo hará público cualquier hecho de importancia para la situación o el desenvolvimiento del mismo, mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A. y a Latinclear

Se considerarán hechos de importancia aquellas que, de tiempo en tiempo, determine la Superintendencia del Mercado de Valores, a través de sus acuerdos reglamentarios.

X. 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 Cuotas de Participación, 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 Latinex, mediante una solicitud de actualización del Prospecto Informativo, posterior a la fecha en que se hubiesen aprobado dichas enmiendas. Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Prospecto Informativo, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Cuotas Gerenciales, es decir, más del cincuenta y un por ciento (51%) de las Cuotas Gerenciales. Toda modificación al Prospecto Informativo 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 4-2003 y sus modificaciones.

La Asamblea de Accionistas del Fondo con respecto a las Acciones Comunes Clase A, podrá, por mayoría simple, reformar el pacto social del Fondo, de tiempo en tiempo.

XI. CAMBIO DE CONTROL

El Fondo, de conformidad a lo establecido en el Artículo 42 del Acuerdo 5 de 2004 adoptado por la SMV, está sujeto a notificaciones en cuanto a cambio de persona controladora de sus Acciones Gerenciales.

Para los efectos de esta obligación, se entenderá por control el poder directo o indirecto de ejercer una influencia determinante sobre la administración, la dirección y las políticas de una persona, ya sea mediante la propiedad de acciones con derecho a voto, mediante derechos contractuales o de otro modo. Se considera que existe control cuando una persona, individualmente o actuando de común acuerdo con otras personas, sea titular o tenga el derecho de ejercer el voto, con respecto a más del veinticinco por ciento (25%) en el capital social. También se considerará que existe control cuando una persona teniendo cualquier otro porcentaje inferior del capital, tenga una influencia determinante o decisiva en la gestión de la entidad, por sí mismo o de común acuerdo con otras personas, que sean directa o indirectamente propietarios de acciones del Fondo.

Forman parte de la misma participación en el capital, las acciones, participaciones o derechos de voto adquiridos directamente por una persona Natural o Jurídica, adquiridos a través de sociedades controladas o participadas por una persona natural, adquiridos por sociedades integradas en el mismo grupo que una persona jurídica o participadas por entidades del grupo, y los adquiridos por otras personas que actúen por su cuenta o concertadamente con el adquirente o sociedades de su grupo.

Si el Fondo conoce que se ha producido un cambio accionario deberá comunicarlo a la SMV en el momento que tenga conocimiento del hecho siguiendo la normativa aplicable.

XII. CESE DE OPERACIONES, DISOLUCION Y LIQUIDACION

El Fondo podrá solicitar su liquidación voluntaria a la SMV, misma que no podrá iniciarse hasta tanto la SMV haya autorizado el cese de operaciones del mismo. La SMV podrá autorizar la disolución y previa liquidación siempre y cuanto tenga la solvencia financiera suficiente para pagar sus acreencias a los tenedores registrados de sus Cuotas de Participación y demás acreedores.
Con la petición incoada por el Fondo, a través de abogados idóneos debidamente constituidos como apoderados legales, éste podrá sugerir a la persona a cargo de la liquidación ordenada del Fondo, quien salvo mérito en contrario se estima recaerá en el Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones.

Esta petición deberá, además, se hará acompañar de los siguientes documentos:
1. Poder;

2. Resolución de la Junta Directiva del Fondo mediante la cual se acordó liquidar el mismo, y se designa al liquidador o liquidadores;

3. Certificado de Registro Público en el cual conste la duración, junta directiva, dignatarios y representante legal del Fondo;

4. Plan de liquidación detallado en el que consten las medidas que el Fondo adoptará para la ordenada liquidación de los activos del Fondo, así como los plazos y procedimientos previstos para ello;

5. Formato de "Aviso de liquidación Voluntaria" que se remitirá a los tenedores registrados de las Cuotas de Participación;

6. Certificación expedida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia en cuanto a la identidad de los tenedores registrados de las Cuotas de Participación a la quincena previa a la fecha en que se presenta la solicitud de liquidación voluntaria del Fondo a la SMV; y

7. Estados Financieros especiales con cierre no mayor de un (1) mes previo a la fecha de solicitud de liquidación voluntaria.

Para los propósitos de la presente sección de este prospecto informativo, el Fondo podrá utilizar los activos mantenidos en propiedad para el pago de las obligaciones que el Fondo mantiene tanto con sus tenedores registrados de las Cuotas de Participación, como con otros acreedores debidamente constituidos.
A la vista de la solicitud y dentro del plazo de treinta (30) días calendario desde su presentación, la SMV concederá, mediante Resolución, la autorización siempre que, a su exclusivo criterio, el Fondo posea la solvencia suficiente para pagar a sus tenedores registrados de las Cuotas de Participación y otros acreedores.
La resolución que apruebe el cese de operaciones dictada por la SMV designará al o los liquidadores. Tal resolución deberá ser publicada por el Fondo en un diario de circulación nacional por tres (3) días consecutivos, en la Sección de información económica y financiera o de información nacional, y con suficiente relevancia.

A su vez, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la resolución, el Fondo deberá remitir a cada tenedor registrado de las Cuotas de Participación y otros acreedores, un aviso de liquidación.

Inmediatamente después de concedida la aprobación por la SMV, el Fondo cesará sus operaciones, por lo que sus facultades quedarán limitadas a las estrictamente necesarias para llevar a cabo la disolución o liquidación, según el caso.

El cese de operaciones no perjudicará el derecho de los tenedores registrados de las Cuotas de Participación, o de los demás acreedores del Fondo, a percibir íntegramente el monto de sus inversiones y sus créditos, ni el derecho de los titulares de fondos u otros bienes a que éstos les sean devueltos. Todos los créditos legítimos de los acreedores y las cuentas de custodia de los tenedores o intermediarios se deberán pagar, y se deberán devolver los fondos y demás bienes a sus propietarios dentro del tiempo señalado por la SMV.
Se establece, además, que los tenedores registrados de las Cuotas de Participación tendrán el derecho prioritario de recibir la totalidad del monto adeudado por el Fondo, que deberá incluir tanto capital como las utilidades acumuladas a la fecha, de existir tales. Luego de ello, se continuará con el orden prioritario de pago según las obligaciones adquiridas por el Fondo, destacándose que los Accionistas Gerenciales solo percibirán su inversión más las utilidades acumuladas (si aplica) siempre y cuando se haya cancelado todas las demás acreencias a cargo del Fondo.
Durante el período de liquidación voluntaria, él o los liquidadores, según sea el caso, estarán obligados a informar a la SMV sobre el curso de la liquidación, con la periodicidad que ésta determine, y también a notificar a la SMV si los activos del Fondo son suficientes para cubrir sus pasivos, y en caso de que no lo sean se procederá con la intervención del Fondo.

XIII. TRATAMIENTO FISCAL

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal.

Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las Acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la SMV; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV; capte dineros en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administracióninmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anuala los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del periodo fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un 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 ; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuenteen todo momento con un activo mínimo de Cinco Millones de Dólares (US$5,000,000.00) y sean administradas porsu junta directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendenciade Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de sociedades de inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el diez (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en las diferentes clases. Cada tenedor registrado de cada clase deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión antes de invertir en las mismas.

XIV. LITIGIOS LEGALES

A la fecha, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no mantiene o es parte de un litigio o proceso legal alguno.

XV. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

A la fecha, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria 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.

XVI. ANEXOS

BALANCE INICIAL DE OPERACIONES

Habitats Reit Corp.

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022
(fecha de constitución) al 21 de marzo de 2022

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

Habitats Reit Corp.
(Una Entidad en etapa Pre-Operativa)

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Cambios en el Patrimonio	2
Estado de Flujos de Efectivo	3
Notas a los Estados Financieros	4 - 10

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T: 310-0950
www.bakertilly.com.pa

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y a la Junta Directiva de
Habitats Reit Corp.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Habitats Reit Corp. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 21 de marzo de 2022, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución) al 21 de marzo de 2022, y la notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 21 de marzo de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución) al 21 de marzo de 2022, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Asuntos

Como se indica en la Nota 1, a la fecha de los estados financieros, la Compañía se encontraba en una etapa Pre-Operativa para la puesta en marcha de sus operaciones.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Baker Tilly Panama Audit, S.A. trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía con relación a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riegos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

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

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debamos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El socio de auditoría que ha elaborado este informe del auditor independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.

25 de marzo de 2022
Panamá, República de Panamá

Habitats Reit Corp.
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado de Situación Financiera
21 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	**Notas**	**Marzo 2022**
Activos		
Efectivo	**4**	50,000
Total de activos		**50,000**
PATRIMONIO		
Patrimonio		
Acciones comunes Clase A	**5**	500
Capital adicional pagado	**5**	49,500
Total de patrimonio		50,000
Total de pasivos y patrimonio		**50,000**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Habitats Reit Corp.
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado Cambios en el Patrimonio
Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución) al 21 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes Clase A	Capital adicional pagado	Total de patrimonio
Emisión de acciones Clase A	500	-	500
Capital adicional pagado	-	49,500	49,500
Saldo final al 21 de marzo de 2022	**500**	**49,500**	**49,500**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Habitats Reit Corp.
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución) al 21 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)	**Notas**	**Marzo 2022**
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento		
Emisión de acciones Clase A	**5**	500
Capital adicional pagado	**5**	49,500
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		50,000
Aumento neto del efectivo		50,000
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al final del año	**4**	**50,000**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Habitats Reit Corp.
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

Notas a los Estados Financieros
Por el período pre-operativo del 31 de enero de 2022 (fecha de constitución) al 21 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

Mediante Escritura Pública No. 719 de 31 de enero de 2022 fue constituida la sociedad anónima Habitats Reit Corp. (la Compañía), la cual se encuentra en etapa Pre-Operativa y de obtención de su registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores para el ofrecimiento de Cuotas de Participación del fondo.

El objetivo principal de la Compañía es el de operar como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada que, mediante la expedición y venta de distintas clases de cuotas de participación, obtiene dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos, con el objetivo de 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. Lo anterior es sin limitación de poder ejecutar o llevar a cabo todos los actos permisibles por ley para llevar a cabo este objetivo.

La entidad ha preparado estos estados financieros, para cumplir con uno de los requisitos exigidos en este trámite.

Las oficinas principales de la Compañía están ubicadas en Bella Vista, Calle 51, Edificio Habitats Plaza, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 25 de marzo de 2022.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, exceptuando los activos y pasivos financieros a valor razonable, valores disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados, los cuales se miden a su valor razonable; y los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden al menor del valor en libros o el valor de venta menos costos.

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos a la vista mantenidos en bancos locales.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2 son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1° de enero de 2022 o fechas posteriores.

- *Modificaciones a la NIIF 16 – Concesiones de renta relativas a Covid-19*

  El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 para para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19.

  Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2022:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIIF3 – Combinaciones de negocios.
- NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda – Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
- NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).

4. Efectivo

Al 21 de marzo de 2022, las disponibilidades de la Compañía eran:

	Marzo 2022
Global Bank Corporation – cuenta corriente	50,000

5. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	Marzo 2022
Acciones comunes – Clase A:	
Autorizadas 50,000 Acciones Comunes Clase A con valor nominal de USD0.01 cada una.	500

El capital social de la Compañía es de 1,050,000 acciones nominativas, dividido de la siguiente manera:

- 50,000 acciones comunes de la Clase A con un valor de USD0.01 cada una, con derecho a voz y voto. Las acciones comunes Clase A no son objeto de oferta pública.

- 1,000,000 de Cuotas de Participación con un valor de USD0.01 cada una, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series conforme determine la Junta Directiva, a su discreción.

Durante el período, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por parte del accionista clase A por B/.49,500.

6. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes. La Compañía no ha iniciado operaciones.

7. Administración de riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros.

La Compañía tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros con el objetivo de identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijar límites y controles adecuados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Adicionalmente la Compañía está sujeta a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otros.

El principal riesgo identificado por la Compañía es el riesgo de liquidez, y se describe a continuación:

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones financieras a medida que vencen. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo obtenido de operaciones y contribuciones de los accionistas. Debido a la naturaleza del negocio, sus obligaciones son con comitentes o contrapartes por liquidación de operaciones, las cuales tienen su contrapartida en un activo financiero (depósito bancario o instrumento financiero) que responde a la transacción.

8. Litigios o contingencias

Al 21 de marzo de 2022, la Compañía no mantiene procesos legales en su contra que probablemente puedan originar un efecto adverso en su situación financiera.

9. Eventos subsecuentes

No existen hechos económicos posteriores al cierre que por su relevancia afecten los estados financieros al 21 de marzo de 2022.