PROSPECTO INFORMATIVO

REGULUS INMOBILIARIA, S.A.

Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, cuyo pacto social vigente está contenido en la reforma integral realizada a través de Escritura Pública No. 4253 de la Notaria Octava del Circuito Notarial de Panamá el día 27 de marzo de 2014 y posteriormente en una nueva Reforma integral realizada mediante Escritura Pública No. 14,071 de la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de Panamá, el día 7 de septiembre de 2017. Se encuentra inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá al Folio Electrónico No. 56150 desde el 17 de junio de 1980, con dirección en el Edificio Sucre Arias & Reyes, Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio. Panamá, República de Panamá.

OFERTA PUBLICA DE VENTA DE HASTA

150,000,000 DE ACCIONES COMUNES CLASE B

REGULUS INMOBILIARIA, S.A. (en adelante Regulus Inmobiliaria) como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y auto-administrada, para la oferta pública y listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. de hasta CIENTO CINCUENTA MILLONES (150,000,000) de **Acciones comunes Clase B** con un valor nominal de un centavo de dólar (US$ 0.01) cada una (en adelante las Acciones Comunes Clase B) las cuáles serán emitidas en forma nominativa y registrada. El capital social autorizado total de **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** es de UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (US$1,550,000.00) de Acciones, dividido en Cien (100) acciones comunes de la Clase A con un valor nominal de QUINIENTOS DÓLARES (US$ 500.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una (en adelante, las "Acciones Clase A") y CIENTO CINCUENTA MILLONES (150,000,000) de acciones de la Clase B con un valor nominal de un centavo (US$ 0.01) moneda de curso legal de los Estados Um nidos de América, las cuáles serán ofrecidas a un precio inicial que será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta inicial y cuantas clases de acciones adicional, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de Regulus Inmobiliaria.

Las acciones Clase A son las acciones que contienen de manera exclusiva los derechos políticos que contempla la ley y el pacto social, incluyendo el derecho de voto, a razón de un voto por acción. Las Acciones Clase B tienen derechos económicos, sin derecho a voto, excepto por los casos específicos que se contempla en el Pacto Social y en el Presente Prospecto. Las Acciones Clase B estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de tenencia indirecta contemplado en el Decreto Ley 1 de 1999 y sus modificaciones.

EL LISTADO Y NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓNES NI LAS ACCIONES QUE SE OFRECEN MEDIANTE EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO.

"LAS INVERSIONES QUE EFECTUADAS POR UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PRESENTA ALTOS RIESGOS, DEBIDO A QUE SON INVERSIÓNES EN INMUEBLES, EN TITULOS REPRESENTATIVOS DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES, O EN EL NEGOCIO DE DESARROLLO Y ADMINISTRACION INMOBILIARIA"

Fecha de Oferta: 22 AGOSTO de 2019 Fecha de Impresión: 9 de AGOSTO de 2019

Resolución SMV-288-2019 de 1 de AGOSTO de 2019.

INDICE DE CONTENIDO

DIRECTORIO 4

AVISOS DE IMPORTANCIA 5

I. RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA: 6

II. FACTORES DE RIESGO 11
A. RIESGOS DEL FONDO 11
B. RIESGOS DE LA CARTERA INMOBILIARIA 11
C. RIESGO DE MERCADO: 12

III. INFORMACION DE REGULUS INMOBILIARIA, S.A. 14
A. NATURALEZA: DATOS GENERALES DEL FONDO 14
B. CARACTERÍSTICAS DEL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO DEL FONDO 15
C. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL FONDO 16
i. Junta de Accionistas 16
ii. Junta Directiva 17
iii. Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones: POR DEFINIR 20
iv. Comité de Inversión: 21

IV. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA DE LAS ACCIONES DE LA CLASE B 21
A. Objetivos de Inversión: 21
B. Políticas de Inversión 22
i. Política general: 22
ii. Definición de los criterios de inversión y metodología: 23
iii. Inversiones permitidas: 23
iv. Criterios de diversificción de riesgo en el sector inmobiliario: 24
v. Estrategia sectorial: 24
vi. Programa y calendario de inversiones: 25
vii. Aseguramiento y conservación de bienes inmuebles: 25
viii. Endeudamiento y Garantías 25
C. Cálculo del VNA 26
D. Suscripción de las Acciones: 26
E. Redención de las acciones y Política de Recompra: 27
F. Política de dividendos: 28
G. Gastos de Organización y comisiones: 28
H. Mercados: 29
I. Acciones Globales: 29
J. Inversión Mínima: 30
K. Acciones individuales: 30

V. ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN EL REGISTRO, LISTADO Y COLOCACIÓN DE ACCIONES CLASE B DEL FONDO: 31

A. Administración de Inversiones: 31
B. Agente Colocador. 31
C. Agente de Pago, Registro y Transferencia: 31
D. El Custodio: 32

VI. NOTIFICACIONES: 33

VII. ASESORES LEGALES Y AUDITORES EXTERNOS 34

VIII. UTILIZACION DE LOS FONDOS RECAUDADOS 34

IX. PLAN DE DISTRIBUCIÓN: 35

X. LEY APLICABLE 35

XI. MODIFICACIONES Y CAMBIOS 35

XII. REPORTES Y DOCUMENTOS: 36

XIII. LIQUIDACIÓN: 37

XIV. TRATAMIENTO FISCAL 37

XV. POLÍTICA PARA LA PREVENCIÓN DEL DELITO DE BLANQUEO DE CAPITALES: 38

XVI. ANEXOS 39

DIRECTORIO

LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN
REGULUS INMOBILIARIA, S.A
Autoadministrada
Edificio Sucre Arias & Reyes, Oficina 101
Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (+507) 204-7900
Fax: (+507) 204-1168
Attn. José Manuel González
jmgonzalez@sucre.net

AGENTE DE PAGO
CANAL BANK, S.A.

Edificio Global Plaza, calle 50, planta baja
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (+507) 307-5900
Attn. Reinta Ortega
Reina.ortega@canalbank.com

SWEETWATER SECURITIES, INC
CASA DE VALORES (AGENTE COLOCADOR)
y CUSTODIO
Edificio Midtown, Oficina 1604
Calle 74 San Francisco
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (+507) 200-7430
Fax: (+507) 200-7450
Atención. Fernando Tapia
ftapiac@sweetwatersecurities.com

BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A.
Listado de Valores
Edificio Bolsa de Valores,
Ave. Federico Boyd y Calle 49
Ciudad de Panamá
República de Panamá
Tel: 269-1966 / Fax: 269-2457
Atención: Myrna Palomo
mpalomo@panabolsa.com
www.panabolsa.com

CENTRAL LATINOAMERICANA
DE VALORES, S.A. (LATINCLEAR)
Central de Custodia
Edificio Bolsa de Valores, Ave.
Federico Boyd y Calle 49
Apartado 87-4009
Ciudad de Panamá
República de Panamá
Tel: 214-6105 / Fax: 214-8175
Contacto: Lerzy Batista
e-mail: lbatista@latinclear.com

SUCRE, ARIAS Y REYES
Asesores Legales
Edificio Sucre Arias & Reyes, Oficina 101
Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (+507) 204-7900 Fax: (+507) 204-1168
Atención Jorge Alexander Olivardía
jolivardia@sucre.net
www.sucre.net

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Entidad de Registro
Edificio Global Plaza, Piso No. 8
Ciudad de Panamá
República de Panamá
Tel. 507 501-1700 / Fax 507 501-1709
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

KPMG
Auditores
Edificio PDC Center. Avenida Samuel Lewis y Calle
56 Este, Obarrio. Edificio Ciudad de Panamá,
República de Panamá.
Teléfono 208-0700

Contacto: Julio Lasso
Email: jlasso@kpmg.com

AVISOS DE IMPORTANCIA

El Fondo es una sociedad de inversión cerrada debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá para la oferta pública de sus cuotas de participación o acciones Clase B, según consta en **Resolución SMV No. 288-2019 del de AGOSTO de 2019.**

Este Prospecto Informativo (en adelante el "Prospecto" o el "Prospecto Informativo") y sus documentos Anexos contiene los términos y condiciones de la venta y distribución de las Acciones de la Clase "B" (según este término se define más adelante en este Prospecto Informativo). La oferta de las Acciones puede estar restringida en ciertas jurisdicciones, distintas a la panameña y no será ofrecida en aquellas jurisdicciones donde la colocación sea prohibida. Las personas que reciban este Prospecto deberán informarse y contemplar estas restricciones. Este Prospecto 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.

Prospectivos compradores de las Acciones B, deberán obtener asesoría legal, financiera y tributaria antes de invertir en las mismas.

Las inversiones que haga la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto están sujetas a riesgos inherentes a sus políticas de inversión y no se puede asegurar que lograrán sus objetivos de inversión. El valor neto del activo de la sociedad de inversión descrita en este Prospecto podrá subir o bajar y no está garantizado. La adquisición de Acciones de la sociedad de inversión descrita en este Prospecto implica la aceptación de todas y cada una de las cláusulas contenidas en este Prospecto y los términos y condiciones de la Acciones.

La información contenida en este Prospecto es responsabilidad de la sociedad de inversión, siendo el mismo auto administrado, a la fecha de impresión del presente prospecto, las declaraciones aquí contenida son veraces.

Cualquier referencia a dólar o dólares en este Prospecto se refiere a Dólares de los Estados Unidos de América.

I. RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA:

La información que se presenta a continuación constituye un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta pública y las características del Fondo y de las Acciones Clase B del Fondo. Esta sección, conjuntamente con el resto de la información contenida en el presente prospecto informativo, deben ser leídas por el inversionista.

La Sociedad de Inversión:	**REGULUS INMOBILIARIA o el "Fondo"** es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá inscrita en el Registro Público de Panamá al folio electrónico No. 56150 (S) desde el día 17 de junio de 1980 y cuyo texto vigente se encuentra en la reforma integral contenida en Escritura Pública No. 14,071de la Notaria Cuarta del Circuito Notarial de Panamá el día 7 de septiembre de 2017.
Características de la Sociedad de Inversión:	El **Fondo** es una sociedad de inversión inmobiliaria, nacional y de naturaleza cerrada. El **Fondo** es auto administrado. Emitirá para oferta pública una sola clase de Cuota de Participación a saber acciones Clase B.
Capital Social Autorizado:	El **Fondo** tiene un capital social autorizado de hasta **de UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (US$1, 550,000.00)** dividido en **Cien** (100) acciones comunes de la Clase A con un valor nominal de **QUINIENTOS DÓLARES (US$ 500.00)**, y **CIENTO CINCUENTA MILLONES** de acciones **(150,000,000)** de la **Clase B** con un valor nominal de un centavo **(US$ 0.01)** y un precio de oferta por definir.
Precio de Oferta:	El **Fondo** ofrecerá de manera pública sus Acciones de la Clase "B" a un precio que será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la Bolsa de Valores de Panamá (BVP) mediante Suplemento hasta tres (3) días hábiles antes de la correspondiente oferta pública.
Cantidad de Acciones:	Hasta 1,500,000 Acciones Clase B de REGULUS INMOBILIARIA.
Clase de Valor	Acciones Comunes Clase B del Fondo.
Moneda de Denominación	Dólares. Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Fecha inicial de la Oferta:	30 de mayo de 2019.
Derechos Políticos:	Solo las Acciones Clase A tienen derecho a voz y voto en todos los asuntos del **Fondo.** Los tenedores registrados de Acciones Clase B sólo tendrán derecho a voz y voto en circunstancias excepcionales según se contempla en la Sección III

	C. *i* del presente prospecto.
Objetivo de Inversión:	El **Fondo** tiene como objetivo general el proporcionar a los inversionistas la posibilidad de participar en rentas generadas por contratos de arrendamiento así como por las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de participar en ganacias de capital por la venta de inmuebles del **Fondo**, obteniendo un rendimiento total neto superior al de un plazo fijo bancario u otros productos tradicionales de inversión a mediano plazo, a través de inversiones en bienes inmuebles o títulos representativos de personas jurídicas propietarias de inmuebles ubicados en la República de Panamá que presenten potencial de apreciación y/o que posteriormente, le permitan al **Fondo** realizar una ganancia de capital como resultado de la venta de tales acciones y/o del alquiler o venta de los bienes inmuebles y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversión subyacente.
Uso de los Fondos:	REGULUS INMOBILIARIA utilizará los fondos netos recaudados producto de la venta de Acciones Clase B para realizar inversiones en forma consistente con su política y objetivos de inversión, conforme son descritos en éste Prospecto en la Sección VIII.
Inversión Inicial Mínima:	La inversión mínima para adquirir Acciones Clase B del Fondo es el valor que equivale a una Acción Clase B al precio de colocación. Sin embargo, la Junta Directiva se reserva el derecho de aprobar excepciones al monto antes mencionado.
Valor Neto por Acción:	El Valor Neto por Acción (en adelante "VNA") será igual al valor expresado en dólares (moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), que resulte de dividir al valor neto de los activos del Fondo, entre el respectivo número de acciones Clase B emitidas y en circulación, a la fecha de valoración. El valor neto de los activos del **Fondo** será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de éste, en la fecha en que dicho valor es calculado. El **Fondo** en su calidad de sociedad de inversión cerrada no está obligado a calcular el VNA de forma periódica, sin embargo, el VNA será calculado con una periodicidad mínima anual.
Política de Dividendos	El Fondo no está obligado a declarar dividendos ni a distribuirlos. La Junta Directiva del Fondo se reserva el derecho de declarar dividendos y

	distribuirlos o no entre sus tenedores registrados. No obstante, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 2014 que modifica el artículo 122-A del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, el Fondo en su condición de sociedad de inversión inmobiliaria a fin de mantener vigentes los beneficios fiscales que establece dicha norma, tiene la obligación de distribuir a los tenedores de sus acciones Clase B, el noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal. **Ver Sección IV.F del presente Prospecto.**
Política de Endeudamiento	De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 17 del Acuerdo No. 2-2014, el Fondo no está sujeto a las limitaciones que en cuanto a endeudamiento y garantía dispone el Artículo 35 del Acuerdo No. 5-2004. En este orden de ideas, no existe limitación en cuanto al porcentaje de préstamos u otros tipos de obligaciones o deudas frente a terceros. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta Directiva podrá adoptar una política de endeudamiento saludable, buscando las mejores opciones de mercado para beneficio del Fondo. Ver Sección IV.B.viii
Redención y Política de recompra:	Si bien se trata de un fondo cerrado, la Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de decidir recomprar a los tenedores registrados de las Acciones que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado y la liquidez del Fondo así lo permitan y que no perjudique a los demás tenedores registrados de las Acciones y procederá de la siguiente forma. Todo esto en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 162 del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores de la República de Panamá. Véase Sección IV E.
Agente Colocador y Custodio:	Sweetwater Securities, Inc.
Auditores Externos:	KPMG (Panamá)
Asesores Legales:	Sucre, Arias & Reyes
Central de Valores:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear")
Registro:	Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Tratamiento Fiscal:	De conformidad con lo dispuesto en el Art. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley No.27 de 4 de mayo de 2015, se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acoja al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo 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 Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del período 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, cuente en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Dólares ($5,000,000) y sean administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de 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 todas las sociedades 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 por ciento (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 el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en las Acciones Clase A y Clase B de REGULUS. Cada tenedor registrado de una acción Clase A y Clase B deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión en las Acciones Clase A y Clase B antes de invertir en las mismas.
Ley Aplicable :	Leyes de la República de Panamá

II. FACTORES DE RIESGO

A continuación, se presenta una lista informativa mas no taxativa, de los principales riesgos que potenciales inversionistas en las Acciones deberán ponderar de forma previa a la inversión en las mismas.

A. RIESGOS DEL FONDO

b. Ausencia de Historial Operativo: El **Fondo** es una sociedad anónima que recientemente incursiona en el mercado de valores como vehículo de inversión colectiva, por ende futuros inversionistas no podrán evaluar su desempeño histórico al momento de tomar una decisión de inversión o desinversión, sin embargo cuenta con todo un equipo de profesionales con vasta experiencia no solo en el mercado inmobiliario, si no en el negocio financiero y de mercado de capitales.

c. Rentabilidad No Garantizada: Aunque la Junta Directiva del **Fondo** estima que las políticas de inversión son cónsonas con los objetivos establecidos para el **Fondo**, esto no garantiza que dichos objetivos serán alcanzados. La rentabilidad y el valor de los activos que componen el portafolio de inversión estarán sujetos a las fluctuaciones de los mercados inmobiliarios y de renta fija y/o variable producto de las colocaciones que se realicen previamente estudiadas y analizadas.

d. Riesgo de administración de los desarrollos inmobiliarios: La administración de los desarrollos inmobiliarios consiste en un conjunto de acciones planificadas que el Fondo debe atender de manera delegada, con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario de los activos inmobiliarios. En el caso de la inversión en nuevos proyectos representan riesgos inherentes a este tipo de actividades que incluyen: riesgo de retraso, de variación de costos, demoras en las ventas, de asociaciones de vecinos, entre otros.

e. Riesgo por procesos judiciales y administrativos contraídos por el **Fondo**: Toda entidad que realice actividades de comercio en general, puede o no estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. El **Fondo** cuyo objeto social esté orientado a la inversión y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios, podrá verse obligado a iniciar procesos judiciales en contra de desarrolladores por el incumplimiento de las normas establecidas en los contratos, e inevitablemente estará expuesta a ser sujeto de contra demandas por terceras personas.

f. Riesgo de endeudamiento: REGULUS INMOBILIARIA podrá incurrir en deudas con el fin de financiar sus proyectos de adquisición o construcción de inmuebles o títulos representativos de bienes inmuebles, destinados tanto al alquiler como a la venta. Las obligaciones financieras que adquiera el Fondo causarán que este se apalanque, lo cual crea riesgos adicionales para los inversionistas, incluyendo la volatilidad de las acciones Clase B.

g. Riesgo de Incertidumbre Jurídica: **El Fondo** no tiene control sobre la continuidad de la estructura jurídica y política tributaria bajo la cual ha sido creada. Es decir, las leyes aplicables a **El Fondo** en la actualidad podrían ser modificadas en el futuro y tales modificaciones podrían afectar negativamente la estructura del fondo.

B. RIESGOS DE LA CARTERA INMOBILIARIA

a. **Riesgo por Concentración de Inmuebles**: El **Fondo,** siendo una sociedad de inversión inmobiliaria, concentrará como mínimo el ochenta por ciento (80%) de sus activos en bienes inmuebles y títulos representativos de derechos sobre inmuebles o derechos relacionados a la industria inmobiliaria tales como el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. En este sentido, la ocurrencia de un siniestro que afecte parcial o totalmente la integridad física de un inmueble de la cartera o la posibilidad de que segmentos específicos del mercado inmobiliario experimenten ciclos a la baja en precios, son eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tiene el **Fondo** para distribuir rendimientos periódicamente y el valor de mercado de las Cuotas de Participación.

   Este riesgo está asociado con la posible existencia de una concentración de la inversión en un solo tipo de inmueble o en un solo inmueble. Una concentración de inmuebles solo de tipo comercial, podría afectar el rendimiento de REGULUS INMOBILIARIA al momento en que situaciones coyunturales de la economía para el sector generen niveles más altos de desocupación en dichos inmuebles.

b. **Riesgo del mercado inmobiliario**: los bienes inmuebles y valores que compondrán la cartera activo de REGULUS estarán sujetos a fluctuaciones en sus precios, producto de condiciones económicas y de mercado inmobiliario principalmente, lo que podría ocasionar un menoscabo en el valor de mercado de dichos bienes y valores y por ende el valor de las acciones de REGULUS. Hay muchos riesgos asociados con la actividad de compra y venta de bienes inmuebles y valores. Los precios fluctúan y pueden ser afectados por muchos factores, incluyendo el cambio de oferta y demanda, cambios en las tasas de interés, políticas internacionales, al igual que acciones de gobiernos con respecto a sus economías, control de cambio de monedas y exportaciones e importaciones entre otro. Adicionalmente el precio de los valores y la renta derivada de ellos están sujetos a fluctuaciones.

c. **Riesgo de partes relacionadas**: El Fondo podrá invertir en acciones de empresas relacionadas propietarias de bienes inmuebles o adquirir acciones de sociedades que tienen desarrollos inmobiliarios. Por tal motivo, podrá existir préstamos entre las compañías del mismo grupo económico, podrán existir contratos de servicios que se brinden entre compañías relacionadas y/o futuras de la sociedad de inversión inmobiliaria.

C. RIESGO DE MERCADO:

a. Riesgo de tasa de interés**:** El riesgo de tasa de interés comprende dos aspectos.

a.1. El primero se relaciona al aumento en las tasas de interés de mercado, lo cual tiene como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras, a la fecha de compra y sus actualizaciones anuales, empleadas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la Norma Internacionales de Información Financiera No. 40. En caso que inmuebles se encuentren registrados según su valor financiero (valor base según valoración financiera), un incremento significativo en la tasa de costo de capital promedio ponderado podría producir una reducción en el valor en libros de dichos activos, afectando el valor de las Acciones del **Fondo.** Sin embargo si bien es cierto que efectivamente el aumento en las tasas de interés pudiera ser un factor de riesgo en el costo de obra. También es cierto que en la mayoría de los casos cuando se prevé una medida de este tipo, los inversionistas procuran protegerse en mercados más seguros y a largo plazo y uno de ellos es precisamente el negocio inmobiliario.

a.2. El segundo, se relaciona con el efecto que aumentos en las tasas de interés de mercado pueden tener sobre el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos de las Acciones del **Fondo**, con respecto a otros valores disponibles en el mercado bursátil tales como bonos y/o acciones preferidas.

b. Riesgo de Iliquidez de Mercado Secundario: El mercado de valores de Panamá es, básicamente, un mercado ilíquido. Por lo anterior, inversionistas que deseen liquidar su inversión en las Acciones del **Fondo** podrán verse afectados por la ausencia de liquidez.

c. Riesgo de Recompra de las Acciones: Siendo el **Fondo** cerrado, éste solo recomprará sus acciones cuando ello sea aprobado por la Junta Directiva, y no hay certeza ni obligación que dicha recompra se efectúe.

D. RIESGO FINANCIERO

a. Riesgo de Iliquidez del Fondo: El sector inmobiliario se caracteriza por su condición de iliquidez, de no seleccionarse los inmuebles adecuados o de no realizarse los estudios pertinentes, se pudieran generar demoras sensibles en la liquidación de los inmuebles una vez se decidiera venderlos. De igual manera en aquellos casos donde el mercado presente una desaceleración o disminución en los precios generada por la existencia de sobre oferta, la cartera del fondo se pudiera ver afectada. Adicionalmente las propiedades que se adquieran con propósitos de generación de renta, se asumirían los riesgos inclusive de por problemas de ubicación, estado de la propiedad entre otros, no se logren los objetivos planteados.

b. Riesgo no Sistémico: El Riesgo no Sistémico, conocido también como riesgo no relacionado con el comportamiento del mercado o riesgo diversificable, es el riesgo que se encuentra vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio de inversiones particular que no se encuentre plenamente diversificado.

Al invertir en el **Fondo**, los inversionistas adquieren también en forma conjunta y proporcional a sus aportes la propiedad de la cartera de valores, la cual genera ganancias o pérdidas que se distribuyen proporcionalmente entre los participantes del **Fondo**. Estos valores están propensos a cambios en su valor de realización debido a problemas de solvencia de los emisores, básicamente como resultado de atrasos o incumplimientos en el pago puntual de intereses o principal, o a un bajo o nulo potencial de generación de dividendos a los accionistas.

En la medida en que la cartera se encuentre diversificada y se realice un cuidadoso proceso de selección de los valores, este riesgo será disminuido en forma significativa, aunque no puede eliminarse completamente.

c. Riesgo de endeudamiento créditos interinos:

Como parte de la gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, la Sociedad de Inversión da en garantía los activos para respaldar ya sea préstamos interinos de construcción o préstamos hipotecarios para el desembolso por parte del respectivo banco que financie el proyecto. En caso de una situación adversa, el banco podrá ejecutar la garantía y tomar posesión de los activos.

III. INFORMACION DE REGULUS INMOBILIARIA, S.A.

A. NATURALEZA: DATOS GENERALES DEL FONDO

El **Fondo**, bajo la razón social y denominación comercial **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** ha sido constituido como una sociedad anónima bajo la Ley No. 32 de 1927, como la misma ha sido enmendada de tiempo en tiempo.

La sociedad se constituyó el 17 de junio de 1970 bajo el nomber de Regulus Investments, S.A., de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. La actividad principal de la sociedad siempre fue la adquisición, administración y desarrollo de bienes inmubles, de manera no habitual ni profesional. Con fecha 20 de marzo de 2017, se celebró una reunión de Junta de Accionistas que resolvió modificar íntegramente el Pacto Social de la sociedad, cambio su nombre a Regulus Inmobiliaris, S.A.

El día día 10 de junio de 2016, se constituye la sociedad Asta Regia Enterprises Corp, de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. La actividad principal la constituye la adquisición, administración y desarrollo de bienes inmuebles de forma no habitual, ni profesional. Regulus Inmobiliaria, S.A. es propietaria del cien por ciento (100%) de las acciones emitidas y en circulación de Asta Regia Enterprises Corp.

El día día 10 de junio de 2016, se constituye la sociedad Eilean Assets Corp, de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. La actividad principal la constituye la adquisición, administración y desarrollo de bienes inmuebles de forma no habitual, ni profesional. Regulus Inmobiliaria, S.A. es propietaria del cien por ciento (100%) de las acciones emitidas y en circulación de Eilean Assets Corp.

El día 20 de marzo de 2017, la sociedad Regulus Investment, S.A. celebró asambela general extraordinaria de accionsistas para considerar la proposición de la Junta Directiva de escindir la sociedad Regulus Investments, S.A., sin disolverla. La escisión que se propuso tendría como finalidad separar específicamente ciertas inversiones bursátiles que mantenía en una cuenta de inversión, los cuáles se escindieron en otra persona jurídica direferente denominada Regulus Holdings, S.A. de forma tal que en ambas sociedades se generaría un aumento en sus niveles de eficiencia operativa y financiera.

El día 19 de septiembre de 2017, mediante acta de Junta Directiva, la sociedad autorizó la cancelación de 89 acciones Clase A y 11 acciones clase B y a su vez autoriza la emisión de 100 acciones a nombre de Regulus Holding, S.A.

El **Fondo** que se describe en el presente Prospecto Informativo ha sido constituido y registrado para dedicarse exclusivamente a operar como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, simple, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la República de Panamá, mediante la captación de dineros del público a través de la oferta pública y venta de sus Acciones clase B y la inversión de dichos dineros en inmuebles y proyectos inmobiliarios, de conformidad a las disposiciones de la Ley No. 114 de 2013, su reglamentación contenida en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014, el Acuerdo No. 2-2014 adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, así como la recién adoptada Ley No. 27 de 4 de mayo de 2015, "por medio del cual se reforma el Código Fiscal y se adoptan otras disposiciones".

La Junta Directiva del **Fondo** aprobó solicitar el registro para oferta pública ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá como sociedad de inversión inmobiliaria

cerrada, a fin de poder ofrecer públicamente en venta hasta UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (1, 500,000) de sus Acciones Clase B. Las Acciones Clase B serán registradas ante la SMV de manera simultánea al registro de la sociedad de inversión **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.**, para permitir su oferta pública en la República de Panamá e inscritas para su negociación en el mercado organizado por medio de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y colocadas mediante oferta pública primaria.

La sociedad Regulus Holding, S.A. es propietaria del cien por ciento (100%) de las acciones Clase A del **Fondo.**

El **Fondo**, como sociedad de inversión registrada, está sujeta a la supervisión de sus operaciones como sociedad de inversión registrada ante la SMV y se regirá por el Texto Único de la Ley del Mercado de Valores, el Texto Único del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004 (el "Acuerdo 5-04"), los acuerdos reglamentarios y opiniones que, de tiempo en tiempo, sean adoptados por la SMV y demás normas legales de aplicación general. Adicionalmente, el **Fondo** califica como una "sociedad de inversión inmobiliaria" para los efectos del Acuerdo No.2-2014 del 6 de agosto de 2014 y el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014. **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.**

B. CARACTERÍSTICAS DEL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO DEL FONDO

De conformidad al Acuerdo No. 2-2014, una sociedad de inversión inmobiliaria deberá contar con un capital mínimo pagado de VEINTICINCO MIL dólares (US$ 25,000.00), que corresponde a capital y reserva de los accionistas, y está representado por las siguientes cuentas: (i) capital efectivamente pagado a la fecha del balance; (ii) mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago respecto al valor nominal; (iii) reservas declaradas; ganancia o pérdidas generadas en ejercicios anteriores y la utilidad o pérdida generada del ejercicio.

i. Capital Social

De conformidad al pacto social del **Fondo,** su capital social autorizado es de **UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA MIL** DÓLARES (US$1.550.000.00) acciones, nominativas y registradas clasificadas y divididas de la siguiente forma:

a.1. **CIENTO CINCUENTA MILLONES (150,000,000)** de acciones de la Clase B con un valor nominal de un centavo (US$ 0.01) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, sin derecho a voz ni voto, salvo en los escenarios indicados en la Sección **III. C.** *i* del presente prospecto. La Junta Directiva del **Fondo** podrá instruir la recompra de estas Acciones de forma parcial o total, actuando a su entera discreción.

a.2. Hasta **CIEN (100)** acciones comunes de la Clase A con un valor nominal de **QUINIENTOS DÓLARES (US$ 500.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

REGULUS INMOBILIARIA, S.A. Mantendrá, en todo momento, un capital mínimo pagado de **CINCUENTA MIL** dólares (US$50,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 d julio de 1999, la Junta Directiva podrá modificar el pacto social del **Fondo** con el objeto de crear nuevas clases de acciones sin el consentimiento de los accionistas, siempre que los costos relativos

a al administrador de inversiones, el asesor de inversiones, el custodio, a la publicidad y a los demás gastos de operaciones (de haberlos individualmente) sean asumidos por la clase que los cause o en el caso de ser gastos comunes, cuando sean asumidos por todas las clases en forma proporcional al valor neto por cuota de participación de cada de cada clase. Todas las cuotas de participación de una misma clase tendrán iguales derechos y privilegios.

ii. Titularidad de las Acciones

Las acciones Clase B y las acciones Clase A sólo y únicamente podrán ser emitidas en forma nominativa y nunca al portador. Con relación a la titularidad o propiedad de las acciones o cuotas de participación, cuando con relación a una o más acciones existan pluralidad de tenedores, los derechos y obligaciones derivados de la titularidad múltiple se regirán de acuerdo a las reglas contenidas en la Ley 42 de 1984. En tales casos, cuando una o más acciones tengan a dos (2) o más personas como tenedor registrado, las instrucciones en relación con las acciones que sean impartidas por estas se regirán por las siguientes reglas:

1. 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 la firma de cualquiera de los titulares.

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

C. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL FONDO

La Ley 32 de 1927 establece que los órganos de administración de una sociedad anónima son (i) La Junta de Accionistas con derecho a voto; (ii) La Junta Directiva; y los Dignatarios.

i. Junta de Accionistas

El Derecho de voto corresponde de manera exclusiva a las Acciones Clase A, a razón de un (1) voto por cada Acción Clase A. Las acciones Clase B no tendrán derecho de voto, salvo en los casos indicados a continuación. Las acciones Clase A no tienen derechos económicos ni derecho a dividendo alguno. En caso de liquidación de la sociedad, todos los activos y bienes de la sociedad que se encuentren disponibles para su distribución después de la liquidación de la sociedad, serán distribuidos entre los tenedores de las Acciones Clase B, en proporción al número de Acciones Clase B que tenga cada uno de dichos accionistas.

La Junta de Accionistas con derecho a voto del **Fondo** podrá autorizar y la Junta Directiva ejecutar la variación de la cantidad y el valor nominal del capital social, así como reformar sus derechos y demás disposiciones relacionadas con el capital del **Fondo** o sus acciones. Por mandato legal, las reformas al pacto social del Fondo deberán ser previamente autorizadas por la SMV. No obstante lo anterior, sí tendrá que convocar a los tenedores registrados de las respectivas Acciones si la reforma que se pretende adoptar podría afectar los derechos previamente adquiridos por los tenedores registrados de las Acciones, según se describe a continuación.

Los tenedores de Acciones Clase A tendrán derecho a ser convocados y acudir a las Asambleas Generales de Accionistas, con voz y voto. Los tenedores de acciones Clase B no tendrán derecho a voz ni a voto en las Asambleas Generales de Accionistas, con las siguientes excepciones establecidas en la cláusula Décimo Octava del Pacto Social del Fondo según se indica a continuación:

1. Cambiar los derechos y privilegios de las Acciones Clase B establecidos en el Pacto Social (quedando entendido que la modificación del pacto para aumentar el número de Acciones Clase B y emitidas no requiere tal aprobación); y

2. Modificar el artículo Décimo Octavo.

ii. **Junta Directiva**

Según consta en el pacto social de la sociedad, la Junta Directiva se compondrá de no menos de tres (3) ni más de cinco (5) miembros con un máximo opcional de tres (3) suplentes. Los directores serán elegidos por la Junta de Accionistas para un período de tres (3) años, pero continuarán desempeñando sus cargos hasta que sus sucesores sean elegidos y asuman sus cargos. Los directores y dignatarios podrán ser reelegidos indefinidamente. No es necesario ser accionista para ocupar cargo dentro de la directiva de la sociedad. Al menos el veinte (20%) de los miembros de la Junta Directiva, deberán ser personas independientes según se establezca en las leyes aplicables a las sociedades de inversión inmobiliaria.

La Junta Directiva podrá reunirse dentro o fuera de la República de Panamá, según se designe en la convocatoria y se reunirá ordinariamente con la frecuencia y en las fechas que dispongan los estatutos (de haberlos) o la propia Junta Directiva. También podrá reunirse cada vez que la convoque el Presidente, ya sea por iniciativa propia o porque así lo hayan solicitado por escrito dos (2) o más directores.

En el caso de reuniones sin convocatoria previa, las decisiones adoptadas serán válidas siempre y cuando estén presentes todos los directores. Cada director tendrá derecho a ejercer un (1) voto.

Constituirá quórum la presencia de la mayoría de los directores o sus suplentes, y las decisiones deberán adoptarse por la mayoría de los directores presentes en la reunión que se esté celebrando.

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

La Junta Directiva, tiene entre otras las facultades de vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad, de acuerdo con los términos y condiciones que la Junta Directiva crea conveniente a su juicio, sin necesidad de que para ello sea autorizada en forma alguna por los accionistas de la sociedad.

No se necesitará el voto ni el consentimiento de los accionistas para el traspaso de los bienes en fideicomiso o para gravarlos con prenda o hipoteca, en garantía de las deudas de la sociedad, bastando para ello una resolución dada por la Junta Directiva.

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

convenio, acuerdos o arreglos impliquen delegación de funciones que le corresponden a la Junta Directiva o a algún dignatario de la sociedad.

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

Los Directivos, Dignatarios, empleados del **Fondo** y sus subsidiarias (si las hubiere) no han suscrito derechos de compra de las Acciones, no obstante, no existen limitaciones para que dichas personas adquieran acciones Clase B del Fondo.

Inicialmente, la Junta Directiva y los cargos dignatarios del **Fondo** están integrados por las siguientes personas:

- ***Carlos Sucre Camarano - Presidente***

El señor Carlos Alexis Sucre Camarano, nació en Panamá, República de Panamá, el 23 de Abril de 1941; es Socio Fundador de la Firma de Abogados Sucre, Arias & Reyes. Estudió en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Panamá (Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas) Ejerce desde 1968 desarrollándose en las áreas de: Derecho Corporativo, Derecho Fiscal, Derecho Administrativo, Fusiones y Adquisiciones. A través de su carrera de más de 45 años ha ejercido diferentes cargos, entre ellos:

- Magistrado Suplente de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil (1995-1997).
- Miembro del Consejo Nacional de Transparencia contra la Corrupción (2004-2009).
- Presidente del Club Rotario de Panamá (1985-1986).
- Presidente de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (1999-2001).
- Presidente del Consejo Nacional de la Empresa Privada (2000).
- Miembro de la Junta Directiva del Banco Alemán Platina.
- Secretario de la Junta Directiva de la Caja de Ahorros.

Actualmente es miembro de:

- Comisión de Transparencia.
- American Bar Association.

- ***Ernesto B. Arias – Vicepresidente y Tesorero***

El señor Ernesto Benjamín Arias Manríquez, nació en Panamá, República de Panamá, el 16 de Agosto de 1952; es Socio de la Firma de Abogados Sucre, Arias & Reyes desde 1976. Estudió en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa María La Antigua (Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas, Cum Laude, 1976). Y luego obtuvo una maestría en Tulane University (Maestría en Derecho Civil, 1977). Su carrera la ha desarrollado en áreas de Práctica de: Derecho de Seguros, Derecho Corporativo. Ha dedicado su vida profesional a la asesoría de distintas empresas del mercado financiero local e internacional con énfasis en el mercado de seguros, reaseguros y bancos.

A través de su carrera ha ejercido diferentes cargos, entre ellos: Ex asesor Legal de la Asociación Panameña de Aseguradores y de la Unión de Reaseguradores de Panamá. Es autor del libro: La Hipoteca en garantía de Obligaciones Futuras.

Actualmente es miembro de:

- Colegio Nacional de Abogados de Panamá.
- American Bar Association.
- Federación Interamericana de Abogados.
- Asociación Panameña de Derecho de Seguros.

- ***Edgard Muñoz – Secretario***

El Señor Edgard Salomón Muñoz M. nació en Panamá, República de Panamá, el 25 de octubre de 1971 y es Socio de la firma de Abogados Sucre, Arias & Reyes desde el año 2012. Estudió la Licenciatura en Derecho de la Universidad Santa Maria La Antigua, Universidad Católica, Escuela de Derecho, Panama (1995). Tiene una Maestría en Derecho Financiero de Chicago Kent College of Law, Chicago, Estado de Illinois, Estados Unidos de América (1997) y Maestría en Derecho Procesal de la Universidad Santa Maria La Antigua, Universidad Católica, Panamá, Suma Cum Laude (2011). Es Autor del libro: La Cláusula de Valor de Tasación de la Póliza de Seguros contra Incendios. Miembro: Colegio Nacional de Abogados. Ejerce desde: 1995, Panamá.

- ***Gijsbertus Antonius de Wolf - Director Independiente***

El señor Gijsbertus Antonius de Wolf, nació en Sneek, Friesland, Países Bajos. Estudio Licenciatura en Administración de Empresa (BBA) en la Universidad de Panamá, Panamá. Luego obtuvo su maestría (MBA) en la Universidad de Oklahoma, Norman, Oklahoma y tiene un Doctorado (DBS) de Universidad ULACIT (Universidad Latinoamericana de Ciencia y tecnología) Panamá. A través de su carrera se ha desarrollado en las áreas de: Administración, Organización y Gerencia de Bancos, Gerencia de Personal, Supervisión de Crédito Comercial y Planeación Estratégica para Bancos. Es fluido en los siguientes idiomas: holandés, español e inglés fluido. Alemán y francés.

A través de su carrera se desempeñó en las siguientes instituciones:
Banco Holandés Unido (ahora ABN-AMRO Bank; Montevideo, Uruguay. Aprendiz de Administración de Crédito; Guayaquil, Ecuador. Aprendiz de Administración de Crédito; Quito, Ecuador. Oficial de Operaciones; Oficial de Crédito. Republic National Bank, Inc. Panamá, República de Panamá. Asistente de la Gerencia – Administrador de Operaciones y Crédito; 01/01/70 – 31/03/72 Gerente; 01/04/72 – 31/01/75 Gerente General. Towerbank International, Inc., Panamá, República de Panamá; Vicepresidente y Gerente General. Desde el 9 de agosto de 1988 al 2 de marzo de 1991 Miembro del equipo de evaluación y debida diligencia del Towerbank en Miami, para la adquisición del Key Biscayne Bank, Key Biscayne, Florida, EE.UU. de 1991 a 2005 Director y Gerente General.

Directores Suplentes:

- Erick Rogelio Muñoz-Director Suplente

El señor Erick Rogelio Muñoz, nació en Panamá, República de Panamá, el día 26 de noviembre de 1970. Es socio de la firma Sucre Arias & Reyes, Obtuvo una licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas en la Universidad Católica Santa María la Antigua en el año 1994, con una Maestría en Derecho con énfasis en Servivios Financieros en Chicago Kent College of Law en el año 1996 , Posee amplia experiencia en Derecho Laboral, Administrativo y Derecho Corporativo.

- David Alexis Sucre Levy-Director Suplente

El señor David Alexis Sucre Levy, nació en Panamá, República de Panamá, el día 4 de marzo de 1975. Es socio de la firma Sucre Arias & Reyes, Obtuvo una licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas en la Universidad Católica Santa María la Antigua en el año 2001, con una Maestría en Administración de Empresas en la Universidad de Louisville en el año 2003 y una Maestría en derecho en el John Marshall Law School de Chicago, Illinois. Actualmente es socio de la firma Sucre Arias & Reyes y posee amplia experiencia en Derecho Bancario, financiero e inmobiliario.

- Ernesto Eduardo Arias Selles-Director Suplente

El señor Ernesto Eduardo Arias Selles, nació en Panamá, República de Panamá, el día 22 de noviembre de 1979. Obtuvo una licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas en la Universidad Católica Santa María la Antigua, así como una Maestría en Derecho Corporativo, Bancario y Financiero en la Universidad de Fordham, Nueva York. Es socio de la firma Sucre Arias & Reyes y gerente general de SAR Trust Services, S.A.

iii. Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones

- Walter Brunetti

Walter Brunetti es de nacionalidad italiana. Actualmente cuenta con residencia en la ciudad de Panamá donde viene ejerciendo como consultor y/o asesor en las áreas inmobiliaria, finanzas y de mercado de capitales. Licenciado en Contaduría Pública de la Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, Venezuela desde el año 1988. Posteriormente tramita la licencia de Corredor Público de Títulos Valores que aprueba y otorga, la Comisión Nacional de Valores (Venezuela). En sus más de 30 años de Carrera Profesional en las mencionadas áreas, viene desempeñándose en cargos como ejecutivo principal y asesor de inversiones de diversos Bancos Nacionales y Casas de Valores tanto a nivel nacional como internacional. Actualmente cuenta con licencia de corredor y analista No. 1133 expedida mediante Resolución No. 154-215, de Ejecutivo Principal No. 589 expedida mediante Resolución No. 666-16 y de Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones, No. 66 expedida mediante Resolución No. 665-16 de 30 de septiembre de 2016.

El **Fondo** contará en todo momento con el personal con licencia expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores, requeridos para un sociedad de inversión autoadministrada, incluyendo siempre el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y el Oficial de Cumplimiento.

iv. Comité de Inversiones

El **Fondo** contará con un Comité de Inversiones integrado por un mínimo de tres (3) miembros, todos designados por la Junta Directiva. No es obligatorio ser miembro de la Junta Directiva o ser dignatario para formar parte del comité de inversiones del Fondo. Inicialmente, los miembros de la Junta Directiva serán los siguientes:

- Carlos Sucre Cammarano
- José Manuel González
- Ernesto B. Arias M.

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 así compuesto tendrá la obligación de evaluar las opciones de inversión o desinversión que sean presentadas por la Junta Directiva del **Fondo** y su equipo de asesores. Luego de analizada una determinada recomendación, el Comité de Inversiones presentará su evaluación ante la Junta Directiva, siempre dentro de los parámetros de inversión que vienen dados por la ley de valores y, como suplemento, por el contenido del presente prospecto informativo.

v. Reglamento Interno de Conducta:

En su condición de sociedad de inversión auto administrado, el Fondo cuenta con un reglamento interno de conducta que se adjunta al presente Prospecto Informativo.

IV. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA OFERTA DE LAS ACCIONES DE LA CLASE B.

A. Objetivos de Inversión:

El objetivo general del **Fondo** es el procurar un rendimiento o retorno a sus accionistas a través de la inversión en acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá y/o inversión en bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá, que presenten potencial de apreciación y/o que posteriormente, permitan al Fondo tener ganancias de capital como resultado de la venta de tales acciones, tales inmuebles o bien el alquiler de los bienes inmuebles que conformen el portafolio de inversiones del **Fondo**.

De conformidad con el Artículo No.33 del Acuerdo No.5-2004, y el Acuerdo No.2-2014, el **Fondo** califica como una sociedad de inversión inmobiliaria al ser su política de inversión el invertir no menos de un ochenta por ciento (80%) de sus recursos en activos inmobiliarios.

El **Fondo** podrá, de forma directa o a través de subsidiarias (de existir tales), invertir en el desarrollo, financiamiento y/o administración de bienes inmuebles para propósitos residenciales, comerciales o industriales en la República de Panamá.

En este orden de ideas, el **Fondo** deberá, además, cumplir con las siguientes reglas especiales:

a. Invertir al menos el 80% de sus activos en inversión del sector inmobiliario;
b. Podrá invertir hasta un 20% de sus activos en proyectos inmobiliarios que no cuenten aun con anteproyecto, y en opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles cuyo vencimiento no supere los 3 años;
c. Con relación a las inversiones incidentales, el **Fondo** podrá invertir hasta el 20% de sus activos en cuentas de ahorro o depósitos a plazo fijo, en bancos internacionales, o en valores que se negocien en una bolsa de valores u otro mercado autorizado.

El Fondo no garantiza una tasa de rendimiento sobre la inversión en las Acciones Clase B. Existen variables e imponderables en las fuentes de rendimiento propio de los arrendamientos de bienes inmuebles o compra-venta de bienes inmuebles o títulos representativos de éstos y pueden aplicar distintos rendimientos si el Fondo ofrece distintas series de acciones o cuotas de participación que representen intereses distintos dentro de la cartera de inversión del Fondo.

Los inversionistas de las acciones Clase B asumirán los riesgos propios de su participación indirecta en el mercado inmobiliario (a través del **Fondo**) pudiendo recibir dividendos periódicos del producto de las actividades del Fondo y que en algunos casos además podrá obtener plusvalías generadas por la valorización que puedan tener los inmuebles que compongan la cartera del **Fondo**.

B. Políticas de Inversión

i. Política general:

Las políticas de inversión del Fondo estarán regidas por los objetivos, plan general y metodología planteada en este Prospecto, pero bajo el criterio de la Junta Directiva y el comité de inversiones.

Los activos inmobiliarios iniciales provendrán de inmuebles ya existentes o títulos representativos de derechos sobre inmuebles y que formarán parte del patrimonio del Fondo. Una vez registrado el fondo ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Dirección General de Ingresos bajo los parámetros del Decreto 199 de 2014, así como el listado en la Bolsa de Valores de Panamá, se podrán efectuar nuevas adquisiciones de bienes inmuebles o de títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles.

El Fondo cuenta con tres (3) propiedades de inversión que totalizan una inversión neta de US$ 7, 249,723.00 que se describen a continuación:

1. Terrero de uso comercial con edificación, ubicado en calle 61 y Avenida Ricardo Arango, Urbanización Obarrio, para uso de oficinas, que ha sido desarrollado, generando ingresos por arrendamiento. El valor razonable de la propiedad de inversión de acuerdo al avalúo realizado por evaluadores externos independientes, en julio de 2016 por un monto de B/. 14,656.00.

2. Unidad Inmobiliaria ubicada en el PH Villas de Obarrio propiedad de la sociedad Asta Regia Enterprises Corp., ubicado en la Avenida Ricardo Arango, corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá, el valor neto de este activo conforme a los estados finacieros auditados al 31 de diciembre de 2017 es de B/. 144,834.00.

3. Unidad Inmobiliaria ubicada en el PH Villas de Obarrio propiedad de la sociedad Eilean Assets Corp. ubicado en la Avenida Ricardo Arango, corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá, el valor neto de este activo conforme a los estados finacieros auditados al 31 de diciembre de 2017 es de B/. 144,834.00.

La Junta Directiva, en conjunto con el comité de inversiones podrá decidir la inversión en acciones de otras entidades o compañías cuyos activos estarían conformado por activos inmobiliarios, sobre los cuáles se espera exista apreciación de valor en el tiempo a fin de realizar ganancias de capital por razón de la enajenación de dichas acciones o bienes inmuebles según sea el caso o bien del alquiler de dichos inmuebles que sean parte del portafolio del Fondo.

El Fondo se plantea inversiones de mediano y largo plazo, no obstante en el evento de que las condiciones del mercado así lo permitan y la venta o enajenación de un inmuebles o de títulos representativos de derechos sobre inmuebles implique una oportunidad de ganancia mayor que los beneficios futuros del mantener la propiedad del activo, la Junta Directiva podrá determinar vender el mismo, pudiendo reinvertir los fondos obtenidos de dicha enajenación en la compra de otros bienes inmuebles o títulos representativos de derechos sobre inmuebles.

ii. Definición de los criterios de inversión y metodología:

La metodología desarrollada a continuación es una guía a ser utilizada para la toma de decisiones de inversión, sin embargo, no representan la única forma de evaluar alternativas o tomar decisiones de inversión. Por lo tanto, la siguiente es sólo un desarrollo ilustrativo pudiendo existir variaciones parciales o totales en cuanto a la forma de evaluar y tomar decisión de compra de algún activo o participar en algún negocio.

La Junta Directiva del Fondo y/o el comité de inversiones podrá, a su entera discreción, contratar un Asesor Inmobiliario ya sea persona jurídica o natural idónea. El **Asesor Inmobiliario** deberá identificar negocios inmobiliarios que son factibles desde el punto de vista económico financiero, comercial y técnico, basados en los objetivos y política general del Fondo.

Las decisiones de inversión del Fondo tendrán las siguientes ponderaciones previas a su realización:

- Cotos y gastos directos e indirectos de la inversión.
- Capacidad de reventa o velocidad de obtención de flujos.
- Plazo de amortización de inversión.
- Costo de amortización de inversión.
- Ubicación, vialidad, razones estratégicas.
- Capacidad o potencial de apreciación futura.
- Aporte a la diversificación del portafolio.
- Ajuste a las políticas de inversión definidas en este Prospecto.

iii. Inversiones permitidas:

a. <u>Inversiones en inmuebles y bienes representativos de inmuebles</u>:

El ochenta por ciento (80%) de sus activos que deberán ser invertidos, directa o indirectamente a través de subsidiarias, en cualquiera de los siguientes activos:

- Todo tipo de bien inmueble, incluyendo aquellos cuya construcción este ya terminada y que cuenten con permiso de ocupación.
- Inmuebles en fase de construcción, o sobre plano, siempre que al promotor o constructor se le haya expedido permiso de construcción.
- Aquellos bienes inmuebles en que no exista anteproyecto alguno, con estricto apego a los límites porcentuales según las leyes de la República de Panamá.
- Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que dichas opciones y promesas no superen el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.

- Títulos valores públicos o privados que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- Cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles.
- Derecho sobres sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permiten realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidas por sociedades de inversión inmobiliarias. En estos casos, se deberá constar con información y documentación que sustente que dichas sociedades de inversión cumplen con las políticas de inversión similares a las del **Fondo**.

b. Otras inversiones incidentales:

El Fondo podrá realizar inversiones minoritarias, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de sus activos líquidos en los siguientes activos y con las siguientes características:

El Fondo podrá invertir temporalmente hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de los activos del Fondo en: i) cuentas de ahorros, ii) depósitos a plazo fijo o ii) en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otros mercados organizados.

Serán aceptables aquellos que representen una obligación en Balboas o en Dólares de los Estados Unidos de América emitidos por entidades de los sectores público o privado que posean grado de inversión por parte de una calificadora de riesgo internacional (Standard & Poor´s, Fitch Ratings o Moody´s o calificación equivalente o superior en los últimos doce meses, emitida por entidades calificadoras registradas en la Superintendencia.

Estas inversiones incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados, y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un periodo no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la Inversión Incidental.

b.3. Otros: Se podrá financiar la adquisición de inmuebles con garantía hipotecaria, siempre que el saldo vivo de financiación con garantía hipotecaria en ningún momento supere el 20% de los activos del **Fondo.**

iv. Criterios de diversificación de riesgo en el sector inmobiliario:

La Junta Directiva del Fondo junto con el comité de inversiones, evaluará la toma de decisión de invertir o no en activos inmobiliarios o títulos representativos de bienes inmuebles basada en la activos que se ajusten a los objetivos del fondo, en zonas geográficas determinadas de la Ciudad de Panamá, mayoritariamente o de la República de Panamá según sea el caso, no obstante las inversiones del Fondo durante los primeros años de vigencia podrán concentrarse en uno o varios activos en la Ciudad de Panamá.

v. Estrategia sectorial:

El Fondo busca invertir sus recursos líquidos o a través de apalancamiento (crédito) en activos inmuebles o en títulos representativos de inmuebles ubicados en la República de Panamá. Los activos iniciales provendrán de inmuebles ubicados en la Ciudad de Panamá.

Posteriormente la Junta Directiva podrá estimar y decidir, bajo los parámetros que establece éste Prospecto Informativo, realizar inversiones en otras áreas geográficas tanto de la Ciudad de Panamá como en otras provincias dentro del territorio nacional.

vi. Programa y calendario de inversiones:

La inversión en bienes inmuebles o en títulos representativos de bienes inmuebles será realizada con una política conservadora basada en las políticas y objetivos de inversión contenidos en este prospecto. Por esta razón las inversiones serán realizadas de manera paulatina y medida. Las nuevas inversiones, adicionales a cualesquiera activos existentes se harán posterior al registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores, al listado en la Bolsa de Valores de Panamá, y al registro ante la Dirección General de Ingresos a fin de poder acceder al beneficio fiscal que establece el artículo 706 parágrafo 2 del código fiscal, tal y como fuera modificado por la Ley 27 de 4 de mayo de 2015.

vii. Aseguramiento y conservación de bienes inmuebles:

El Fondo, a través de la Junta Directiva, tomará las precauciones y medidas necesarias para el funcionamiento correcto, ordenado y seguro de los bienes inmuebles que compongan el portafolio de inversiones. Por ello, la Junta Directiva vigilará y supervisará que se realicen las obras que garanticen el buen estado y uso permanente de los inmuebles que contemplan la cartera de inversiones del Fondo, incluyendo pero sin limitar aseo, reparaciones estructurales, reparaciones cosméticas y reemplazo de elementos fungibles.

En el caso de inmuebles dados total o parcialmente en arrendamiento, los respectivos contratos de arrendamiento contienen cláusulas específicas que garantizan el buen uso y funcionamiento de las instalaciones por parte de los inquilinos.

Los inmuebles que compongan el portafolio de inversión del Fondo serán asegurados por pólizas adecuadas que cubran un mínimo recomendable respecto al valor de las mejoras de cada inmueble.

viii. Endeudamiento

De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 17 del Acuerdo No. 2-2014, el **Fondo** no está sujeto a las limitaciones que en cuanto a endeudamiento y garantía dispone el Artículo 35 del Acuerdo No. 5-2004. En este orden de ideas, no existe limitación en cuanto al porcentaje de préstamos u otros tipos de obligaciones o deudas frente a terceros.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta Directiva podrá adoptar una política de endeudamiento saludable, buscando las mejores opciones de mercado para beneficio del **Fondo**, pudiendo tomar la decisión de financiar adquisiciones, construcción de bienes inmobiliarios o adquisición de títulos representativos de bienes inmuebles a través de créditos o deudas respaldados o no con activos inmobiliarios del Fondo u otros créditos respaldados bajo el crédito general del Fondo.

El Fondo podrá asumir obligaciones a mediano o largo plazo y las mismas conllevarán riesgos inherentes a un crédito y al mercado inmobiliario en el que se desarrolle o se encuentre tal inmueble.

El **Fondo**, en su calidad de Sociedad de Inversión Inmobiliaria, está facultado a participar en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, siempre y cuando la misma se lleva a cabo en la República de Panamá. Nótese que el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria comprende, entre otros, el financiamiento de bienes inmuebles para propósitos residenciales, comerciales o industriales ubicados dentro de la República de Panamá. El **Fondo** podrá, entonces,

otorgar financiamientos siempre que los mismos sean para el desarrollo o administración de bienes inmuebles.

C. Cálculo del VNA

De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 37 del Acuerdo No. 5-2004, el **Fondo** en su condición se sociedad de inversión cerrada, no está obligada a calcular el VNA (o NAV) 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 anual al cierre de cada período, o ante un evento de recompra de las Acciones y será publicado dentro de los quince (15) días hábiles del mes siguiente al que se reporta en la pagina web del Fondo. La Junta Directiva del **Fondo** ha delegado en el Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones la obligación de calcular y reportar el VNA.

La valoración de las inversiones que componen el portafolio de inversiones en activos inmuebles, será responsabilidad del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, quien deberá contratar compañías avaluadoras debidamente autorizadas para tal efecto. Estos avalúos se harán como mínimo, una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta de los activos. El sustento de tales avalúos será conservado por un periodo mínimo de cuatro (4) años.
Las inversiones incidentales o minoritarias serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo No. 5-2004 de 23 de junio de 2004.

El Valor Neto por Acción del **Fondo** será calculado y reportado por la Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones anualmente a los inversionistas, el cuál será publicado en la página web del fondo e informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá como un hecho de importancia, lo cuál se hará de conformidad con los siguientes parámetros básicos:

(a) El Valor Neto por Acción será igual al valor expresado en dólares (moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), que resulte de dividir el valor neto de los activos del Fondo menos el valor nominal de las Acciones Clase A, entre el respectivo número de acciones Clase B emitidas y en circulación, a la fecha de valoración.

(b) El valor neto de los activos del **Fondo** será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de éste, en la fecha en que dicho valor es calculado.

(c) Los valores que formen parte de la cartera del **Fondo** y estén admitidos a negociación en una Bolsa se valorarán a la cotización al último cambio (cotización) bursátil anterior a aquél en el que se efectúe el cálculo.

D. Suscripción de las Acciones:

Las Acciones del **Fondo** podrán ser adquiridas a través de corredores de valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores que laboren para casas de valores igualmente autorizadas y que posean puesto de bolsa en la Bolsa de Valores de Panamá. La Casa de Valores con puesto de bolsa que posee la exclusividad para ofrecer inicialmente las Acciones del

Fondo es Sweetwater Securities con la finalidad de negociar las Acciones a través de dicho mercado organizado.

Una vez se reciba, transmita y ejecute una instrucción de compra, se enviará una notificación escrita a la JD del **Fondo**, que representará un compromiso irrevocable de compra, con la siguiente información:

- nombre de la Casa de Valores,
- cantidad de Acciones que desea adquirir
- número de inversionistas que respaldan esta orden
- monto total de las suscripciones.

El precio inicial de cada acción Clase B, será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha inicial de Oferta.

El proceso de suscripción de las Acciones no se entenderá finalizado hasta tanto el Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones reciba el valor neto del precio de compra de las Acciones, libre de cualesquiera comisión o gasto de transferencia bancaria.

E. Redención de las acciones y Política de Recompra:

El **Fondo** es una sociedad de inversión cerrada, y por ende no ofrece redención de sus Acciones antes de la Fecha de Liquidación.

La Junta Directiva tendrá la potestad de decidir recomprar a los tenedores registrados de las Acciones que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan y que no perjudique a los demás tenedores registrados de las Acciones y procederá de conforme se establece en el presente prospecto informativo.

La Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de recomprar a los tenedores registrados de las Acciones que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan y que no perjudique a los demás tenedores registrados de las Acciones y procederá de la siguiente forma:

El tenedor de Acciones del **Fondo** interesado en que éste le re-compre total o parcialmente, deberá dar aviso escrito de su decisión al Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones, por medio de la Casa de Valores quien a su vez transmitirá la orden al Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones, con una antelación de al menos treinta (30) días calendario antes de la Fecha de Recompra en el cual deberá constar al menos la siguiente información y atenderse a la siguiente tabla de penalidad por salida anticipada:

- Nombre de la Casa de Valores
- Cantidad de Acciones que desea le sean recompradas
- Fecha de Recompra.

En el evento de que la Junta Directiva acceda, conforme a lo antes indicado, a dicha recompra, le comunicará por escrito al tenedor de Acciones del **Fondo** dicha decisión al precio de mercado de dichas acciones, confirmando la fecha de recompra y el método de pago de las mismas.

F. Política de dividendos:

El **Fondo** no está obligado por razón de su normativa interna a declarar dividendos ni a distribuirlos. Empero, la Junta Directiva del **Fondo** se reserva el derecho de declarar dividendos y distribuirlos o no entre sus tenedores registrados. Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 2014 que modifica el artículo 122-A del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, el Fondo en su condición de sociedad de inversión inmobiliaria a fin de mantener vigentes los beneficios fiscales que establece dicha norma, tiene la obligación de distribuir a los tenedores de sus acciones Clase B, el noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal.

No obstante, el fondo podrá distribuir menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta en los siguientes casos:

i. Que por decisión de la Junta Directiva se determine que durante los primeros dos (2) años de registro se distribuirá basados en el flujo de caja disponible.
ii. Que durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio de la Junta Directiva, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de compra, venta y desarrollo general del mercado inmobiliario, se considere conveniente no distribuir el mínimo de noventa por ciento (90%).
iii. Cualquier otro hecho por el cual la Junta Directiva de la sociedad estime que no es conveniente distribuir el mínimo de noventa por ciento (90%) antes indicado.

La distribución de dividendos podrá efectuarse en cualquier periodo del año o bien con posterioridad al cierre fiscal. La forma de pago, así como el porcentaje final de distribución de dividendos, será comunicada a los tenedores registrados a través de la página web del Fondo y en adición a través de comunicación de hecho de importancia a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá.

G. Gastos de Organización y comisiones:

i. Gastos de Organización:

Los gastos iniciales asociados con la organización e incorporación de REGULUS INMOBILIARIA, S.A. serán sufragados por la sociedad a través de los aportes que han hecho los accionistas de Acciones Clase A

ii. Gastos Generales:

Entre los gastos y costos podemos mencionar:

1. Gastos Legales:
   a. Tarifa de registro ante la SMV: US$ 2,500.00
   b. Derecho de registro pagadero a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Mil Dólares (US$1,000.00) por la inscripción y Setenta y Cinco Dólares (US$75.00) por el número de identificación de los valores (ISIN).
2. Gastos de Auditoría.
3. Asesores Externos.
4. Gastos de avalúo de propiedades.

5. Cualesquiera impuestos o cargos gubernamentales imputables a las Sociedades de Inversión.
6. Comisión de Colocación en el mercado primario pagadero al Puesto de Bolsa.
7. Costo de impresión y distribución del Prospecto Informativo, y demás material publicitario y de mercadeo, en el evento se decida hacer los mismos.

iii. **Comisiones:**

El **Fondo** posee las siguientes comisiones:

1. Comisión de Colocación:
2. Comisión de Agente Pago, Registro y Transferencia:
3. Comisión de Custodia:
4. Otros gastos menores: el Fondo incurrirá en otros gastos regulares no significativos relacionados con las transacciones de compra y venta de activos y el mantenimiento de cuentas de inversión.

H. Mercados:

Las Acciones del **Fondo** serán listadas en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

La Junta Directiva del **Fondo**, inicialmente, no prevé que las Acciones del **Fondo** sean listadas en otra bolsa o mercado organizado de valores, dentro o fuera de la República de Panamá.

I. Acciones Globales:

Las Acciones serán emitidas en uno o más macro títulos o títulos globales (colectivamente, las "Acciones Globales"). Las Acciones Globales serán emitidas a nombre de Centrales 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 (los "Participantes"). En ambos casos, se deberá de informar de inmediato como "Hecho de Importancia" a la SMV y BVP, y cumplir con lo dispuesto en el respectivo Acuerdo reglamentario adoptado por la SMV.

Las cuentas serán designadas inicialmente por el Administrador o por la persona que ésta designe. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de la Central de Valores correspondiente (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes).

Mientras las Acciones estén representadas por una o más Acciones Globales, el tenedor registrado de cada uno de dichas Acciones Globales será considerado como el único propietario de dichas Acciones en relación con todos los pagos de acuerdo a los términos y condiciones de las Acciones. Mientras una Central de Valores sea el tenedor registrado de Acciones Globales, dicha Central de Valores será considerada la única propietaria de las Acciones representadas en dichas Acciones

Globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales no tendrán derecho a que porción alguna de las Acciones Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a Acciones Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores que sea tenedor registrado de dichas Acciones Globales.

Todo pago bajo las Acciones Globales se hará a la respectiva Central de Valores como tenedor registrado de las mismas. Será responsabilidad exclusiva de la respectiva Central de Valores mantenerlos registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales y por mantener, supervisar o revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

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

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

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

Inicialmente, las Acciones Globales serán consignadas en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear), mediante las gestiones de Sweetwater Securities, Inc., en su calidad de "Puesto de bolsa" de la BVP. Por tanto, los tenedores registrados de las Acciones Globales estarán sujetos a las reglamentaciones y disposiciones de Latinclear que la Junta Directiva suscriba con Latinclear.

J. Inversión Mínima:

La inversión mínima para el Fondo será la suma que corresponda para una Acción Clase B al valor de colocación que determine la Junta Directiva en la fecha de Oferta inicial y sucesivamente le valor de colocación que haya notificado con al menos tres (3) días hábiles antes de la colocación de acciones Clase B a la Superintendencia del mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá.

K. Acciones individuales:

A menos que los reglamentos, procedimientos o 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 las Acciones Globales, no podrán ser intercambiados por instrumentos individuales (Acciones Individuales).

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

A. Administración de Inversiones:

Por tratarse de un fondo auto administrado, las labores de administración serán ejecutadas por la Junta Directiva, siendo responsable de ejecutar las tareas administrativas, financieras y de inversión con relación al portafolio de las Acciones de la Clase B y cualesquiera otra clase de acciones creadas en el futuro por autorización de la Junta Directiva, entendiéndose por ello la creación, administración y gestión de cada uno de los sub portafolios, entre ellas:

- Tomar la decisión de la inversión en los activos inmobiliarios –de forma directa o indirecta- que conformarán el portafolio de inversión.
- Contratar los servicios profesionales (aun siendo partes relacionadas o sociedades controladas por o que estén bajo el mismo control del Fondo 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 de **El Fondo**, en beneficio exclusivo de los tenedores registrados de las respectivas Cuotas de Participación.
- Determinación y divulgación del Valor Neto por Acción ("VNA") con relación a las distintas Cuotas de Participación y con periodicidad mínima anual.
- Realizar todas aquellas funciones inherentes al cargo y/o requeridas por la ley o sus reglamentos.

El listado previo no deberá entenderse como un listado taxativo de las tareas que El Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones en su rol de Administrador de Inversiones del **Fondo** ejecutará.

La Junta Directiva será responsable de suscribir, con cargo al **Fondo**, los seguros necesarios para la adecuada protección de los inmuebles que adquiera.

El **Fondo** usualmente adquirirá los activos inmobiliarios con los fondos recaudados por la colocación en oferta pública de las Acciones.

B. Agente Colocador.

Sweetwater Securities, Inc, sociedad anónima panameña inscrita al Folio electrónico registral No.702742 de la sección mercantil del Registro Público que cuenta con licencia de Casa de Valores emitida mediante Resolución No.251-11 de 12 de julio de 2001, actuará como agente colocador de las Cuotas de Participación, y también ejecutará inversiones en valores y/o instrumentos financieros elegibles para las diferentes carteras de inversión del **Fondo.**

C. Agente de Pago, Registro y Transferencia:

El agente de pago, registro y transferencia del **Fondo** será CANAL BANK, S.A. En este sentido CANAL BANK, S.A. se encargará de:

1. 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 portafolios del **Fondo,** según la Cuota de Participación que haya sido efectivamente colocada, cuando el fondo decida emitir nuevas cuotas de participación.

2. 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 carteras de inversión y Series y el pago del mismo a los tenedores registrados según su tenencia.

3. Llevar y 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 del **Fondo,** en el que se anotará lo siguiente:

    a. El número de Cuotas de Participaciones de que sea titular cada Tenedor Registrado;
    b. 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;
    c. La forma de pago aceptada por cada Tenedor Registrado;
    d. Los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se hubiesen establecido sobre las Cuotas de Participación, de ser así permitido;
    e. 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

4. Expedir, las certificaciones en relación con los nombres de los tenedores registrados de sus Acciones o Cuotas de Participación.

5. Expedir, previa solicitud de los tenedores registrados, certificaciones haciendo constar los derechos que aquellos posean sobre las Acciones o Cuotas de Participación del **Fondo.**

6. Recibir y transmitir a los tenedores registrados, aquellas comunicaciones que el **Fondo** quiera enviar a los tenedores registrados y viceversa.

D. <u>El Custodio</u>:

Siendo el **Fondo** una sociedad de inversión inmobiliaria la participación de una entidad de custodia es limitada, ya que solo aplica para aquellos valores que conformen hasta el veinte por ciento (20%) de activos que no sean bienes inmuebles.

En este orden de ideas, se plantea que contratar los servicios Sweetwater Securities, Inc. quien además de puesto colocador, realizará la custodia de aquellos valores, instrumentos financieros y/o dineros que adquiera el **Fondo**.

Son funciones del Custodio, sea directamente o a través de sub custodios autorizados, las siguientes:

1. Completar las suscripciones de las Acciones, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto abonará al **Fondo**;
2. Satisfacer por cuenta del **Fondo** las redenciones de las Acciones ordenadas por el Administrador, cuyo importe neto adeudará en la cuenta del **Fondo**;
3. Recibir los valores y constituirlos en depósito, garantizando su custodia y expidiendo el correspondiente resguardo justificativo;
6. Recibir y custodiar los activos líquidos del **Fondo**; y,
7. Cualesquiera otros servicios complementarios o accesorios a las funciones antes descritas.

El Custodio podrá designar sub-custodios dentro y fuera de la República 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 sub custodios.

El Custodio garantizará que la propiedad, el pleno dominio y libre disposición de los activos pertenecen en todo momento al **Fondo**, manteniendo los activos de ésta debidamente identificados y segregados de sus propios activos, y tomando las medidas para que dichos activos no puedan ser secuestrados, embargados, sujetos a acciones de acreedores del Custodio, ni afectados por la insolvencia, el concurso de acreedores, la quiebra o la liquidación de éste.

El Custodio deberá actuar en el interés de los tenedores registrados de las Acciones y de los activos que custodie, siendo responsable de todos los daños y perjuicios que les causaren por el incumplimiento de sus obligaciones.

Como compensación por sus servicios de custodia el Custodio recibirá una comisión anual 0.024% del valor de los activos en custodia.

VI. NOTIFICACIONES:

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

A. Al Fondo

REGULUS INMOBILIARIA, S.A.
Urbanización Obarrio, Avenida Ricardo Arango y calle 61. Edificio Sucre Arias & Reyes
Apartado Postal 0816-01832
Teléfono 204-7900
Fax 264-1168
Atención: Carlos Sucre Camarano
Email: info@regulusinmobiliaria.net

Cualquier notificación o comunicación al **Fondo**, en cualesquiera de sus roles, será efectiva sólo cuando haya sido hecha 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 dos (2) publicaciones en dos (2)

periódicos de vasta circulación en la República de Panamá o mediante publicación en el sitio web del **Fondo,** o a saber: www.regulusinmobiliaria.net

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

B. Al Agente Colocador y Custodio

SWEETWATER SECURITIES, INC.
San Francisco, calle 74, Edificio Midtown Tower, piso 16, oficina 1604
Apartado Postal 0816-01832
Teléfono 200-7430
Fax 200-7450
Atención: Fernando Tapia
info@swsec.com.pa

VII. ASESORES LEGALES Y AUDITORES EXTERNOS

A. Asesores Legales:

La firma de abogados **SUCRE ARIAS Y REYES** ha prestado sus servicios de asesoría jurídica en la etapa de estructuración del **Fondo,** y se encargó de llevar a cabo el registro del mismo ante la SMV, y el listado de las Acciones en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

SUCRE ARIAS Y REYES tiene sus oficinas principales en la Ciudad y República de Panamá, Corregimiento de Bella Vista, Edificio Sucre Arias & Reyes, Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio, Panamá, República de Panamá.

Jorge Alexander Olivardía Barría es el abogado dentro de la firma a cargo de la estructuración legal y registro para oferta pública de las Acciones de **REGULUS INMOBILIARIA.** Tiene sus oficinas principales en la Ciudad y República de Panamá, Corregimiento de Bella Vista, Edificio Sucre Arias & Reyes, Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio, Panamá, República de Panamá, con correo electrónico jolivardia@sucre.net / www.sucre.net

B. Auditores:

En cuanto a los auditores externos del **Fondo,** la Junta Directiva ha contratado los servicios de la compañía de auditores externos denominada KPMG, firma de auditoría externa con domicilio en la Avenida Samuel Lewis y calle 56, Obarrio Panamá, con teléfono No. 208-0700. Persona de Contacto: Julio Lasso con correo electrónico jlasso@kpmg.com

VIII. UTILIZACION DE LOS FONDOS RECAUDADOS

Los montos netos obtenidos por la colocación mediante oferta pública de las Acciones del **Fondo**, serán utilizados para invertir en bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios, según se detalló en la Sección IV B *iii a y b* del presente prospecto informativo, y de conformidad a los Suplementos a dicho Prospecto informativo (si los hubiera) que el **Fondo** aportará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Todo esto de acuerdo a lo establecido en la normativa del **Fondo**, las leyes y reglamentos vigentes.

IX. PLAN DE DISTRIBUCIÓN:

El **Fondo,** a través de los servicios de Sweetwater Securities, Inc. ofrecerá las Acciones Clase B en oferta pública inicial en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., previo cumplimiento del procedimiento de autorización y registro del Fondo ante la SMV.

La oferta de acciones Clase B no tiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

La oferta pública de acciones Clase B fue registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, mediante Resolución SMV 288-2019 de 1 de AGOSTO de 2019.

Esta autorización no implica que la Superintendencia recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones en él contenidas.

Las acciones Clase B han sido registradas y listadas para su negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y serán colocadas mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o sobre el **Fondo**.

X. LEY APLICABLE

La oferta pública de Acciones 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, el Acuerdo No. 2-2014 adoptado por la SMV y demás acuerdos u opiniones que, de tiempo en tiempo, adopte la SMV.

XI. MODIFICACIONES Y CAMBIOS

Toda la documentación que ampara el registro del **Fondo** podrá ser corregida o enmendada por el **Fondo** mediante Resolución de Junta Directiva, con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación, para aumentar el número de Acciones, crear nuevas clases o series de acciones sin el consentimiento de los tenedores registrados de las Acciones Clase B, siempre que lo relativo a los costos propios del administrador de inversiones, asesor de inversiones, custodio, publicidad y demás gastos operacionales sean asumidos por la clase o serie que los cause, o en el caso de ser gastos, cuando sean asumidos por todas las series y todas las clases en forma proporcional al valor neto por cuota de participación de cada serie o clase. No obstante, queda entendido que el Fondo deberá contar con la autorización previa de la Superintendencia del Mercado de Valores para realizar cualquiera de los actos arriba

mencionados, salvo la corrección de ambigüedades o inconsistencias que solo ameritan revisión de la SMV.

Este prospecto informativo y los demás documentos de la emisión podrán modificarse mediante la presentación para su autorización de la documentación legal requerida para ello ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente oferta deberá cumplir con los reglamentos y acuerdos de la Superintendencia del Mercado de Valores que se encuentren vigentes al momento de efectuar tal modificación o reforma.

XII. REPORTES Y DOCUMENTOS:

A. Reportes a tenedores:

Previo a la venta de las Acciones Clase B el Fondo tendrá a disposición de cada tenedor registrado o potencial inversionista, en sus oficinas o en su página web, un ejemplar del presente prospecto, de la última memoria anual y del último informe que se hubiese presentado. De manera mensual se remitirá un estado de cuenta a cada tenedor que tenga Acciones Individuales (físicas) indicando el detalle de las inversiones, la evolución del activo neto, número de cuotas de participación emitidas y en circulación a la fecha del estado de cuenta.

B. Reportes semestralmente:

El Fondo pondrá a disposición de los accionistas de acciones Clase B, en un plazo máximo de dos meses siguientes al cierre de cada semestre, los estados financieros interinos refrendados por un Contador Público Autorizado, así como el correspondiente reporte de indicadores.

C. Reportes Anuales:

El Fondo tendrá a disposición de sus accionistas de acciones Clase B sus estados financieros anual auditado a más tardar en tres (3) meses contados a partir de su cierre fiscal que es el día 31 de diciembre de cada año.

D. Memoria Anual

El Fondo pondrá a disposición de los accionistas de acciones Clase B, una memoria anual que será entregada en conjunto con los Estados Financieros auditados. Dicha memoria anual contendrá un resumen explicativo del ejercicio, desarrollando los siguientes aspectos:

a. Rendimiento histórico promedio.
b. Rendimiento anual al cierre del ejercicio.
c. Detalle del valor de mercado de las inversiones del Fondo, divido por tipo de inversión, sector y por remisor (de ser el caso).
d. Inversiones o desinversiones realizadas durante el periodo.
e. Valores en circulación y número de tenedores registrados
f. Reportes de gastos incurridos durante el ejercicio.

E. Hechos de Importancia:

El Fondo hará público, en cumpliendo del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No. 3-2008, cualquier hecho de importancia para la situación o desenvolvimiento de la sociedad. La comunicación será enviada de manera inmediata (en menos de 24 horas) a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá.

F. Documentos disponibles en caso de inspección:

Los siguientes documentos estarán disponibles de manera permanente para que cualquier accionista de Acciones Clase B pueda requerir copia, a su costo:

a. Pacto Social y enmiendas que hubiere.
b. Contrato de Custodia.
c. Contrato de Colocación.
d. Contrato de Agencia de Pago, registro y transferencia.
e. Reglamento de conducta.
f. Copia del acuerdo de suscripción que ha sido ejecutado por el inversionista.

XIII. LIQUIDACIÓN:

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 liquidación siempre y cuanto tenga la solvencia financiera suficiente para pagar sus acreencias a los tenedores registrados de sus Acciones y demás acreedores.

XIV. TRATAMIENTO FISCAL

Las sociedades de inversión inmobiliaria, si bien vienen descritas en el Texto Único de la Ley del Mercado de Valores, es en el 2013 cuando el Órgano Ejecutivo mediante la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013 establece incentivos fiscales a las mismas, como manera de coadyuvar al crecimiento del mercado de valores y la industria inmobiliaria de forma paralela, estando sujeta a la reglamentación de la misma por parte, nuevamente, del Órgano Ejecutivo, y llevando a la SMV a adoptar el Acuerdo No. 2-2014 sobre el procedimiento de registro y operación de las mismas.

El 4 de mayo de 2015, se adopta la Ley 27 de 2015 que - si bien no es exclusiva a las sociedades de inversión inmobiliaria- afecta las mismas mediante la modificación del Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal de la República de Panamá, dado que incrementa la retención del adelanto de impuesto sobre la renta a los accionistas o socios de sociedades de inversión inmobiliaria registradas ante la SMV, es decir como **REGULUS INMOBILIARIA**, a 10%, siempre que distribuyan no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta, a fin de que la obligación tributaria recaiga sobre sus socios o accionistas los cuales deberán pagar el impuesto sobre la renta según se trate de persona natural o jurídica, a las a las tarifas establecidas por los artículos 699 y 700 del Código Fiscal.

Por otra parte, y de conformidad a el Artículo 334 del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 2 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario.

Si las Acciones no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de retención, siempre y cuando el Fondo haya distribuido como mínimo el noventa por ciento (90%) de sus utilidades netas, culminada la excepción de dos (2) años; (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

Este tratamiento fiscal aplicable a las ofertas públicas de valores en la República de Panamá fue positivamente modificado mediante la Ley No. 114 de 2013 la cual introdujo un nuevo régimen tributario en cuanto a otorgar ciertos incentivos aplicables a las sociedades de inversión inmobiliarias registradas ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y cuyas acciones se listen o negocien en una bolsa de valores o mercado organizado autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Se trata, entonces, que aquellas sociedades de inversión inmobiliarias que cumplan con la citada ley, su reglamentación mediante el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014, el Acuerdo No. 2-2014 adoptado por la SMV y la Ley No. 27 de 4 de mayo de 2015, puedan acogerse a una tasa fija del impuesto sobre la renta equivalente considerablemente inferior establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal incrementando, de manera paralela, la participación en ambas industrias.

XV. POLÍTICA PARA LA PREVENCIÓN DEL DELITO DE BLANQUEO DE CAPITALES:

El **Fondo** por su condición de sociedad de inversión auto administrada, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores está sujeto al cumplimiento de las normas legales aplicables en la República de Panamá relacionadas con la prevención de los delitos de blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo y prevención de la proliferación de armas de destrucción masiva.

Por lo anterior, a través del Ejecutivo Principal y el Oficial de Cumplimiento realizará la correspondiente verificación concisa y detallada de cualquier información personal, de negocio o similar de cualquier potencial inversionista, incluyendo pero sin limitar cualquier vinculación directa o indirecta de dicho inversionista con actividades consideradas ilícitas así como su origen de ingresos, fuente de fondos, actividad, si tiene la condición de persona expuesta políticamente entre otros que exija la regulación vigente.

Sólo y únicamente como una excepción, el Fondo realizaría una verificación simplificada en los siguientes escenarios:

1. Cuando el inversionista de acciones Clase B realice el pago a través de una cuenta a nombre propio en un Banco o una Casa de Valores con licencia en la República de Panamá o en una Jurisdicción reconocida por la Superintendencia del Mercado de Valores y por tanto se encuentra bajo la supervisión de autoridades nacionales o internacionales que ejerzan

funciones de fiscalización y control, iguales o mayores que las que ejercen las autoridades panameñas en materia de prevención de actividades ilícitas.

2. Cuando el inversionista potencial de acciones de Clase B sea un intermediario financiero debidamente regulado y supervisado autoridades nacional o internacionales que ejerzan funciones de fiscalización y control, iguales o mayores que las que ejercen las autoridades panameñas en materia de prevención de actividades ilícitas.

XVI. ANEXOS

G. Estados Financieros auditados del Fondo.

H. Acuerdo de suscripción de Acciones Clase B.

I. Código de Conducta

ANEXO No. 2

"ACUERDO DE SUSCRIPCIÓN"

ACUERDO DE SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES CLASE "B"
(En adelante el "Acuerdo")

REGULUS INVESTMENT FUND
Sociedad de Inversión Cerrada e Inmobiliaria

ENTRE **LAS PARTES**, por un lado, _____ [generales del suscriptor], quien de ahora en adelante denominado "**El Suscriptor**"; y por la otra parte, _____, varón, panameño, mayor de edad, casado, abogado, vecino de la ciudad de Panamá, con cédula número "_____" actuando en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad **REGULUS INMOBILIARIA, S.A.** sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio electrónico No. 56150 (S) de la sección mercantil del Registro Público desde el día 17 de junio de 1980, con domicilio en Edificio Sucre Arias & Reyes, Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio. Panamá, República de Panamá.; quien en adelante se denominará el **FONDO** se suscribe el presente "Acuerdo de Suscripción de Acciones Clase B, de conformidad a las siguientes,

CONSIDERACIONES:

QUE, EL FONDO se encuentra registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá en calidad de Sociedad de Inversión Cerrada e Inmobiliaria, y como tal ha sido autorizado para la oferta y venta de forma pública de sus acciones Clase B, acciones que representan una cuota parte del portafolio de inversiones según se describe en los términos y condiciones contenidos en la Cláusula Primera del presente Acuerdo.

II. OBJETO.

El Suscriptor por este medio se compromete a invertir la suma de _____ _____ (US$ _____), moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica, para la adquisición de acciones Clase B del **FONDO**. Declara el Suscriptor haber recibido, información suficiente **de EL FONDO** y que ha recibido respuesta a todas y cada una de sus interrogantes plasmadas, por lo cual realiza la inversión con conocimiento de la misma.

III. NOTIFICACIONES.

El Suscriptor declara que toda comunicación o notificación dirigida a éste, deberá ser remitida a la siguiente dirección:

_____

_____

E-mail_____

Todo dinero a ser entregado o enviado a El Suscriptor en virtud del presente Acuerdo, se realizará donde lo comunique oportunamente El Suscriptor.

IV.- TENENCIA INDISTINTA/ CONJUNTA.

El Suscriptor declara que la inversión solicitada se realiza de manera indistinta/ conjunta. En este último caso, serán necesarias para ejecutar cualesquiera instrucciones en referencia a esta tenencia, la firma de las personas a continuación indicadas.

_____
Nombre y Apellido
ID_____

_____
Nombre y Apellido
ID_____

_____
Nombre y Apellido

ID_____

_____
Nombre y Apellido
ID_____

Tipo de Firma: Indistinta Conjunta de_____ suscriptores.

V. VERACIDAD DE LA INFORMACION.

El Suscriptor declara que toda la información contenida en el presente Acuerdo de Suscripción es verdadera y correcta en todos sus aspectos a la fecha indicada al margen. Mediante la firma del mismo acepta su obligación de notificar de manera inmediata a **EL FONDO** si alguna de las declaraciones aquí contenidas deja de ser verdadera.

VI. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO y PREVENCIÓN DE LA PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA:

El Suscriptor declara y acepta que, a los fines de dar cumplimiento de las normas y otros principios generales relacionados con la prevención del blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo, **EL FONDO** podrá requerir la verificación de identidad a cualquier Suscriptor. Dependiendo de las circunstancias de cada Acuerdo de Suscripción de Acciones, **EL FONDO** podrá no requerir información en caso que: (i) el suscriptor sea una reconocida institución financiera; o (ii) el inversor abone las Acciones a través de una cuenta corriente a nombre del Suscriptor en una institución financiera reconocida. Estas excepciones sólo serán aplicables si la institución financiera se encuentra en una jurisdicción que sea reconocida por su normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo o por su adhesión al cumplimiento de las regulaciones internacionales en este tema. A todo inversionista individual le puede ser requerido una copia de su pasaporte o identificación certificada por notario público. En caso de inversores institucionales, les puede ser requerido su pacto social o documento de constitución debidamente registrado como corresponda de acuerdo a la legislación de la jurisdicción de origen, así como los nombres, ocupaciones, fechas de nacimiento y dirección postal y personal de todos sus directores, dignatarios y apoderados. El **FONDO** se reserva el derecho de requerir dicha información a los efectos de

verificar la identidad de los Suscriptores o inversores. Hasta tanto dicha información requerida no sea proporcionada por el inversor, el **FONDO** podrá no entregar las Acciones. Transcurrido un período de tiempo desde el requerimiento de la información, el **FONDO**, a su entera discreción, podrá negar la entrega de las Acciones a los Suscriptores, debiendo devolver el dinero entrega sin interés alguno a la cuenta corriente donde el pago provino. En caso que, por cualquier circunstancia, **EL FONDO** y/o sus agentes de colocación autorizados sospecharan o creyeran posible que cualquier pago efectuado al Fondo proviniere, de manera directa o indirecta, de conducta criminal de cualquier tipo, podrá redimir de manera compulsiva las Acciones del Accionista en cuestión.

VII. REPRESENTACIONES Y GARANTIA POR PARTE DE EL SUSCRIPTOR

Por este medio declaro bajo la gravedad de juramento: (1) Haber recibido información sobre las acciones Clase B del **FONDO**, y conocer los términos, condiciones y políticas de inversión de **EL FONDO**, así como los riesgos asociados a esta inversión, el cual adhiero como parte integral del presente Acuerdo de Suscripción. En igualdad de términos, declaro conocer y aceptar que la inversión en acciones Clase B del **FONDO** es una inversión privada y que dichas acciones no han sido registradas bajo autoridad reguladora o supervisora del mercado de valores de Panamá. (2) No ser una persona considerada "US Person" para los efectos de las leyes fiscales de los Estados Unidos de Norteamérica. (3) Que entiendo mi obligación de cumplir con el pago del 100% del monto señalado previamente mediante transferencia bancaria a la cuenta que informará **EL FONDO** mediante documento escrito.

Confirmo que soy el titular beneficiario de los fondos transferidos. Acepto que mi acuerdo de suscripción será sujeto a aceptación o rechazo por el **FONDO**, en todo o en parte, a su sola discreción.

Acepto que, si el **FONDO** acepta la suscripción, estoy obligado por todas y cada una de las cláusulas del Pacto Social, y sus eventuales modificaciones.

Acepto que: (a) He recibido una copia del Pacto Social modificado del **FONDO**, he leído y entendido sus cláusulas y estoy familiarizado con todos los documentos o contratos relacionados con la inversión del **FONDO** requeridas por mí y que han puesto a mi disposición; (b) Yo, mi representante y asesores hemos tenido oportunidad de hacer preguntas y recibir respuestas del **FONDO** con relación a los términos y condiciones de las inversiones del **FONDO**; (c) dichas preguntas han sido debidamente respondidas a mis representantes y asesores; (d) No he basado mi decisión de invertir más que en el contenido del Pacto Social y los documentos que han sido puestos a mi disposición; y (e) En conjunto con mis asesores financieros, legales e impositivos, he realizado mi propio e independiente análisis sobre los riesgos financieros, legales e impositivos relacionados con la inversión en el **FONDO**. Declaro que junto con mis representantes y asesores, tenemos suficiente conocimiento y experiencia en cuestiones financieras, legales e impositivas a los efectos de evaluar los méritos y riesgos de la inversión en el **FONDO** y de realizar una decisión en ese sentido. Declaro que tengo los suficientes recursos para afrontar el riesgo económico de perder parte o la totalidad de la inversión en el **FONDO**. Acepto que si cualquiera de las declaraciones o manifestaciones realizadas en este Acuerdo resultan erróneas o inexactas, deberé de manera inmediata notificar por escrito al **FONDO**. Acepto indemnizar y mantener indemne al **FONDO**, sus administradores, directores y funcionarios, y Agente Colocador y Custodio, sus funcionarios y accionistas de cualquier pérdida, responsabilidad, costos y gastos (incluidos honorarios de abogados, impuestos e intereses) que puedan resultar, directa o indirectamente, por cualquier incumplimiento de cualquier cláusula del Prospecto Informativo, este Acuerdo o cualquier acuerdo o documento entregado a mí por el **FONDO**. Comprendo y acepto que, en el evento de la transferencia de mis Acciones a un cesionario, deberé proveer al Fondo de la información y

documentación necesaria para la realización de un *due diligence*, o de cualquier otra información requerida por el **FONDO**, no siendo válida dicha transferencia hasta que toda la información y documentación (en relación al cedente y al cesionario) hayan sido recibidos y aceptados por el **FONDO.**

Declaro, reconozco y acepto que la Ley y Jurisdicción aplicable a cualquier controversia que pudiera suscitarse entre las partes del presente Acuerdo de Suscripción es la de La República de Panamá. Renuncio en forma expresa e indeclinable a iniciar acciones legales contra el **FONDO** y/o El Custodio, y/o el Agente Colocador y Custodio y/o La Junta Directiva del **FONDO** en cualquier fuero y jurisdicción distinta a los tribunales de la República de Panamá.

VIII. ACEPTACION.

Declaran Las Partes su aceptación a todos los términos y condiciones detalladas en anverso y reverso del presente Acuerdo, así como a los estipulados en el Prospecto Informativo del FONDO.

Dado a los _____ (____) días del mes de _____ de 2019.

SUSCRIPTOR No.
Nombre:
Firma: _____
Cédula:

POR EL FONDO:
REGULUS INMOBILIARIA

_____
Carlos Sucre C.
Cédula No. xxxxxxxxxxx

PARA USO DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES PERSONA NATURAL
DECLARACIONES

Fecha de Suscripción	
VNA aplicado	
Número de Acciones Suscritas	
Comisión de Suscripción	
Inversión Total	

ANEXO
al
Acuerdo de Suscripción

INSTRUCCIONES DE USO DEL ACUERDO DE SUSCRIPCION DE ACCIONES CLASE "_____" DE **EL FONDO**:

1. El Acuerdo de Suscripción deberá ser firmado en tres (3) ejemplares originales. Si alguno de los acápites no le es aplicable, así deberá consignarse ("N/A").

2. Con la suscripción el solicitante de las Acciones, recibirá por parte del Agente Colocador un ejemplar del Prospecto Informativo el cual contiene como Anexo No. 1 el Acuerdo de Suscripción de Acciones. El Acuerdo de Suscripción será debidamente remitido al Fondo, y recibido por ésta con un tiempo no menor a diez (10) días hábiles de antelación a la próxima Fecha de Suscripción. Para tales efectos, usted deberá proporcionar copia de su pasaporte o de cualquier otro tipo de identificación personal con foto vigente.

3. **EL FONDO** informará, por escrito, al Suscriptor el número de Acciones suscritas al Precio de Suscripción. El dinero entregado por El Suscriptor será mantenido en un *escrow account* (o cuenta en plica) a nombre de **EL FONDO**, que no generará intereses, hasta la Fecha de Suscripción. Con el objeto de realizar de manera adecuada las inversiones de **EL FONDO**, el Comité de Inversiones de **EL FONDO** bajo la dirección del Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones, podrá utilizar los dineros depositados con antelación a la Fecha de Suscripción efectiva. En la Fecha de Suscripción, **EL FONDO** efectuará el respectivo registro en el libro que lleve para el efecto del número de Acciones suscritas a nombre de cada Accionista. La anotación en cuenta en el registro se efectuará siempre que **EL FONDO** reciba efectivamente el Precio de Suscripción. El Precio de Suscripción más la Comisión de Entrada se depositará mediante transferencia bancaria a la cuenta designada por **EL FONDO**.