

IFG REAL ESTATE FUND, INC.

Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública 7,544 de 27 de septiembre de 2022 la Notaria Cuarta del Circuito Notarial de Panamá debidamente inscrita al Folio 155727989 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 29 de septiembre de 2022, domiciliada en Panamá, República de Panamá y con domicilio comercial en Costa del Este, P.H. Capital Plaza, Oficina 605, Panamá, República de Panamá, Teléfono: 202-3075.

SUPLEMENTO NO. 2

PROSPECTO INFORMATIVO

HASTA 1,000,000 DE ACCIONES PARTICIPATIVAS

Resolución No. SMV- 260-23 del 3 de julio de 2023

14 de septiembre de 2023

Según lo establecido en el Prospecto Informativo de IFG REAL ESTATE FUND, INC. (la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria” o el “Fondo”), a continuación se identifican los términos y condiciones particulares que aplican a las Acciones Participativas Serie B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria según fueron designados mediante acta de una reunión extraordinaria conjunta del Fondo de fecha 31 de agosto de 2023. Cualquier término en este Suplemento que aparezca en mayúsculas tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el Prospecto Informativo.

Tipo de Valor:	Acciones Participativas
Serie:	B
Sub-Fondo (Cartera de Inversión):	<p>La cartera de inversión o Sub-Fondo del patrimonio de Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la que los tenedores de Acciones Participativas Serie B tendrán un interés será el Sub-Fondo Serie B. Inicialmente, los activos de dicho Sub-Fondo Serie B serán las acciones comunes del capital social de Desarrollo Ketel, S.A. (la “Subsidiaria”).</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la Junta Directiva del Fondo, conforme instrucciones del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B, podrá aprobar la inversión en otras sociedades, para que sean incorporadas como Subsidiarias (y por ende, activos del Sub-Fondo Serie B y sobre los cuales las Acciones Participativas Serie B tendrán un interés) siempre que dicha inversión sea consistente con los Objetivos de Inversión descritos en el presente Suplemento.</p>
Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B	<p>El Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B estará compuesto por las siguientes personas:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Manuel José Paredes Lefevre2. Stuart Kendall Svenson Lefevre3. Raul Arturo Delvalle Paredes4. Manuel José Paredes Arias5. Enrique Manuel Illueca Arosemena6. Miguel Antonio De Janón Stagg7. José Rogelio Díaz
Cantidad de Acciones Participativas Serie B:	Diez mil (10,000), de las cuales el Fondo podrá ofrecer y colocar en mercado primario de Latinex una cantidad de hasta ocho mil novecientos noventa y tres (8,993) Acciones Participativas Serie B, y la diferencia, a saber, mil siete (1,007) Acciones Participativas Serie B se negociarán en el mercado secundario.
Precio Inicial de Colocación:	US\$10,000.00
Fecha de Oferta:	18 de septiembre 2023
Fecha de Emisión:	20 de septiembre de 2023
Objetivos de Inversión	El objetivo de inversión principal del Fondo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de participación en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, Inversiones Permitidas y/o Inversiones Incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo. El Fondo logrará su objetivo

	<p>principalmente a través de la inversión, directa o indirecta a través de Subsidiarias, en activos inmuebles terminados, en fase de construcción, terrenos o en planos con permiso de construcción, o en aquellos en los que no exista anteproyecto. El Fondo también podrá invertir en opciones de compra de inmuebles, títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Igualmente, serán activos que podrá adquirir el Fondo cualquier inversión que otorgue derechos reales sobre bienes inmuebles, derechos sobre inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar negocios de desarrollo y administración inmobiliaria. El Fondo también podrá participar en la celebración de contratos de alquiler sobre bienes inmuebles. El Fondo podrá comprar acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por otras sociedades de inversión inmobiliarias. Por último, el Fondo podrá invertir sus activos de forma incidental en cuentas de ahorro, depósitos de plazo fijo o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores o mercado organizado.</p>
Uso de Fondos	<p>La suma de dinero que se recaude por la colocación de las Acciones Participativas Serie B, únicamente se destinará a inversiones en la cartera de inversión del Sub-Fondo Serie B, y podrá ser en cualquiera de las alternativas del sector inmobiliario que esté acorde a los objetivos de inversión del Sub-Fondo Serie B.</p>
Inversión Inicial Mínima	<p>Mil Dólares (US\$ 1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.</p>
Inversión Posterior Mínima	<p>Mil Dólares (US\$ 1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.</p>
Políticas de Endeudamiento	<p>Las Subsidiarias podrán contraer endeudamiento bancario, no bancario y obtener apalancamiento con proveedores. No se ha estipulado límite de apalancamiento para el Sub-Fondo Serie B ni para ninguna de sus Subsidiarias, en todo caso, la Junta Directiva del Fondo (en base a las instrucciones hechas por el Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B) hará esfuerzos para mantener los márgenes de endeudamiento dentro de los límites estándares del mercado.</p>
Políticas de Inversión	<p>Conforme al Acuerdo 5-2004 y el Acuerdo 2-2014, como los mismos hayan sido modificados, la política de inversión del Sub-Fondo Serie B deberá cumplir con lo establecido en el Acuerdo 5-2004 y el Acuerdo 2-2014, como los mismos hayan sido modificados, a saber, Inversiones Permitidas e Inversiones Incidentales.</p>
Pólítica de Distribución de Dividendos	<p>Será potestad del Fondo, mediante resolución adoptada por la Junta Directiva, en base a las instrucciones hechas por el Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B, declarar y/o repartir dividendos de conformidad al rendimiento del portafolio del Sub-Fondo Serie B. Queda entendido que toda declaración y distribución de dividendos aprobada por la Junta Directiva deberá hacerse de conformidad con las instrucciones que haga el Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B, siempre que dichas instrucciones no contravengan la Ley de Valores, el Pacto Social, este Prospecto Informativo y demás leyes aplicables.</p> <p>El Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B determinará la periodicidad de la distribución de dividendos a los tenedores de las acciones del Sub-Fondo Serie B, los cuales serán de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal del Sub-Fondo Serie B, a menos que el Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B considere que no es conveniente repartir dicho porcentaje para un periodo determinado para la Serie B. Una vez el Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B haya determinado la periodicidad y el monto de la distribución de dividendos a los tenedores de las acciones de Sub-Fondo Serie B, elevará una instrucción a la Junta Directiva, en base a dicha terminación, quien, salvo la instrucción del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B contravenga la Ley de Valores, el Pacto Social, este Prospecto Informativo y demás leyes aplicables, la Junta Directiva deberá declarar los dividendos en base a los parametros indicados por el Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B.</p> <p>Al amparo de lo dispuesto en el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993, el Fondo podrá dejar de cumplir con este requisito de distribución de al menos el noventa por ciento (90%) de la utilidad neta realizada durante el periodo fiscal del Sub-Fondo Serie B en los siguientes casos: (i) durante los primeros dos (2) años de su registro y (ii) durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B, no se considere conveniente distribuir el mínimo por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas de su negocio, siempre y cuando dicha situación no perdure por más de un (1) año.</p>

	<p>La distribución de dividendos podrá efectuarse en efectivo, en Acciones Participativas Serie B y/o en una combinación de efectivo y Acciones Participativas Serie B, según sea determinado por el Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B.</p>
<p>Política de Recompra</p>	<p>Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Acciones Participativas Serie B. No obstante lo anterior, con base a la facultad otorgada mediante el mencionado literal (d) del numeral 8 del artículo 21 del Acuerdo 5-2004, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que tendrá el derecho, mas no la obligación, de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Serie B emitidas y en circulación (en adelante el “Derecho de Recompra”), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva (según instrucciones recibidas del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B), de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Periodicidad:</u> La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria (según instrucciones recibidas del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B) ha establecido que el Derecho de Recompra, total o parcial, de las Acciones Serie B se podrá ejercer a partir del quinto aniversario de la Fecha de Emisión. Quedará a criterio de la Junta Directiva (según instrucciones recibidas del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B) si ejerce o no su Derecho de Recompra, ya sea total o parcial, sobre las Acciones Serie B a partir de la mencionada fecha. Dicho Derecho de Recompra podrá ser ejercido en cualquier fecha posterior al quinto aniversario de la Fecha de Emisión (la “Fecha de Recompra”), pudiendo ejercerse por la totalidad de las Acciones Serie B, o solamente por un porcentaje de las mismas, en cualquier ocasión; por lo que, cada ejercicio del Derecho de Recompra es independiente al anterior), según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad (según instrucciones recibidas del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B). - <u>Notificación de recompra:</u> Queda entendido que una vez la Junta Directiva (según instrucciones recibidas del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B) haya determinado ejercer su opción al Derecho de Recompra, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, deberá comunicar a todos los Tenedores Registrados de las Acciones Serie B, con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación, su decisión de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Serie B emitidas y en circulación (en adelante, la “Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra”), quedando entendido que, si la Sociedad desea ejercer dicho Derecho de Recompra para recomprar no todas, sino que solamente un porcentaje de las Acciones Serie B, la Sociedad indicará en la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra el porcentaje de las Acciones Serie B emitidas y en circulación que desea recomprar, y dicho porcentaje aplicará, a pro rata a todos los tenedores de dichas Acciones Serie B, según la cantidad de Acciones Serie B que cada uno de dichos tenedores tenga. Una vez efectuada la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, los Tenedores Registrados de las Acciones Serie B estarán obligados a vender, sus Acciones Serie B, en un plazo no mayor a los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de emisión de la correspondiente Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, quedando entendido que la Sociedad pagará por dicha venta, a cada uno de los tenedores de las Acciones Serie B, el Precio de Ejecución de la Opción de Recompra (como dicho término se define más adelante). - <u>Precios de Ejecución de la Opción de Recompra:</u> La recompra de las Acciones Serie B se realizará a través de Latinex de la siguiente manera: El precio de ejecución del Derecho de Recompra de las Acciones Serie B será el monto mayor entre (i) el cociente que resulte de dividir (a) el valor del patrimonio del Sub-Fondo Serie B determinado de conformidad a las Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIF) Completas entre (b) la cantidad de Acciones Serie B emitidas y en circulación; o (ii) el cociente que resulte de dividir (a) una suma equivalente a (1) el Ingreso Operativo Neto de los últimos doce (12) meses dividido a una tasa igual a la suma de la la CME Term SOFR 3 meses. Publicada, cada día hábil, en el sitio web https://www.cmegroup.com/market-data/cme-group-benchmark-administration/term-sofr.html aproximadamente a las 5:00 a.m. CT. + un margen de 5% (2) menos total de Pasivos Ajustados entre (b) la cantidad de Acciones Serie B emitidas y en circulación.

	<p>- Para efectos del cálculo detallados en el párrafo que antecede, los siguientes términos significarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ “Ingreso Operativo Neto”: significa los ingresos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en concepto de cánones de arrendamiento y otros ingresos menos los Gastos Operativos, para los últimos doce (12) meses. ○ “Gastos Operativos”: todos los gastos en efectivo requeridos para operar la propiedad que incluyen impuestos de inmueble, seguro de propiedad, honorarios de administración, reparaciones y mantenimiento, servicios públicos y otros gastos diversos (contables, legales, etc.), para los últimos doce (12) meses. ○ “Pasivos Ajustados”: Total de Pasivos menos los pasivos que cumplan con los siguientes requisitos: (a) su obligación de pago está subordinada a la obligación de pago de cualquier otro pasivo; (b) no tiene fecha de vencimiento; (c) no puede ser redimido anticipadamente, sin el consentimiento del 100% de los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas Serie B y Acciones Gerenciales; y (d) no genera gasto de interés.
Opción de reinvertir los dividendos que hayan sido declarados	La Junta Directiva, en base a instrucciones del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B, podrá reinvertir los dividendos que hayan sido declarados sobre las Acciones Participativas Serie B, cuya reinversión se llevará a cabo a través de la Latinex (conforme a sus reglas internas) y mediante la emisión de las mismas Acciones Participativas Serie B o por cualquier otro medio permitido por las normas aplicables que decida la Junta Directiva en base a instrucciones del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B.
Comisiones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Comisión de Custodia y de Agencia de Pago Registro y de Transferencia, pagadera anualmente más impuestos aplicables, hasta 0.25% anual sobre el monto emitido y en circulación de la totalidad de Acciones Participativas Serie B y hasta un 0.25% anual sobre los activos bajo custodia. 2. Comisión de Agente de Colocación de valores: Hasta un 5.00% del valor nominal de las Acciones Participativas Serie B.
La estrategia sectorial	El Fondo podrá realizar cualquier tipo de inversión de las consideradas en el artículo 9 del acuerdo 2-2014 de la SMV.
Distribución geográfica	Proyectos ubicados dentro de la República de Panamá.
Tipo de inmuebles	Cualquier tipo de inmueble dentro de la República de Panamá
Límites de concentración y criterios de diversificación	No existen límites de concentración dentro de las políticas de inversión del Sub-Fondo Serie B. Tampoco existen criterios de diversificación dentro de las políticas de inversión del Sub-Fondo Serie B.
Política de inversión en valores	La Junta Directiva, en base a instrucciones del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B y a través del Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones, definirá y realizará las inversiones incidentales en valores que consideren necesarios, siempre respetando las limitaciones a que hace mención el artículo 9 del Acuerdo 2-2014 de la SMV.
Programa y calendario de inversiones de los recursos captados	La Junta Directiva, en base a instrucciones del Comité Ejecutivo del Sub-Fondo Serie B y a través del Ejecutivo Principal Administrador de Inversiones, definirá y realizará las inversiones de las Acciones Participativas Serie B, de acuerdo a las necesidades de liquidez y proyecciones de crecimiento del Sub-Fondo Serie B.

IFG REAL ESTATE FUND, INC.



FERNANDO ROBLETO

Presidente de la Junta Directiva y Representante Autorizado