

**PROSPECTO INFORMATIVO
CM REALTY, S.A.**

Sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá desde el día 27 de noviembre de 2013, constituida inicialmente con el nombre CMI1, S.A. mediante Escritura Pública número 32,036 de 22 de noviembre de 2013 de la Notaría Décima del Circuito de Panamá y cuyo nombre cambió a CM REALTY, S.A. mediante la Escritura Pública número 7,107 de 19 de junio de 2015 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, por la cual se adoptó un nuevo pacto social. La sociedad se encuentra inscrita en el Registro Público al Folio 819805 de la Sección Mercantil desde el 27 de noviembre de 2013.

**Nueve Millones Novecientos Ochenta y
Siete Mil Quinientas (9,987,500) Acciones Comunes Clase B**

Registro de "CM REALTY, S.A." (en adelante, el "Fondo" o "CM REALTY") como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y hasta Nueve Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Quinientas (9,987,500) de sus Acciones Comunes Clase B (en adelante "las Acciones Clase B" o las "Cuotas de Participación"), de las cuales solo Cinco Millones Doscientos Ochenta y Un Mil Doscintas Cincuenta (5,281,250) serán ofrecidas inicialmente en venta pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (en adelante, la "Emisión" o la "Oferta Pública").

El Capital Social autorizado de CM REALTY, está integrado por Cincuenta Mil (50,000) Acciones Comunes Clase A (en adelante "las Acciones Clase A") con valor nominal de Un Dólar (US\$1.00) por acción, moneda de los Estados Unidos de América y por Nueve Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Quinientas (9,987,500) Acciones Comunes Clase B, con valor nominal de Cuatro Dólares (US\$4.00) por acción, moneda de los Estados Unidos de América. La totalidad de las Acciones Clase A ya fueron emitidas, pagadas y se encuentran en circulación, mientras que un total de Cuatro Millones Setecientos Seis Mil Doscintas Cincuenta (4,706,250) Acciones Clase B ya fueron emitidas, pagadas y se encuentran en circulación.

Las Acciones Clase B serán emitidas en forma nominativa y registrada. El derecho de voto le corresponderá exclusivamente 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 descritos en la Sección X, literal A.1, de este Prospecto Informativo. Las Acciones Clase A no tendrán derechos económicos ni derecho a dividendo alguno, salvo en los casos descritos en el Pacto Social. CM REALTY declarará y pagará Dividendos a los tenedores de las Acciones Clase B con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. En caso de liquidación de CM REALTY, 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, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable. Las Acciones Clase B no otorgan a sus titulares el derecho a solicitar su redención, salvo en los casos así permitidos por la ley aplicable. El Fondo podrá recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Sección VI, literal J de este Prospecto Informativo.

El producto de la venta de las Acciones Clase B será destinado a la inversión en Propiedades Inmobiliarias en la República de Panamá y/o cancelar obligaciones adquiridas con el propósito de adquirir o desarrollar Propiedades Inmobiliarias, según se detalla en la Sección XI, de este Prospecto Informativo.

Precio Inicial de la Oferta de las Acciones Clase B: US\$24.10 por acción

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.

| | Precio al público | Comisión de Venta | Cantidad Neta al Emisor |
|------------|--------------------|-------------------|-------------------------|
| Por unidad | US\$24.10 | Hasta 1.00% | US\$23.86 |
| Total | US\$127,278,125.00 | Hasta 1.00% | US\$126,005,343.80 |

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 LA SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIA.

Fecha de Oferta: 27 de julio de 2015

Fecha de Impresión: 27 de julio de 2015

Resolución SMV No.: 456-15 de 24 de julio de 2015

1 

II. DIRECTORIO

EMISOR CM REALTY, S.A.

Vía Tocumen, antigua Tabacalera Nacional
Apartado Postal 0816-87696 Zona 4 Panamá
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 302-4444, Fax: (507) 302-4419
Arturo Cochez: acochez@cochezycia.com

AGENTE COLOCADOR, PUESTO DE BOLSA, CUSTODIO Y AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA

MMG Bank Corporation

Avenida Paseo del Mar
Urbanización Costa del Este, Torre MMG Piso 22
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507)265-7600, Fax: (507)265-7601
Marielena García Maritano: marielena.gmaritano@mmgbank.com
<https://www.mmgbank.com>

ADMINISTRADOR DE INVERSIONES

MMG Asset Management, Corp.

Avenida Paseo del Mar
Urbanización Costa del Este, Torre MMG Piso 22
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507)265-7600, Fax: (507)265-7601
Juan Pablo Zárate: juan.zarate@mmgbank.com
<https://www.mmgbank.com>

ASESOR LEGAL

MORGAN & MORGAN

Avenida Paseo del Mar
Urbanización Costa del Este, Torre MMG Piso 25
Apartado Postal 0832-00232
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7777, Fax: (507) 265-7700
Ricardo Arias: ricardo.arias@morimor.com
www.morimor.com/lawfirm

CENTRAL DE VALORES

Central Latinoamericana de Valores (Latinclear)

Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105, Fax: (507) 214-8175
Iván Díaz: idadiaz@latinclear.com
latinc@latinclear.com.pa
www.latinclear.com.pa

LISTADO DE VALORES

Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Primer Piso
Apartado Postal 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966, Fax: (507) 269-2457
Myrna Palomo: mepalomo@panabolsa.com
www.panabolsa.com

REGISTRO

Superintendencia del Mercado de Valores

P.H. Global Plaza, Calle 50, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700; Fax: 501-1709
info@supervalores.gob.pa
<http://www.supervalores.gob.pa/>

AUDITORES EXTERNOS

Barreto y Asociados

Calle 37, Avenida Cuba y Perú
Apartado Postal 0816-02151
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 225-1485; Fax: (507) 227-0755
Contactos principales: Ricardo Barreto y Carlos Aizpurúa
Correo e: Barreto@cwpanama.net
Sitio Web: no disponible

Aviso Importante

CM REALTY, ES UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CERRADA, DEBIDAMENTE CONSTITUIDA DE ACUERDO A LAS LEYES DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ Y REGISTRADA EN LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES.

LOS DIRECTORES DE CM REALTY, ACTUANDO CONJUNTAMENTE COMO INSTANCIA COLECTIVA, CONFIRMAN QUE A SU MEJOR SABER Y ENTENDER, EL CONTENIDO DE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO ES CIERTO A LA FECHA DE SU IMPRESIÓN Y NO SE HAN PRODUCIDO HECHOS QUE MODIFIQUEN EL MISMO.

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

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

SÓLO PODRÁN SER REDIMIDAS TODAS, O UN PORCENTAJE DE, LAS ACCIONES CLASE B PREVIA APROBACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DE CM REALTY, O SEGÚN SE ESTABLEZCA EN LA LEY APLICABLE, MEDIANTE LOS MECANISMOS QUE ESTABLECE LA LEY QUE REGULA EL MERCADO DE VALORES EN PANAMÁ Y EL REGLAMENTO DE BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A.

LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR ACCIONES CLASE B DE CM REALTY, NO DEBEN INTERPRETAR QUE EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO REPRESENTA RECOMENDACIÓN ALGUNA DE INVERSIÓN O DE NATURALEZA LEGAL, FINANCIERA, FISCAL, O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA.

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

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

III. ÍNDICE

| | | |
|-------|---|----|
| I. | PORTADA | 1 |
| II. | DIRECTORIO | 2 |
| III. | ÍNDICE | 5 |
| IV. | GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES | 7 |
| V. | RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA | 12 |
| VI. | FACTORES DE RIESGO | 20 |
| A. | DE LA OFERTA | 20 |
| B. | DEL EMISOR..... | 23 |
| C. | DEL ENTORNO | 23 |
| D. | DE LA INDUSTRIA..... | 24 |
| VII. | INFORMACIÓN SOBRE CM REALTY | 26 |
| A. | Denominación y Naturaleza Jurídica | 26 |
| B. | Actividad principal y exclusiva..... | 26 |
| C. | Capital Social Autorizado..... | 26 |
| D. | Colocación Privada de Acciones..... | 27 |
| E. | Oferta Pública de Acciones | 27 |
| F. | Categoría en que se integra CM REALTY | 28 |
| G. | Patrimonio Mínimo..... | 28 |
| H. | Directores y Dignatarios | 28 |
| I. | Mecanismo de Colocación de Acciones | 31 |
| J. | Mecanismo de Recompra de Acciones de la Clase..... | 31 |
| K. | Cálculo del VNA | 33 |
| L. | Metodología para la Valoración de los Activos | 33 |
| M. | Políticas de Dividendos | 35 |
| N. | Comisiones a cargo del Inversionista | 36 |
| O. | Gastos de Organización | 36 |
| P. | Otros Gastos de Operación..... | 36 |
| Q. | Mercados | 36 |
| R. | Notificaciones..... | 36 |
| VIII. | OBJETIVOS Y POLITICAS DE INVERSIÓN | 38 |
| A. | Objetivo de Inversión..... | 38 |
| B. | Políticas de Inversión | 38 |
| C. | Políticas de Endeudamiento | 47 |
| IX. | ORGANOS DE ADMINISTRACION | 48 |
| A. | Junta Directiva..... | 48 |
| B. | Administrador de Inversiones..... | 50 |
| C. | El Custodio..... | 56 |
| D. | Agente de Pago, Registro y Transferencia..... | 57 |
| X. | CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS ACCIONES | 59 |
| A. | Características y derechos de las Acciones B objeto de la oferta pública de venta | 59 |
| XI. | UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS | 61 |
| XII. | PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LAS ACCIONES | 61 |
| XIII. | INFORMES Y REPORTE | 61 |
| A. | Disponibilidad de Información..... | 61 |
| B. | Previo a la Colocación de Acciones Clase B..... | 61 |
| XIV. | RÉGIMEN FISCAL | 62 |
| A. | Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta..... | 62 |
| B. | Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto a los Dividendos | 62 |
| C. | Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Inmuebles..... | 63 |
| D. | Tratamiento Fiscal de las Ganancias de Capital | 63 |
| XV. | ASESORES LEGALES, AUDITORES Y COMPAÑÍA DE AVALUOS | 63 |
| A. | Asesores Legales..... | 63 |
| B. | Auditores | 64 |

| | |
|--|----|
| C. Compañía de Avalúos..... | 64 |
| XVI. LITIGIOS LEGALES..... | 64 |
| XVII. MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL DE CM REALTY..... | 65 |
| XVIII. - TÉRMINOS Y CONDICIONES..... | 65 |
| A. Discrepancias..... | 65 |
| XIX. LIQUIDACIÓN..... | 66 |
| XX. PARTES RELACIONADAS..... | 66 |
| XXI. GOBIERNO CORPORATIVO..... | 67 |
| XXII. POLÍTICA PARA LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE CAPITALS..... | 67 |
| XXIII. ANEXOS..... | 68 |

IV. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

Cuando se utilicen en el presente Prospecto Informativo con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos que se relacionan a continuación tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular o plural de dichos términos):

| <u>Términos</u> | <u>Definiciones</u> |
|--------------------------------------|--|
| Acciones Clase A: | significa cada una de las acciones comunes y nominativas Clase A emitidas por CM REALTY, a que se refiere este Prospecto Informativo, a ser inscritas en la Superintendencia del Mercado de Valores. |
| Acciones Clase B: | significa cada una de las acciones comunes y nominativas Clase B emitidas por CM REALTY, a que se refiere este Prospecto Informativo, a ser inscritas en la Superintendencia del Mercado de Valores y que podrán ser listadas, ya sea en parte o en su totalidad, para cotizar públicamente a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. |
| Acuerdos: | significa el Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004 "Por el cual se desarrollan las disposiciones del Título IX del Decreto Ley 1 de 1999 sobre Sociedades de Inversión y Administradores de Inversión, se establece el procedimiento para las solicitudes de autorización y licencias y las reglas para su funcionamiento y operación" así como el Acuerdo 2-2014 de 06 de agosto de 2014 "Que crea la categoría de Sociedades de Inversión Inmobiliaria", adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores, (anteriormente denominada Comisión Nacional de Valores), tal como han sido enmendados, incluyendo cualesquiera futuras reformas o acuerdos que los subroguen. |
| Administrador de Inversiones: | significa MMG Asset Management Corp., o la persona jurídica que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a |

lo previsto en el Contrato del Administración de Inversiones.

Arrendatario: significa cualquier persona natural o jurídica que sea parte de un Contrato de Arrendamiento.

BVP: significa la sociedad denominada Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

CM REALTY: tiene el significado atribuido a dicho término en la portada del presente Prospecto Informativo.

Contrato de Arrendamiento: significa cualesquiera contratos de arrendamientos que sean celebrados por CM REALTY respecto de Propiedades Inmobiliarias, así como los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad a la Emisión, entre los Arrendatarios y CM REALTY como propietaria original de las Propiedades Inmobiliarias.

Custodio: MMG Bank Corporation.

Desarrollo Inmobiliario Elegible: significa cualquier bien inmueble o proyecto inmobiliario, independientemente de la etapa en que se encuentre (sin limitación, lote de terreno, desarrollo, cimentación, construcción, etapa pre operativa, promoción u operación), que funcione o se pretenda que funcione como inmueble comercial, ubicado en el territorio nacional, independientemente del formato que tenga o esté planeado, e independientemente del nombre con que se le refiera. El concepto de Desarrollo Inmobiliario Elegible incluye también derechos de copropiedad, usufructo, opción y cualesquiera otros derechos o situaciones de hecho que permitan a CM REALTY disponer del bien inmueble de que se trate.

Día Hábil: significa todo día de lunes a viernes que no sea un día de duelo o Fiesta Nacional en la República de Panamá o día feriado en la ciudad de Panamá.

Dividendos: significa las utilidades derivadas de las inversiones en Propiedades Inmobiliarias e Inversiones Incidentales que serán entregados, sujeto a que la Junta Directiva autorice su distribución según lo establecido para ello en las leyes aplicables, a los Tenedores cuando menos una (1) vez al año, a más tardar el 1° de abril, y que al menos será el noventa por ciento (90%) de la Utilidad Neta del Periodo Fiscal para el ejercicio inmediatamente anterior; en el entendido de que para que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria pueda acordar un monto de Distribución mayor o menor al noventa por ciento (90%) de la Utilidad Neta del Periodo Fiscal, requeriría el voto favorable de la totalidad de los directores independientes.

Documentos de la Emisión: significa el presente Prospecto Informativo, el Contrato de Colocación de Valores, el Contrato de Agente de Pago Registro y Transferencia, el Contrato de Administrador de Inversiones, y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión.

Dólares o "US\$" o "\$": significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Inversiones Incidentales: significa conjuntamente las inversiones no inmobiliarias que posea o adquiera CM REALTY dentro del cumplimiento de su política de inversión.

Ingreso Neto Operativo: significa ingresos en exceso de ciertos gastos y se calculará como ingresos por Contratos de

Arrendamiento menos gastos de seguros e impuesto de inmuebles, para los últimos 12 meses.

Latinclear: significa la sociedad denominada Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR).

Portafolio de Propiedades

Inmobiliarias Iniciales: significa los Inmuebles propiedad de CM REALTY al momento de su Oferta Publica, conforme a lo previsto en este Prospecto Informativo y que se relacionan en la Sección VIII, literal B.7.

Pacto Social: significa el pacto social vigente de CM REALTY, incluidos todas sus modificaciones que le sean incorporadas de tiempo en tiempo.

Portafolio de Inversiones: significa el conjunto de las Propiedades Inmobiliarias e Inversiones Incidentales que en un momento dado integran la cartera de inversiones de CM REALTY.

Propiedades Inmobiliarias: significa conjuntamente el Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales y cualesquiera Propiedades Inmobiliarias que se adquieran o desarrollen y sobre las cuales se celebren Contratos de Arrendamiento por parte de CM REALTY para el cumplimiento de su política de inversión.

Prospecto Informativo: significa este Prospecto Informativo, incluidos todos sus anexos, adendas y modificaciones que le sean incorporados de tiempo en tiempo.

Rentas: significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de las Propiedades Inmobiliarias derivados de los Contratos de Arrendamiento.

SMV: significa Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.



Tasa de Capitalización Terminal: significa la tasa de descuento aplicada sobre los Ingresos Operativos Netos anuales, utilizada en los casos de ejercerse el Derecho de Recompra por parte de CM REALTY.

Texto Único: significa Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas.

Valor de Venta Rápida: significa el Valor de Venta Rápida sobre el último avalúo realizado.

Valor Neto de los Activos: significa el valor de los activos que en un momento dado integran el Portafolio de Inversiones menos las deudas de CM REALTY, calculado según las reglas establecidas en los Acuerdos.

VNA (Valor Neto por Acción): significa el valor neto de cada Acción Clase B, calculado según se explica en la Sección VII, literal K, de este Prospecto Informativo.

V. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN CONSTITUYE UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CM REALTY, ASÍ COMO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES CLASE "B". EL INVERSIONISTA POTENCIAL DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO INFORMATIVO.

| | |
|--|---|
| Denominación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria: | CM REALTY, S.A. |
| Categoría de CM REALTY: | De acuerdo a lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y los respectivos Acuerdos, CM REALTY, es una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, de renta variable y local. |
| Tipo de Valor ofrecido en Venta: | Acciones Comunes Clase B, sin derecho a voto, salvo cuando se trate de determinados asuntos descritos en la Sección X, literal A.1 de este Prospecto Informativo, con derechos económicos y emitidas en forma nominativa y registrada, con un valor nominal de Cuatro Dólares (US\$4.00) por acción. |
| Cantidad de Valores: | Hasta Nueve Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Quinientas (9,987,500) Acciones Comunes Nominativas Clase B, de las cuales solo Cinco Millones Doscientos Ochenta y Un Mil Doscientas Cincuenta (5,281,250) se ofrecerán inicialmente en venta pública a través de la BVP. |
| Moneda de Denominación de las Acciones: | Dólares de los Estados Unidos de América "US\$". |
| Precio Inicial de la Oferta: | Veinticuatro Dólares con Diez Centavos (US\$24.10) por acción. |
| Inversión Mínima: | La inversión mínima para las Acciones Clase B es el valor que equivale al precio de oferta de una Acción Clase B al momento de su oferta. |
| Objetivo de Inversión de la Sociedad: | CM REALTY, tiene como objetivo principal, proporcionar a los inversionistas la posibilidad de participar de las Rentas generadas por Contratos de Arrendamientos comerciales así como de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de las Propiedades Inmobiliarias y/o Inversiones Incidentales que conformen el Portafolio de Inversiones subyacente. |
| Uso de los Fondos: | Los fondos netos recaudados producto de la venta de Cinco Millones Doscientos Ochenta y Un Mil Doscientas Cincuenta Acciones (5,281,250) de las Acciones Clase B, serán utilizados para financiar la adquisición de todo tipo de Propiedades Inmobiliarias permitidas, Inversiones Incidentales y/o cancelar obligaciones |

financieras adquiridas previamente con el fin de adquirir o desarrollar todo tipo de Propiedades Inmobiliarias, dentro de los parámetros establecidos según la Política de Inversión.

Objeto de Registro y Listado:

Todas las Acciones Clase A ya fueron emitidas, pagadas y se encuentran en circulación, mientras que un total de Cuatro Millones Setecientos Seis Mil Doscientos Cincuenta (4,706,250) Acciones Clase B ya fueron emitidas, pagadas y se encuentran en circulación. El objeto de registro de CM REALTY como Sociedad de Inversión Inmobiliaria y de sus acciones, es el de permitir la negociación de un total inicial de Cinco Millones Doscientos Ochenta y un Doscientos Cincuenta (5,281,250) Acciones Clase B en el mercado primario y permitir la negociación de sus Acciones Clase B listadas a través de mercado secundario.

Política de Inversión para Propiedades Inmobiliarias:

CM REALTY, podrá invertir en todo tipo de Propiedades Inmobiliarias, incluyendo terrenos como aquellas en cualquiera de las siguientes etapas: i. Construidas y con permiso de ocupación; ii. En fase de construcción; o iii. En plano con permiso de construcción.

CM REALTY, podrá invertir igualmente en Propiedades Inmobiliarias a través de: i. Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles que no superen el plazo de tres (3) años cuyos contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso y hasta el equivalente a un 20% de los activos de la sociedad; ii. Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria; iii. Inversiones que otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles; iv. Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria; y v. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliarias.

Todas las inversiones sobre Propiedades Inmobiliarias deberán cumplir con las siguientes características: i. Representar en conjunto como mínimo el ochenta por ciento (80%) de los activos de CM REALTY; ii. Estar o proyectar estar ubicados en la República de Panamá; iii. Ser sobre inmuebles para uso de bodegas, oficinas, centros y locales comerciales, centros logísticos, edificaciones y/o instalaciones industriales principalmente; iv. Tener una buena rentabilidad potencial, en el caso de proyectos, o encontrarse arrendados a largo plazo o tener potencial para ser arrendados en condiciones favorables, en el caso de inmuebles; y v. Poder ser sustituidos para renovar el Portafolio de Inversiones.

Política de Inversión en Activos
no Inmobiliarios

CM REALTY, podrá realizar Inversiones Incidentales hasta en un veinte por ciento (20%) de sus activos a través de: i. Cuentas de ahorros y depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión; y/o ii. Valores con grado de inversión negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado. Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce meses, emitidas por agencias calificadoras de riesgo internacional (Standard & Poor's, Fitch Ratings o Moody's) o emitidas por calificadoras registradas ante la SMV. En caso de instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura. Cualquier inversión incidental deberá realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse.

Descripción del Portafolio de
Propiedades Inmobiliarias Iniciales:

CM REALTY desarrollara inicialmente su objetivo a través del Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales de su propiedad, que comprende Propiedades Inmobiliarias comerciales en su mayoría alquiladas para uso final de tiendas de dos reconocidas marcas comerciales, Cochez y Novey, pertenecientes al Grupo Empresarial Cochez y Cia, S.A., así como las tiendas en proceso de construcción incluidas dentro del plan de expansión de este grupo empresarial.

Este portafolio actualmente comprende un total de ciento sesenta mil ciento veinticinco metros cuadrados de terreno (160,125 mts²), espacio disponible para ventas aproximado por treinta y cuatro mil doscientos dos metros cuadrados (34,202 mts²) y el equivalente a cuarenta mil quinientos cincuenta metros cuadrados (40,550 mts²) disponibles para bodega.

Comprende un total de veinticuatro (24) Propiedades Inmobiliarias comerciales, un total de quince (15) tiendas de bajo la marca Cochez con un promedio de espacio comercial de mil metros cuadrados (1,000 mts²) por tienda y nueve tiendas (9) bajo la marca Novey con un promedio de espacio comercial de dos mil metros cuadrados (2,000 mts²) por tienda.

Adicionalmente el centro de distribución principal de Tocumen, compartido por ambas plataformas, representa el principal inmueble dentro del Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales, comprendiendo actualmente treinta y cinco mil setecientos treinta metros cuadrados de terreno (35,730 mts²), dos mil metros cuadrados para oficinas (2,000 mts²) y trece mil metros cuadrados para bodega (13,000 mts²).

Valoración del Portafolio de
Inversiones:

La valoración de las Propiedades Inmobiliarias incorporadas dentro del Portafolio de Inversiones, serán

valoradas mediante: (i) avalúos elaborados por compañías autorizadas para tal efecto en la República de Panamá. Estos avalúos deberán ser realizados por CM REALTY, como mínimo, una (1) vez al año, así como en los posibles escenarios de adquisición y/o venta de Propiedades Inmobiliarias futuras y ser puestos a disposición de la SMV, y (ii) valoración del valor presente de los flujos futuros, que generen las Propiedades Inmobiliarias, descontados a una tasa de rendimiento esperada, de acuerdo a la metodología flujo de caja descontado.

Valor Neto por Acción (VNA):

El Valor Neto por Acción será el coeficiente de dividir el Valor Neto de los Activos de CM REALTY entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación. El Valor Neto por Acción Clase B será calculado y reportado por el Fondo, sujeto a las condiciones que se establecen en la Sección VII, literal K.

Representación de los Valores:

Las Acciones Clase B están emitidas de forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Titularidad:

Las Acciones Clase B están emitidas de forma nominativa.

Redención de las Acciones:

Los tenedores de Acciones Clase B no tendrán derecho a solicitar la redención de las mismas, salvo en los casos así permitidos por la ley aplicable. La redención de todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B se efectuará a requerimiento exclusivo de CM REALTY, a través de su Derecho de Recompra, mediante autorización por su Junta Directiva, sujeto a los términos y condiciones que se establecen en la Sección VII, literal J. Este Derecho de Recompra podrá ser ejercido, en dos ocasiones, por la sociedad, en primera instancia el quince (15) de enero de 2022 (en adelante, la "Primera Fecha de Recompra"); y, en segunda instancia el quince (15) de enero de 2029 (en adelante, la "Segunda Fecha de Recompra").

Política de Dividendos:

CM REALTY prevé la distribución de Dividendos a los tenedores de sus acciones con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal, entendiendo la misma como la diferencia o saldo que resulta de deducir de su renta bruta o ingresos generales, los ingresos de fuente extranjera, los ingresos exentos y/o no gravables, así como los costos, gastos y erogaciones deducibles, determinada con base a las Normas Internacionales de Información Financieros NIIF's.

Con excepción de los dos primeros dos (2) años de registro, cuando CM REALTY, podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al

mínimo indicado, sin que lo mismo conlleve afectación al estatus fiscal, según el Decreto Ley 199 de 2014. Queda lo mismo entendido, en el caso que, a juicio del Administrador de Inversiones o la Junta Directiva de CM REALTY, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria que participa CM REALTY, la Junta Directiva considere no distribuir dicho mínimo de 90% de su utilidad neta del período fiscal que corresponda.

| | |
|--|--|
| Año Fiscal: | Del 1° de enero al 31 de diciembre de cada año. |
| Administrador de Inversiones: | MMG Asset Management, Corp. |
| Central de Valores: | Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear). |
| Inscripción de Valores: | Bolsa de Valores de Panamá, S.A. |
| Auditores Externos: | Barreto y Asociados |
| Asesores Legales: | Morgan & Morgan |
| Casa de Valores, Puesto de Bolsa y Custodio: | MMG Bank Corporation |
| Agente de Pago Registro y Transferencia: | MMG Bank Corporation |
| Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta: | No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliarias y subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el Reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014. |
| Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Dividendos: | De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de Sociedades de Inversión Inmobiliarias que se acojan al incentivo fiscal del párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la SMV y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y Acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objetivo con el objeto de realizar inversiones |

directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto a dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Queda entendido que durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectuó la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos de 90% de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, que dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Inmuebles:

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

Tratamiento Fiscal de las Ganancias de Capital:

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

Depósito Previo:

El depósito previo exigido por el artículo 202 del Texto Único se cumplirá mediante la desmaterialización de las Acciones e instrumentación de un sistema de anotación en cuenta.

Calificación de Riesgo:

CM REALTY, no ha solicitado para sí misma o para las Acciones, una opinión profesional o calificación por parte de una entidad calificadora de riesgo.

Modificaciones y Cambios:

CM REALTY se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás Documentos de la Emisión que respaldan la oferta pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de las Acciones Clase B, según el Pacto Social de CM REALTY, y Documentos de la Emisión relacionados con esta oferta, o en los casos así permitidos por la ley aplicable, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a la BVP, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, CM REALTY el Prospecto Informativo como el Pacto Social de CM REALTY, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones Clase A.

No obstante, cuando se trate de modificaciones a los asuntos descritos más adelante, se requerirá del voto unánime de las Acciones Clase A y del voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase B, representadas en la respectiva asamblea de accionista en la que hubiese el quórum requerido. Los asuntos son los siguientes: (i) cambiar los derechos y privilegios de las Acciones Clase B establecidos en el Pacto Social y este Prospecto Informativo (quedando entendido que la modificación al Pacto Social para aumentar el número de Acciones Clase B y emitir las no requerirá tal aprobación), (ii) otorgar el consentimiento necesario para los traspasos de título de propiedad sobre las Acciones Clase A, por razón de venta, cesión, traspaso, o cualquier otra forma de enajenación, de más del cincuenta por ciento (50%), que resultase en un Cambio de Control de los Propietarios Efectivos de las Acciones Clase A, que se identifican en los literales (B), (C), (D) y (E) del Artículo Octavo del Pacto Social; (iii) modificar el Derecho de Recompra de la Sociedad sobre las Acciones Clase B, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el Artículo Sexto, literal (C) del Pacto Social; (iv) modificar el derecho de suspender temporalmente la recompra de las Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, establecidos en el Artículo Sexto literal (D) del Pacto Social; o (v) modificar el Derecho de Voto para las Acciones Clase A como las Acciones Clase B establecido en el Artículo Décimo Octavo del Pacto Social.

Toda modificación al Prospecto Informativo o al Pacto Social de CM REALTY deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos.

Ley Aplicable:

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

VI. FACTORES DE RIESGO

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

La información que se incluye a continuación, servirá de orientación al inversionista para evaluar el efecto que pudiesen tener los posibles eventos actuales y futuros, en su inversión en CM REALTY.

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

A. DE LA OFERTA

1. Riesgo de inversión de largo plazo

El Fondo está diseñado para Inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, dado a que el Portafolio de Inversiones de CM REALTY estará compuesto principalmente por Propiedades Inmobiliarias, sobre las cuales se espera recibir rentabilidad producto del alquiler o arrendamiento de las mismas para periodos prolongados, y sobre las cuales se espera una apreciación de su valor en el tiempo, por consiguiente, la naturaleza de la inversión que realiza es de largo plazo.

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

2. Riesgo de crédito

Cualquier cambio o desmejoramiento en la posición financiera de los Arrendatarios de las Propiedades Inmobiliarias que compondrán el Portafolio de Inversiones, podría afectar los resultados del Fondo, afectando de esta manera su capacidad de distribuir Dividendos.

3. Riesgo de liquidez

En virtud del carácter de sociedad de inversión cerrada, el Accionista titular de Acciones Clase B no tendrá derecho a solicitar la redención de su inversión, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable. La decisión de redimir las Acciones corresponde exclusivamente a la Junta Directiva de CM REALTY, previo cumplimiento de las condiciones establecidas para tal fin, descritas en la Sección VI, literal J, de este Prospecto Informativo.

Adicionalmente, en caso de que el Accionista requiera en algún momento vender sus acciones a través del mercado secundario organizado de valores de Panamá, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlas. En este último caso, CM

REALTY no asume compromiso alguno frente a los Accionistas, ya sea para darles liquidez o crearles un mercado secundario.

4. Riesgo por cambios en el tratamiento fiscal

CM REALTY no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento de régimen especial de tributación sobre la renta establecido en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal que la aplica al Fondo en calidad de sociedad de inversión inmobiliaria registrada en la SMV como a los inversionistas de sus acciones o cuotas de participación que se encuentren listadas y que coticen a través de la BVP, ya que la eliminación o modificación de dicho régimen especial de tributación corresponde a las autoridades gubernamentales.

5. Riesgo por apalancamiento

El Fondo podrá contraer préstamos u otros tipos de deuda u obligaciones para el manejo de sus necesidades de flujo como para financiar la adquisición de Propiedades Inmobiliarias y/o Desarrollos Inmobiliarios Elegibles.

Como resultado de la posibilidad de contraer préstamos u otros tipos de financiamiento, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dichos préstamos o financiamientos, que lleven a la ejecución o pérdida de los activos dados en garantía u objeto de dicha financiación.

6. Riesgo de partes relacionadas

Tanto el Administrador de Inversiones, los Asesores Legales y Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y Custodio son partes relacionadas. Adicionalmente CM REALTY podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

7. Riesgo por ausencia de control por parte de los accionistas Clase B y concentración de las decisiones

Las Acciones Clase B no otorgan derechos políticos a sus Accionistas, salvo en determinadas circunstancias que se describen en la Sección X, literal A.1, de este Prospecto Informativo. Sólo las Acciones Clase A tienen derechos políticos que incluyen el derecho a voto, lo cual faculta a los titulares de tales acciones a elegir a los directores y dignatarios de CM REALTY y en consecuencia, a mantener el control y administración de CM REALTY. En virtud de lo anterior, los titulares de Acciones Clase B no tienen injerencia alguna en la administración de CM REALTY, ni en la toma de decisiones relacionadas con las inversiones realizadas por ésta.

Los accionistas comunes Clase B de CM REALTY delegan toda autoridad relativa al análisis, asesoría, recomendación, compra, venta y administración de las inversiones, en MMG Asset Management Corp., en su carácter de Administrador de Inversiones, y en su Junta Directiva.

Los accionistas Clase B tampoco tendrán control alguno sobre la evaluación, selección, disposición de las inversiones, términos de alquiler o del plazo de tenencia de las mismas. En consecuencia, los retornos sobre inversión y los resultados de la gestión de administración de las Propiedades Inmuebles que forman parte del Portafolio de Inversiones, dependerán única y exclusivamente de los esfuerzos realizados por el Administrador de Inversiones, sus asesores y de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de CM REALTY.

8. Riesgo de mercado

La rentabilidad y valor de los activos de CM REALTY, están directamente relacionados con el desempeño del mercado inmobiliario y financiero en la República de Panamá.

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

El Administrador de Inversiones de CM REALTY, realizará el cálculo del Valor Neto de los Activos anualmente, en base a lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las Propiedades Inmobiliarias que forman parte del Portafolio de Inversión, serán valoradas mediante:

- a. avalúos elaborados por una compañía debidamente autorizada en la República de Panamá para tal efecto. Estos avalúos se deberán realizar como mínimo, una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta de Propiedades Inmobiliarias. No obstante dicha valoración no necesariamente representará el valor real de las transacciones registradas por adquisición y/o venta de las Propiedades Inmobiliarias, pudiendo ser mayores o menores que el valor de mercado según avalúo realizado.
- b. valoración del valor presente de los flujos futuros, que generen las Propiedades Inmobiliarias, descontados a una tasa de rendimiento esperada, de acuerdo a la metodología flujo de caja descontado.

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

CM REALTY se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás Documentos de la Emisión que respaldan la oferta pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de las Acciones Clase B, según el Pacto Social de CM REALTY, y Documentos de la Emisión relacionados con esta oferta, o en los casos así permitidos por la ley aplicable, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a la BVP, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, CM REALTY el Prospecto Informativo como el Pacto Social de CM REALTY, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones Clase A.

No obstante, cuando se trate de modificaciones a los asuntos descritos más adelante, se requerirá del voto unánime de las Acciones Clase A y del voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase B, representadas en la respectiva asamblea de accionista en la que hubiese el quórum requerido. Los asuntos son los siguientes: (i) cambiar los derechos y privilegios de las Acciones Clase B establecidos en el Pacto Social y este Prospecto Informativo (quedando entendido que la modificación al Pacto Social para aumentar el número de Acciones Clase B y emitir las no requerirá tal aprobación), (ii) otorgar el consentimiento necesario para los traspasos de título de propiedad sobre las Acciones Clase A, por razón de venta, cesión, traspaso, o cualquier otra forma de enajenación, de más del cincuenta por ciento (50%), que resultase en un Cambio de Control de los Propietarios Efectivos de las Acciones Clase A, que se identifican en los literales (B), (C), (D) y (E) del Artículo Octavo del Pacto Social; (iii) modificar el Derecho de Recompra de la Sociedad sobre las Acciones Clase B, de acuerdo a los términos y condiciones

establecidos en el Artículo Sexto, literal (C) del Pacto Social; (iv) modificar el derecho de suspender temporalmente la recompra de las Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, establecidos en el Artículo Sexto literal (D) del Pacto Social; o (v) modificar el Derecho de Voto para las Acciones Clase A como las Acciones Clase B establecido en el Artículo Décimo Octavo del Pacto Social.

Toda modificación al Prospecto Informativo o al Pacto Social de CM REALTY deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos.

11. Riesgo de ausencia de calificación

CM REALTY, no ha solicitado para sí misma o para las Acciones, una opinión profesional o calificación por parte de una entidad calificadora de riesgo.

12. Riesgo por opción de recompra.

CM REALTY, en su calidad de sociedad de inversión cerrada y de conformidad con lo establecido en el Texto Único y los Acuerdos, no otorga a los inversionistas en Acciones Clase B el derecho de solicitar la redención de su inversión. De acuerdo a las normas legales que rigen las sociedades de inversión cerradas y registradas en la SMV, éstas sólo podrán comprar sus propias cuotas de participación en las formas señaladas en la Sección VII, literal J de este Prospecto Informativo.

Con base a la facultad otorgada en las normas legales, CM REALTY ha establecido que tendrá la opción de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante el "Derecho de Recompra"), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva, de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen en la Sección VII, literal J de este Prospecto Informativo.

B. DEL EMISOR

1. Riesgo por corto historial operativo

A la fecha de esta emisión, CM REALTY tiene un historial de operaciones igual a un (1) año.

2. Riesgo por conflicto de interés

Con el objeto de asegurar la transparencia en el manejo de los potenciales conflictos de interés y velar por que los objetivos de CM REALTY se cumplan a cabalidad, todos los miembros de la Junta Directiva de CM REALTY han suscrito formalmente el Código de Ética de CM REALTY, el cual se adjunta como Anexo "A" del presente Prospecto Informativo.

C. DEL ENTORNO

1. Riesgo sistemático o no aislable

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

A título meramente ilustrativo, el valor de las Acciones Clase B y de las Propiedades Inmobiliarias y/o derechos sobre Propiedades Inmobiliarias que forman parte del Portafolio de Inversiones así como las Inversiones Incidentales de CM REALTY, pueden verse afectadas por fluctuaciones en el comportamiento de los precios a nivel general de la economía así como del resultado del costo del dinero reflejado en el comportamiento de las diferentes tasas de interés aplicables.

2. Riesgo económico de Panamá

CM REALTY realiza sus actividades comerciales dentro de la República de Panamá por ende, su desempeño siempre estará directamente relacionado con el desempeño de la economía del país. Aunque las proyecciones de crecimiento del Banco Mundial para la República de Panamá para los próximos 3 años se estiman alrededor del 6.00%, cualquier situación adversa en nuestra economía podría tener un impacto en los resultados de CM REALTY

3. Riesgo legal

CM REALTY, es una sociedad debidamente incorporada y registrada en la República de Panamá, y como tal, es una persona jurídica de derecho y está sujeta a posibles acciones legales por parte de entidades e instituciones de orden público, o personas naturales o jurídicas de derecho privado.

4. Riesgo por la modificación en las leyes aplicables

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

D. DE LA INDUSTRIA

1. Riesgo por la concentración por tipo de bien inmueble

Este riesgo está asociado con la existencia de una concentración del Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales principalmente en propiedades comerciales. La industria inmobiliaria es por naturaleza cíclica, lo que significa que está sujeta a vaivenes propios de la actividad económica con fases de expansión, seguidas por fases de contracción. Al estar el Portafolio de Inversiones concentrado en un segmento específico, es más vulnerable a ser afectado por las fases de contracción de la industria.

2. Riesgo por la concentración de Arrendatarios

CM REALTY ha realizado Contratos de Arrendamiento a largo plazo sobre la mayoría de las propiedades del Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales. Estos Contratos de Arrendamiento en su mayoría han sido firmados con las empresas Cochez y Novey, una cadena de almacenes que se dedica al comercio al por menor y que se encuentra en fase de expansión.

La concentración de Arrendatarios pudiera representar un riesgo para CM REALTY ya que en este momento su desempeño depende en su mayoría de que las empresas Cochez y Novey cumplan con los compromisos de pago pactados en los Contratos de Arrendamiento.

3. Riesgo por la desocupación de los inmuebles

Si bien los Contratos de Arrendamiento que mantiene CM REALTY han sido pactados a un plazo de quince años y existen penalidades por la terminación anticipada de dichos contratos, existe la posibilidad de que los Arrendatarios actuales pudieran querer acogerse a la terminación anticipada de uno o más inmuebles, en cuyo caso, CM REALTY dejaría de generar renta hasta tanto no se logre reemplazar dichos contratos.

Por otro lado, si la terminación de los Contratos de Arrendamiento se da en un ciclo de contracción de la industria, existe el riesgo de que se mantenga la desocupación por largos períodos afectado por ende, la rentabilidad de CM REALTY y la expectativa de retorno de sus accionistas.

Durante períodos de desocupación CM REALTY tiene la obligación de seguir sufragando gastos de seguro, mantenimiento, seguridad, servicios públicos e impuestos de inmueble entre otros.

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

El valor de mercado de las Propiedades Inmobiliarias está sujeto a la oferta y la demanda del mercado. Los avalúos son una estimación de valor sobre un inmueble realizada por un perito profesional e independiente en determinado momento, sin embargo, el valor de venta de las Propiedades Inmobiliarias puede variar debido a las condiciones de la oferta y la demanda.

5. Riesgo de Contraparte

Inicialmente, el principal Arrendatario de las propiedades que conforman el Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales de CM REALTY son las empresas Cochez y Novey, sin embargo, no existe ninguna limitación para que en el futuro se realicen Contratos de Arrendamiento con otros Arrendatarios. Los retornos esperados para los inversionistas de CM REALTY dependen principalmente de que los Arrendatarios presentes y futuros cumplan cabalmente con las obligaciones dimanantes de sus Contratos de Arrendamiento.

6. Riesgo por lucro cesante

Este riesgo está asociado a la disminución en los ingresos periódicos por concepto de ausencia de Contratos de Arrendamiento producto de la desocupación o, a la ocurrencia de hechos de fuerza mayor como terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, inundaciones, aludes, rayos, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes de vehículos motores, explosiones, actos terroristas entre otros que pueda afectar negativamente las Propiedades Inmobiliarias del Portafolio de Inversión. CM REALTY podrá mitigar parte de este riesgo, con la obtención de pólizas de seguros que cubran temporalmente el lucro cesante.

Los factores de riesgo descritos anteriormente, no pretenden suministrar al inversionista interesado en adquirir acciones comunes B, una lista exhaustiva de los posibles riesgos asociados a su inversión en CM REALTY. El inversionista entiende que es de su sola responsabilidad asesorarse sobre los posibles riesgos asociados a la inversión en Acciones Clase B de CM REALTY.

VII. INFORMACIÓN SOBRE CM REALTY

A. Denominación y Naturaleza Jurídica

CMI1, S.A., es una sociedad anónima, organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá desde el día 27 de noviembre de 2013, constituida inicialmente con el nombre CMI1, S.A. mediante Escritura Pública número 32,036 de 22 de noviembre de 2013 de la Notaría Décima del Circuito de Panamá y cuyo nombre cambió a **CM REALTY, S.A.** mediante la Escritura Pública número 7,107 de 19 de junio de 2015 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, por la cual se adoptó un nuevo pacto social. La sociedad se encuentra inscrita en el Registro Público al Folio 819805 de la Sección Mercantil desde el 27 de noviembre de 2013.

CMI1, S.A. en calidad de sociedad absorbente se fusionó por absorción con **CMI2, S.A.** en calidad de sociedad absorbida, de acuerdo a las leyes de la República de Panamá desde el día 11 de junio de 2014, mediante Escritura Pública número 10,864 de 29 de abril de 2014, de la Notaría Décima de Panamá inscrita en el Registro Público a la Ficha 819801, Sigla S.A., Documento 2615841, de la Sección Mercantil.

Mediante acta de reunión extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad CMI1, S.A. celebrada el catorce (14) de abril de 2015, la sociedad modificó su Pacto Social para dedicarse exclusivamente a las actividades relacionadas con la operación de una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la República de Panamá y adopta **CM REALTY, S.A.**, como nuevo nombre de la Sociedad, mediante Escritura Pública número 7,107 de 19 de junio de 2015, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá inscrita en el Registro Público al Folio N° 819805 de la Sección Mercantil.

B. Actividad principal y exclusiva

CM REALTY está registrada ante la SMV como una sociedad de inversión inmobiliaria, según consta en la Resolución SMV No. 456-15 de fecha 24 de julio de 2015. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

CM REALTY está sujeta a la supervisión de la SMV y sus operaciones como sociedad de inversión registrada se rigen por el Texto Único, los Acuerdos, y demás acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo son adoptados por la SMV y demás normas legales de aplicación general. La SMV no será responsable por la veracidad de la información contenida en este prospecto informativo.

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

C. Capital Social Autorizado

Mediante Asamblea de Accionistas de CM REALTY celebrada el 14 de abril de 2015, se aprobó: aumentar el capital social autorizado de CM REALTY, quedando en mismo en Cuarenta Millones

de Dólares (US\$40,000,000.00), el cual está integrado y dividido en las siguientes clases de acciones:

Cincuenta Mil (50,000) Acciones Comunes Clase A con valor nominal de Un Dólar (US\$1.00) por acción, moneda de los Estados Unidos de América; y

Nueve Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Quinientos (9,987,500) de Acciones Comunes Clase B, con valor nominal de Cuatro Dólares (US\$4.00) por acción, moneda de los Estados Unidos de América.

Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, que autorice la Junta Directiva de la sociedad conforme al Artículo Quinto (D) del Pacto Social.

Las acciones serán expedidas en forma nominativa y en ningún caso al portador.

Al amparo de lo establecido por el artículo 156 del Texto Único, la Junta Directiva podrá modificar el Pacto Social de CM REALTY, con el objeto de crear nuevas clases de acciones sin el consentimiento de los accionistas, siempre que los costos relativos al Administrador de Inversiones, al asesor de inversiones, al Custodio, a la publicidad y a los demás gastos de operaciones (de haberlos) sean asumidos por la clase que los cause o en el caso de ser gastos comunes, cuando sean asumidos por todas las clases en forma proporcional al Valor Neto por Acción de cada clase. Todas las acciones de una misma clase tendrán iguales derechos y privilegios.

D. Colocación Privada de Acciones

A la fecha de elaboración de este Prospecto Informativo, la totalidad de las Acciones Clase A están emitidas, pagadas y en circulación. La venta de las Acciones Clase A se efectuó por medio de una colocación privada aprobada en reunión de Junta Directiva de CM REALTY celebrada el 25 de junio de 2015.

A la fecha de elaboración de este Prospecto Informativo, Cuatro Millones Setecientos Seis Mil Doscientos Cincuenta (4,706,250) Acciones Clase B están emitidas, pagadas y en circulación. La venta parcial de las Acciones Clase B se efectuó por medio de una colocación privada aprobada en reunión de Junta Directiva de CM REALTY celebrada el 25 de junio de 2015.

La colocación de la totalidad de las Acciones Clase A y parte de las Acciones Clase B se completó el 30 de junio de 2015, previo a la fecha de expedición de la Resolución SMV 456-15 de 24 de julio de 2015 por la cual se aprueba el registro.

E. Oferta Pública de Acciones

Mediante reunión de Junta Directiva de CM REALTY, celebrada el 25 de junio de 2015, la sociedad aprobó solicitar ante la SMV su registro como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y el registro de hasta Nueve Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Quinientas (9,987,500) Acciones Comunes Clase B, a fin de poder, en un inicio, ofrecer públicamente en venta hasta Cinco Millones Doscientos Ochenta y Un Mil Doscientos Cincuenta (5,281,250) Acciones Clase B que conforman parte del capital autorizado, para su negociación en el mercado organizado por medio de BVP, y colocadas mediante oferta pública primaria como la posterior negociación de la totalidad de sus Acciones Clase B mediante oferta pública secundaria.

El listado y la negociación de estos valores ha sido autorizado por la BVP Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre las Acciones Clase B o el Fondo.

F. Categoría en que se integra CM REALTY

En atención a los criterios de clasificación contenidos en los Acuerdos, CM REALTY clasifica dentro de las siguientes categorías:

- (i) Según su estructura: sociedad de inversión simple
- (ii) Según la opción de redención: sociedad de inversión cerrada
- (iii) Según el tipo de inversión: sociedad de inversión inmobiliaria
- (iv) Según la procedencia geográfica de las inversiones: sociedad de inversión administrada en o desde Panamá

G. Patrimonio Mínimo

De conformidad con lo exigido en los Acuerdos, mientras existan Acciones Clase B, en circulación, CM REALTY mantendrá un patrimonio mínimo de Cincuenta Mil Dólares (US\$50,000.00).

H. Directores y Dignatarios

Los actuales Directores y Dignatarios de CM REALTY son:

Raúl Cochez Maduro – Presidente y Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 07 de junio de 1974

Domicilio comercial: Vía Tocumen antigua Tabacalera Nacional.

Apartado postal: 0816-07696

Correo electrónico: rcochez@cochezycia.com

Teléfono: (507) 302-8600

Fax: (507) 302-8601

El señor Raul Cochez Maduro cuenta con un título de Ingeniero Industrial graduado de University of Miami, B.S. Industrial Engineering (1994). Actualmente se desempeña como Co Gerente General de COHEZ Y CIA, S.A. Inició se carrera dentro de la empresas desde el año 1994. Como Co Gerente General le corresponde guiar y liderar al equipo de trabajo. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Arturo Cochez Maduro - Secretario y Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 07 de junio de 1975

Domicilio comercial: Vía Tocumen antigua Tabacalera Nacional.

Apartado postal: 0816-07696

Correo electrónico: rcochez@cochezycia.com

Teléfono: (507) 302-8600

Fax: (507) 302-8601

El señor Arturo Cochez Maduro cuenta con un título de Finanzas graduado de Florida State University, B.S. Finance (1994). Actualmente se desempeña como Co Gerente General de COHEZ Y CIA, S.A. Inició se carrera dentro de la empresas desde el año 1994. Como Co Gerente General le corresponde guiar y liderar al equipo de trabajo. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Raúl Cochez Martínez - Vicepresidente y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 17 de julio de 1952
Domicilio comercial: Vía Tocumen antigua Tabacalera Nacional.
Apartado postal: 0816-07696
Correo electrónico: jrcochez@cochezycia.com
Teléfono: (507) 302-8600
Fax: (507) 302-8601

El señor Raul Cochez Martínez cuenta con un título de Administrador de empresas graduado de University of Saint Louis, B.S. Management (1971). Actualmente se desempeña como Presidente de la Junta Directiva de COCHEZ y CIA, S.A., dirección general de la empresa. Inició su carrera dentro de la empresa desde el año 1971. Como Presidente le corresponde la representación legal de la empresa. Participa como director de la sociedad desde 2014

Carlos Garcia de Paredes - Tesorero y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 26 de julio de 1963
Domicilio comercial: Costa del Este, Capital Plaza, Piso 20.
Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: cpg@motta.com
Teléfono: (507) 302-0220

El señor Carlos Garcia de Paredes cuenta con un título de Ingeniero Industrial University of Notre Dame, B.S. Industrial Engineering (1985). Master in Business Administration MBA de Incae (1989). Actualmente se desempeña en la Gerencia de Roberto Motta, S.A. Administra "Family Office" con inversiones diversificadas en bancos, bienes raíces y compañías de seguros, entre otros. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Roberto Motta Stanziola - Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 02 de febrero de 1964
Domicilio comercial: Urbanización Industrial Los Angeles, Calle Harry Eno,
Apartado postal: 0816-00517
Correo electrónico: rmotta@agmotta.com
Teléfono: (507) 300-7802
Fax: (507) 300-7801

El señor Roberto Motta cuenta con un título de B.S. en Babson College Massachusetts, MBA en INCAE y es miembro del Central American Leadership Initiative (Capítulo (IV) y del Aspen Global Leadership Network. Posición: Presidente de Agencias Motta, S.A. Director de Euro autos de Centroamérica, expresidente de AOPA Panamá Chapter.

Felix Motta Stanziola- Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 2 de febrero de 1973
Domicilio comercial: Costa del Este, Capital Plaza, Piso 19.

Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: fmmotta@motta.com
Teléfono: (507) 302-0220

El señor Felix Motta Stanziola cuenta con un título de Mercadeo graduado de Boston College, B.S. Marketing (1995). Actualmente se desempeña en la Gerencia de Roberto Motta, S.A. Administra "Family Office" con inversiones diversificadas en bancos, bienes raíces y compañías de seguros, entre otros. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Guillermo Henne - Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 6 de marzo de 1973
Domicilio comercial: Costa del Este, Capital Plaza, Piso 20.
Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: ghm@motta.com
Teléfono: (507) 302-0220

El señor Guillermo Henne cuenta con un título de Ingeniero Agropecuario de la University of Southwestern Louisiana, B.S. Agricultural Engineering (1995). Master in Business Administration MBA de Thunderbird University (2004). Actualmente se desempeña en la Gerencia de Roberto Motta, S.A. Administra "Family Office" con inversiones diversificadas en bancos, bienes raíces y compañías de seguros, entre otros. Participa como director de la sociedad desde 2014.

Robbie Cesar García - Director Independiente

Nacionalidad: Estados Unidos
Fecha de nacimiento: 10 de diciembre de 1971
Domicilio comercial: Torre Banco Panamá, Oficina 2100C, Costa del Este, Rep de Panamá
Apartado postal: 0816-01881
Correo electrónico: rgarcia@versatacap.com
Teléfono: (507) 203-3112

El Sr. Robbie García cuenta con una Licenciatura en Finanzas y Comercio Internacional de Georgetown University, y un Maestría en Administración de Empresas (MBA) de Harvard University. Es Socio Director de Versata Capital, firma de Banca de Inversión y Asesoría en Finanzas Corporativas. También participa como Director en diversas Juntas Directivas en los sectores de educación, materiales de construcción, y vehículos de capital privado.

Fernando Antonio Castillo Araúz - Director Independiente

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 18 de mayo de 1973
Domicilio comercial: Piso 19, Oficina 19"A" de Torre Capital Plaza, Urbanización Costa del Este
Apartado postal: 0831-02523
Correo electrónico: faca@facalaw.com
Teléfono: (507) 308-9000 (Ext 123)

El Sr. Fernando Castillo es licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, con un LLM de American University. Socio principal de la firma FERNANDO CASTILLO & ASOCIADOS. En adición a lo anterior, participa en inversiones pasivas en banco, compañía de seguros y materiales de construcción.

De acuerdo a las normas legales vigentes, no menos del 20% de los miembros de la Junta Directiva de una Sociedad de Inversión deberán ser personas independientes de la sociedad.

Los directores independientes juegan un rol importante en la estructura de CM REALTY ya que procuran asegurar que los intereses de los accionistas siempre estén protegidos. Los directores independientes deberán obtener información adecuada sobre los aspectos en que deben decidir y utilizar su experiencia en negocios para determinar qué es lo más conveniente para CM REALTY y sus accionistas. Para los directores independientes priva el principio de que actuarán con la diligencia de un buen padre de familia.

Actualmente, la Junta Directiva de CM REALTY está compuesta por dos (2) Director(es) Independiente(s).

I. Mecanismo de Suscripción y Colocación de Acciones

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

Las ventas en mercado primario a través de la BVP, se realizarán de tiempo en tiempo en la medida que la Junta Directiva de CM REALTY, así lo determine y para ellos lo comunicará a la SMV y a la BVP, el valor de colocación de las Acciones Comunes a ser suscritas.

La oferta pública inicial así como las ofertas públicas posteriores de las Acciones Clase B se registrará de acuerdo a los siguientes términos:

Precio inicial por cada acción: Veinticuatro Dólares con Diez Centavos (US\$24.10) por acción.

CM REALTY podrá vender sus acciones a un precio superior o inferior de acuerdo a sus necesidades y/o condiciones del mercado. El precio de Oferta será comunicado a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento informativo a más tardar 3 días hábiles antes de la Fecha de Oferta de las Acciones Clase B.

Inversión mínima requerida: La inversión mínima para las Acciones Clase B es el valor que equivale al precio de oferta de una Acción Clase B al momento de su oferta.

Comisión de Colocación: Hasta uno por ciento (1.00%).

J. Mecanismo de Recompra de Acciones de la Clase B

CM REALTY, en su calidad de sociedad de inversión cerrada y de conformidad con lo establecido en el Texto Único y los Acuerdos, no otorga a los inversionistas en Acciones Clase B el derecho a solicitar la redención de su inversión.

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

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

Con base a la facultad otorgada en las normas legales, CM REALTY ha establecido que tendrá la opción de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante el "Derecho de Recompra"), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva, de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen a continuación:

Periodicidad: La Junta Directiva de CM REALTY ha aprobado que las Acciones Clase B tengan una opción al Derecho de Recompra en dos fechas preestablecidas a saber: el quince (15) de enero de 2022 (en adelante, la "Primera Fecha de Opción de Recompra") y en segunda instancia el quince (15) de enero de 2029 (en adelante, la "Segunda Fecha de Opción de Recompra") (en conjunto las "Fechas de Opción de Recompra").

Quedará a criterio de la Junta Directiva si ejecutar o no su Derecho de Recompra sobre las Acciones Clase B.

Posterior a la Segunda Fecha de Opción de Recompra, la Junta Directiva de CM REALTY, cuando así lo estime conveniente, tendrá la potestad de aprobar nuevas Fechas de Opción de Recompra con la periodicidad que considere conveniente.

Notificación de recompra: Queda entendido que una vez la Junta Directiva haya determinado ejercer su opción al Derecho de Recompra, CM REALTY, deberá comunicar a todos los tenedores de las Acciones Clase B, con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación, su decisión de recomprar todas las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante, la "Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra"). Una vez efectuada la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, los tenedores de las Acciones Clase B estarán obligados a vender, todas sus Acciones Clase B en un plazo no mayor a los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de Ejecución del Derecho de Recompra.

Precios de Ejecución de la Opción de Recompra: La recompra de las Acciones Clase B se realizará a través de la BVP de la siguiente manera:

- a. El precio de ejecución del Derecho de Recompra de las Acciones Clase B para la Primera Fecha de Opción de Recompra será determinado por la Junta Directiva, mediante la siguiente fórmula: el cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de CM REALTY entre la cantidad de Acciones Clase B en circulación. Para efecto del cálculo del Valor Neto de los Activos se tomará el

valor más alto entre (i) el Valor de Venta Rápida del portafolio inmobiliario de la sociedad y (ii) el resultado de dividir el Ingreso Neto Operativo anual generado por los Contratos de Arrendamiento vigentes los últimos doce (12) meses sobre una Tasa de Capitalización Terminal equivalente al seis punto setenta y cinco por ciento (6.75%) más, el valor de mercado de otros activos incidentales menos obligaciones vigentes.

- b. El precio de ejecución del Derecho de Recompra de las Acciones Clase B para la Segunda Fecha de Opción de Recompra será determinado por la Junta Directiva, mediante la siguiente fórmula: el cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos entre la cantidad de Acciones Clase B en circulación. Para efecto del cálculo del Valor Neto de los Activos se tomará el valor más alto entre (i) el Valor de Venta Rápida del portafolio inmobiliario de la sociedad y (ii) el resultado de dividir el Ingreso Neto Operativo anual generado por los Contratos de Arrendamiento vigentes en los últimos doce (12) meses sobre una Tasa de Capitalización Terminal equivalente al ocho punto cincuenta por ciento (8.50%) más el valor de mercado de otros activos incidentales menos obligaciones vigentes.

Causas adicionales de Suspensión de Recompra: CM REALTY podrá suspender temporalmente la recompra de Acciones Clase B o posponer la fecha de pago en cualquiera de los siguientes casos:

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

K. Cálculo del VNA

El VNA será el cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de CM REALTY entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación.

Según lo dispuesto en las normas legales aplicables, CM REALTY en su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, está obligada a calcular el VNA de forma anual así como en el caso de que decida ejecutar el Derecho de Recompra.

El Administrador de Inversiones reportará el VNA a la SMV y al público inversionista en general, mediante prensa, redes electrónicas de divulgación de información financiera, u otros medios autorizados por la SMV. Este reporte se hará al siguiente Día Hábil de la fecha de cálculo del VNA e incluirá además información sobre el número de acciones en circulación.

L. Metodología para la Valoración de los Activos

El Administrador de Inversiones realizará la valoración de las inversiones que componen el Portafolio de Inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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

De acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40 se deben registrar como propiedades de inversión, todas las Propiedades Inmobiliarias que se mantengan con el propósito de generar Rentas, apreciación de capital o ambas y que no sean utilizadas por CM REALTY para para la producción o suministro de bienes y servicios ni para fines administrativos.

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

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

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

Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico no sea observable, una entidad podrá medir el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

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

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en los resultados integrales del periodo en que surjan.

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

La pérdida o ganancia resultante del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determinará como la diferencia ente los ingresos netos de la transacción y el importe en libros

del activo, y se reconocerá en los resultados integrales del periodo en que tenga el lugar el retiro o la disposición.

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

M. Políticas de Dividendos

Sujeto a la existencia de utilidades, CM REALTY prevé la distribución de Dividendos con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal, entendiendo la misma como la diferencia o saldo que resulta de deducir de su renta bruta o ingresos generales, los ingresos de fuente extranjera, los ingresos exentos y/o no gravables, de los costos, gastos y erogaciones deducibles, sobre la base de lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF's. Durante los dos primeros dos (2) años de su registro CM REALTY no está obligado, pero tiene la intención de pagar Dividendos.

La distribución de Dividendos se realizará a los accionistas registrados en los libros de CM REALTY, de acuerdo al Manual de Procedimientos de Latinclear, a través de la cual se pagaran los dividendos de acuerdo a las siguientes fechas:

Fecha de declaración: fecha en la cual CM REALTY, a través de resolución o acuerdo de su Junta Directiva, anuncia la acción corporativa, mediante la cual se declara y autoriza el pago de Dividendos correspondientes al periodo que la Junta Directiva determine mediante la resolución respectiva. En la fecha de Declaración, la Junta Directiva deberá establecer la fecha de registro (Record Date) a futuro.

Fecha de registro (record date): fecha establecida por la Junta Directiva de CM REALTY mediante resolución y que define a los inversionistas que, por ser tenedores indirectos o inversionistas registrados de Acciones Clase B en dicha fecha, participarán de la acción corporativa correspondiente al pago de Dividendos. La Junta Directiva de CM REALTY deberá establecer un periodo mínimo entre la fecha de declaración y la fecha de registro, un periodo de tiempo no menor de cinco (5) días, contados a partir del Día Hábil siguiente de la fecha de declaración.

La fecha de registro no deberá coincidir con la Fecha del Pago del dividendo y la Junta Directiva de CM REALTY deberá establecer un periodo mínimo entre la fecha de registro y la fecha de pago, cuyo periodo de tiempo no será menor de cinco (5) Días Hábiles, contados a partir del Día Hábil siguiente de la fecha de registro. Lo anterior es con el fin de que CM REALTY cuente con un periodo de tiempo razonable para realizar los trámites respectivos con el Banco Liquidador, Latinclear y Participantes.

Fecha de la Acción Corporativo (fecha de pago): Fecha(s) que se lleva a cabo la Acción corporativa, es decir se paga el Dividendo. Para efectos del pago efectivo, a través del sistema de compensación de Latinclear se establece como mínimo dos (2) Días Hábiles, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de registro.

Fecha Ex dividendo: fecha a partir de la cual la acción de CM REALTY cotiza sin derecho a percibir el dividendo. Si la acción se negocia en esa fecha o después, no se tendrá el derecho a percibir el Dividendo.

N. Comisiones de Colocación a cargo CM REALTY

Las Acciones Clase B que se negocien en el mercado primario, estarán sujetos al pago de la siguiente comisión:

Comisión de Colocación: Hasta Uno por ciento 1.00%

O. Gastos de Organización

CM1, S.A. asumirá los gastos asociados con la organización e incorporación de CM REALTY como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, incluyendo los gastos de incorporación de la sociedad, servicios profesionales y gastos asociados con la preparación de los Documentos de la Emisión.

P. Otros Gastos de Operación

CM REALTY pagará todos los gastos relacionados con sus operaciones y negocios, incluyendo:

- (i) Gastos Legales
- (ii) Gastos de Auditoría
- (iii) Honorarios profesionales de avalúos profesionales.
- (iv) Cualesquiera impuestos o cargos gubernamentales imputables a las Sociedades de Inversión
- (v) Tarifa de inscripción de la sociedad de inversión ante la SMV por la suma de Dos Mil Quinientos Dólares (US\$2,500.00)
- (vi) Comisión de Colocación en el mercado primario pagadero al Puesto de Bolsa.
- (vii) Tarifa correspondiente a la supervisión que efectuará la SMV a un costo de una milésima del uno por ciento (0.0010%) del promedio del Valor Neto de los Activos de cada una de las sociedades de inversión, con un mínimo de Quinientos Dólares (US\$500.00) y un máximos de Cinco Mil Dólares (US\$5,000.00).
- (viii) Tarifa de registro pagadero a la BVP: 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).
- (ix) Comisión de Custodia y Agencia de Pago Registro y Transferencia.
- (x) Dietas de Directores Independientes. Las reuniones de Junta Directiva se realizan de forma ordinaria cada seis meses. Se contemplan reuniones extraordinarias.
- (xi) Costo de impresión y distribución del Prospecto Informativo y reportes e informes a los accionistas, material publicitario y de mercadeo.
- (xii) Gasto de mantenimiento requerido de las Propiedades Inmobiliarias.
- (xiii) Gastos administrativos

Q. Mercados

Las Acciones Clase B serán inscritas en la BVP. A la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo, la Junta Directiva de CM REALTY no tiene intención de inscribir esta oferta en ningún otro mercado.

R. Notificaciones

Cualquier notificación o comunicación a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al Custodio, al Agente de Pago Registro y Transferencia o al Puesto de Bolsa, deberá ser dirigida por escrito y

entregada personalmente en las oficinas principales, en las direcciones detalladas a continuación:

**SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
CM REALTY, S.A.**

Vía Tocumen, antigua Tabacalera Nacional
Apartado Postal 0816-87696 Zona 4 Panamá
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 302-4444, Fax: (507) 302-4419
Arturo Cochez: acochez@cochezycia.com

**PUESTO DE BOLSA, CUSTODIO Y
AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG Bank Corporation**

Avenida Paseo del Mar
Urbanización Costa del Este, Torre MMG Piso 22
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507)265-7600, Fax: (507)265-7601
Marielena Garcia Maritano: marielena.gmaritano@mmgbank.com

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

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

VIII. OBJETIVOS Y POLITICAS DE INVERSIÓN

A. Objetivo de Inversión

CM REALTY, recientemente creada bajo la legislación aplicable para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo adquirir, desarrollar, arrendar y operar un amplio rango de inmuebles comerciales principalmente, permitiendo así a los inversionistas participar indirectamente de los retornos y plusvalías típicos de la industria inmobiliaria en la República de Panamá.

B. Políticas de Inversión

1. Política General de Inversión

La política general de inversión de CM REALTY, está definida de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 del Acuerdo 2-2014 en relación a las inversiones permitidas bajo la categoría de Sociedades de Inversión Inmobiliaria vigente a la fecha de elaboración de este Prospecto Informativo.

CM REALTY, a través de su Junta Directiva y conjuntamente con el Administrador de Inversiones, realizara todos las evaluaciones necesarias para desarrollar su política general de inversión y tratar as de maximizar la rentabilidad de sus inversionistas, de acuerdo a las decisión que sobre este fin se realicen en términos de:

a. Inversiones e incorporación de Propiedades Inmobiliarias

CM REALTY, a través de su Administrador de Inversiones, realizará una evaluación previa de las Propiedades Inmobiliarias y/o Desarrollos Inmobiliarios Elegibles que desea adquirir para determinar si su valor de venta refleja el valor justo del inmueble.

Para realizar esta evaluación podrá utilizar diferentes metodologías tales como:

- (i) Valor del avalúo versus comparables;
- (ii) Promedio ponderado del costo de capital de acuerdo al modelo de flujo de caja descontado; o
- (iii) Múltiplos comparables (ebitda, flujos de la operación, flujos ajustados de la operación, etc); o
- (iv) Tasa de capitalización de alquileres (cap rate); o
- (v) Cualquier otra metodología que la Junta Directiva considere que pueda reflejar mejor la valoración del bien(es) inmueble(s) a ser adquiridos.

b. Estrategia sectorial de las inversiones y el mercado panameño

La política de inversión de CM REALTY, está orientada principalmente a Propiedades Inmobiliarias y/o Desarrollos Inmobiliarios Elegibles detalladas en la Sección VIII, literal B, numeral 2 en este Prospecto Informativo, ubicadas dentro de la República de Panamá con las siguientes características:

- a. Ubicación estratégica
- b. Potencial para uso comercial
- c. Precio justo
- d. Accesibilidad
- e. Área con densidad demográfica y potencial de crecimiento

- f. Cualquier otro aspecto que la Junta Directiva pueda considerar estratégico

El Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales detallado en esta sección en el numeral 7, como las futuras inclusiones, se encuentra o se encontrarán localizadas en su totalidad a lo largo y ancho del territorio de la República de Panamá, con presencia tanto en el área metropolitana como en ubicaciones con potencial comercial y turístico en el interior del país.

c. Venta de Propiedades Inmobiliarias

Las oportunidades de venta para cualquiera de las propiedades del Portafolio de Inversión, serán evaluadas por el Administrador de Inversiones y la decisión de venta será tomada por la Junta Directiva.

2. Tipos de Activos Inmobiliarios en los que podrá invertir CM REALTY

Como Sociedad de Inversión Inmobiliaria CM REALTY podrá invertir en los siguientes tipos de activos inmobiliarios en la República de Panamá:

- a. Todo tipo de bien inmueble, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuente con permiso de ocupación; o
- b. Aquellos bienes inmuebles que estén en fase de construcción o en plano con permiso de construcción; o
- c. Aquellos bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 del Acuerdo 2-2014; u
- d. Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas no supere el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso, hasta el equivalente a un 20% de los activos de la Sociedad; o
- e. Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria; o
- f. Cualesquiera inversiones que otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles; o
- g. Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria; o
- h. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliarias.

De acuerdo a los tipos de activos inmobiliarios que podrá realizar CM REALTY, referirse a la Sección VI, literal D anterior, donde se identifican los potenciales riesgos asociados a las inversiones en el sector inmobiliario.

3. Tipos de Activos Incidentales en los que podrá invertir CM REALTY

CM REALTY podrá invertir en los siguientes activos de manera incidental:

- a. Cuentas de ahorros y depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión; y/o
- b. Valores con grado de inversión negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce meses, emitidas por agencias calificadoras de

riesgo internacional (Standard & Poor's, Fitch Ratings o Moody's) o emitidas por calificadoras registradas ante la SMV. En caso de instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura. Cualquier inversión incidental deberá realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse.

4. Normas generales y especiales de límites en Inversiones Incidentales

De conformidad con las normas sobre límites a las inversiones establecidas en los Acuerdos, aplicables a las sociedades de inversión registradas, CM REALTY no podrá invertir:

- a. Más del treinta por ciento (30%) de sus activos, en acciones, participaciones, obligaciones o valores, en general, emitidos por otras sociedades de inversión; o
- b. Más del veinte por ciento (20%) de sus activos, en valores emitidos por otra sociedad de su mismo grupo; o
- c. Más del veinte por ciento (20%) de sus activos, en valores emitidos o avalados por una misma compañía o entidad. Este límite queda ampliado al veinticinco por ciento (25%), siempre que el total de las inversiones en valores en los que se supere el veinte por ciento (20%) no exceda del sesenta por ciento (60%) del activo de la misma; o
- d. Las inversiones totales en los valores a que se refieren los párrafos anteriores, no podrán superar el ochenta por ciento (80%) de sus activos; o
- e. Más del cuarenta por ciento (40%) de sus activos, en valores emitidos o avalados por entidades pertenecientes a un mismo grupo.

Los porcentajes anteriores se medirán tomando como referencia la valoración efectiva del total de activos financieros y de los valores en cuestión.

Con relación a la inversión en valores no admitidos a negociación en una bolsa u otro mercado organizado, CM REALTY no podrá:

- a. Invertir más del quince por ciento (15%) de sus activos en valores emitidos o avalados por una misma entidad; o
- b. Invertir más del treinta por ciento (30%) de su activo, en valores emitidos o avalados por entidades pertenecientes a un mismo grupo.

Los porcentajes previstos para inversiones en valores no admitidos a negociación en una bolsa u otro mercado organizado se medirán tomando como referencia la valoración efectiva del total de activos financieros y de los valores en cuestión. Se entiende como valoración efectiva el valor real de los activos financieros y de los valores en un momento determinado, tomando en cuenta el riesgo y retorno, entendiéndose como retorno la retribución que se espera recibir por la inversión.

Cuando por circunstancias ajenas a la voluntad de CM REALTY o su Administrador de Inversiones se superasen los límites de inversión en valores no admitidos a negociación en una bolsa u otro mercado organizado antes señalados, la sociedad de inversión o, en su caso, su Administrador de Inversiones adoptará, en el plazo de tres (3) meses, las medidas necesarias para rectificar tal situación, poniéndolo en conocimiento de la SMV.

Este plazo podrá ser prorrogable, por una sola vez, a discreción de la SMV, basándose en un análisis sustentado por el Administrador de Inversiones.

5. Criterios de Diversificación de CM REALTY

La Junta Directiva de CM REALTY, establecerá las siguientes reglas de diversificación con el propósito de mantener la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria según la ley:

- a. Al menos el 80% de los activos del Fondo deberán estar invertido en bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá.
- b. El restante porcentaje hasta un veinte por ciento (20%) podrá invertirlo en Inversiones Incidentales.

Los criterios de diversificación implementados por CM REALTY podrán ser incumplidos solo en los siguientes escenarios:

- a. Durante el primer año de operación contado a partir de la notificación de la respectiva resolución de la SMV en que se autoriza el registro de CM REALTY como Sociedad de Inversión;
- b. Cuando CM Realty decida vender, ceder o enajenar activos inmobiliarios permitidos, y que por dicho traspaso incumpliera con el mínimo de activos inmobiliarios. En este caso CM REALTY deberá abstenerse de realizar Inversiones Incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo requerido; y
- c. Cuando por una disminución en el valor de mercado de los activos inmobiliarios o por un aumento en el valor de mercado de las Inversiones Incidentales se incumpliera con el mínimo establecido de activos inmobiliarios. En este caso CM REALTY deberá abstenerse de realizar Inversiones Incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo requerido.

Cuando por circunstancias ajenas a la voluntad de CM REALTY o su Administrador de Inversiones se presenten los anteriores escenarios, la sociedad de inversión o, en su caso, su Administrador de Inversiones adoptará, en el plazo de seis (6) meses, las medidas necesarias para rectificar tal situación, poniéndolo en conocimiento de la SMV.

Este plazo podrá ser prorrogable, por una sola vez, a discreción de la SMV, basándose en un análisis sustentado por el Administrador de Inversiones.

6. Programa y calendario de inversiones.

CM REALTY planea alcanzar su objetivo inicialmente a través del Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales construido, existente y de su propiedad, que en su mayoría comprende diferentes propiedades a nivel nacional donde se encuentra ubicados almacenes de las cadenas comerciales Cochez y Novey, pertenecientes al Grupo Cochez, así como las tiendas en proceso de construcción incluidas dentro de los respectivos planes de expansión de ambas cadenas.

CM REALTY podrá incorporar y/o retirar Propiedades Inmobiliarias sobre este Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Inicial, de tiempo en tiempo, una vez haya obtenido su autorización como Sociedad de Inversión Inmobiliaria ante la SMV y la Dirección General de Ingresos, así como haber registrado sus acciones ante la Bolsa de Valores de Panamá, de acuerdo a las evaluaciones realizadas por medio del Administrador de Inversiones como de las decisiones que en este particular sean tomadas por su Junta Directiva, alineadas con el Plan de Inversión descrito en este Prospecto Informativo.

7. Descripción del Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales

El Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales comprende un total de ciento setenta y tres mil doscientos setenta metros cuadrados de terreno (173,270 mts²), espacio disponible para ventas aproximado por treinta y siete mil novecientos cincuenta y dos metros cuadrados (37,952

mts2) y el equivalente a cuarenta y un mil trescientos metros cuadrados (41,300 mts2) disponibles para bodega.

El Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales alberga un total de veintiséis (26) tiendas, quince (15) tiendas Cochez con un promedio de espacio comercial de mil metros cuadrados (1,000 mts2) por tienda y once (11) tiendas Novey con un promedio de espacio comercial de dos mil metros cuadrados (2,000 mts2) por tienda.

Adicionalmente el centro de distribución del Grupo Cochez ubicado en Tocumen, es la propiedad inmobiliaria más importante del Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales comprendiendo actualmente treinta y cinco mil setecientos treinta metros cuadrados de terreno (34,730 mts2), dos mil metros cuadrados para oficinas (2,000 mts2) y trece mil metros cuadrados para bodega (13,000 mts2).

A continuación se detallan cada una de las propiedades que conforman el Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales, ubicados todas dentro del territorio de la República de Panamá:

Plataforma Comercial Cochez:

a. Tienda Cochez – Vía España, La Loma

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Vía España, entrada de la urbanización La Loma. |
| Terreno | 5,555.63 mts2 |
| Ventas | 1,000.00 mts2 |
| Bodega | 1,700.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$290,577.06 |

b. Tienda Cochez – Vía Tocumen, Pedregal

| | |
|----------------|--|
| Ubicación | Vía Domingo Díaz, Tocumen, después del puente del cruce de Pedregal, 200 mts. después del Super 99 |
| Terreno | 8,500.00 mts2 |
| Ventas | 1,500.00 mts2 |
| Bodega | 2,000.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$346,550.40 |

c. Tienda Cochez – Arraijan, Vista Alegre

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Vía Interamericana, diagonal a la estación de servicio Esso Vista |
| Terreno | 6,823.75 mts2 |
| Ventas | 1,000.00 mts2 |
| Bodega | 3,000.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$231,980.20 |

d. Tienda Cochez – Vía Tocumen, Villa Lucre

| | |
|-----------|--|
| Ubicación | Vía Domingo Díaz, entrada principal de la urbanización Villa Lucre, diagonal al puente vehicular |
|-----------|--|

| | |
|----------------|----------------|
| Terreno | 5,936.46 mts2 |
| Ventas | 1,000.00 mts2 |
| Bodega | 1,500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$401,046.61 |

e. Tienda Cochez – David, Chiriquí

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Vía Interamericana, diagonal al Hospital Mae Lewis, David Chiriquí. |
| Terreno | 7,252.03 mts2 |
| Ventas | 1,750.00 mts2 |
| Bodega | 2,000.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$253,521.26 |

f. Tienda Cochez – Colón

| | |
|----------------|--|
| Ubicación | Entrada de la Barriada San Judas Tadeo, antes de los cuatro altos. |
| Terreno | 6,601.35 mts2 |
| Ventas | 1,000.00 mts2 |
| Bodega | 2,000.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$191,899.24 |

g. Tienda Cochez – El Dorado

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Avenida Ricardo J. Alfaro, a un costado de la estación Accel. |
| Terreno | 4,334.46 mts2 |
| Ventas | 500.00 mts2 |
| Bodega | 1,500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$267,457.84 |

h. Tienda Cochez – 24 de Diciembre

| | |
|----------------|--|
| Ubicación | 24 de Diciembre, antes de llegar al Supercentro la Doña. |
| Terreno | 9,067.66 mts2 |
| Ventas | 700.00 mts2 |
| Bodega | 1,000.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$212,649.23 |

i. Tienda Cochez – San Miguelito

| | |
|----------------|--|
| Ubicación | Vía Transistmica entrada de la 9 de Enero. |
| Terreno | 6,991.57 mts2 |
| Ventas | 1,000.00 mts2 |
| Bodega | 1,500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$208,436.75 |

j. Tienda Cochez – Coronado

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Vía Interamericana, diagonal a la entrada a Coronado. |
| Terreno | 4,659.93 mts2 |
| Ventas | 700.00 mts2 |
| Bodega | 1,000.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$171,027.92 |

k. Tienda Cochez – Chitre

| | |
|----------------|--|
| Ubicación | Chitré, Cabecera calle Carmelo Spadafora frente al Mida. |
| Terreno | 10,393.81 mts2 |
| Ventas | 850.00 mts2 |
| Bodega | 1,500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$245,714.63 |

l. Tienda Cochez -- Penonomé

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Vía Interamericana a un costado de Iguana Mall. |
| Terreno | 7,000.00 mts2 |
| Ventas | 1,000.00 mts2 |
| Bodega | 1,500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$218,198.40 |

m. Tienda Cochez – Santiago

| | |
|----------------|--|
| Ubicación | Santiago, Vía Interamericana, al lado de la Isuzu. |
| Terreno | 10,000.00 mts2 |
| Ventas | 1,000.00 mts2 |
| Bodega | 2,000.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$272,748.00 |

n. Tienda Cochez – Las Tablas

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Vía Guararé, al lado del Restaurante Los Faroles. |
| Terreno | 4,816.41 mts2 |
| Ventas | 800.00 mts2 |
| Bodega | 1,500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$127,173.79 |

o. Tienda Cochez – Brisas del Golf

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Brisas del Golf, Vía Principal a un lado del Colegio Episcopal. |
| Terreno | 4,767.00 mts2 |
| Ventas | 1,000.00 mts2 |
| Bodega | 1,500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$281,315.50 |

p. Tocumen Centro de Distribución

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Vía Tocumen, antigua Tabacalera Nacional. |
| Terreno | 35,713.73 mts2 |
| Ventas | 2,000.00 mts2 |
| Bodega | 13,000.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$542,511.88 |

Plataforma Comercial Novey:

q. Tienda Novey – Calidonia

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Ave 7ª Central No. 279 frente al Super Barco Interamericano |
| Terreno | 5,265.07 mts2 |
| Ventas | 1,500.00 mts2 |
| Bodega | 1,000.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$263,508.45 |

r. Tienda Novey – Costa del Este

| | |
|----------------|----------------------------------|
| Ubicación | Salida hacia el puente de Ohanis |
| Terreno | 5,265.07 mts2 |
| Ventas | 2,500.00 mts2 |
| Bodega | 500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$491,536.82 |

s. Tienda Novey – Allbrook Mall

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Detrás del Centro Comercial Allbrook Mall |
| Terreno | 0.00 mts2 |
| Ventas | 1,456.04 mts2 |
| Bodega | 0.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$288,792 |

t. Tienda Novey – Brisas del Golf

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Urbanización Brisas del Golf a un costado del Supermercado El Rey |
| Terreno | 2,782.12 mts2 |
| Ventas | 2,000.00 mts2 |
| Bodega | 250.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$217,624.67 |

u. Tienda Novey – La Chorrera

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Avenida Las Americas Edificio Novey entre el Burger King y Mc Donalds |
| Terreno | 3,282.12 mts2 |
| Ventas | 1,750.00 mts2 |
| Bodega | 100.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$159,454.00 |

v. Tienda Novey – Centennial Park

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Urbanización Centenario Centennial Park Ave |
| Terreno | 5,205.53 mts2 |
| Ventas | 2,500.00 mts2 |
| Bodega | 500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$299,079.09 |

w. Tienda Novey - Versailles

| | |
|----------------|------------------|
| Ubicación | Plaza Versailles |
| Terreno | 0.00 mts2 |
| Ventas | 1,656.00 mts2 |
| Bodega | 0.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$212,550.91 |

x. Tienda Novey – Coronado

| | |
|----------------|-----------------------------|
| Ubicación | Plaza Las Pérgolas Coronado |
| Terreno | 0.00 mts2 |
| Ventas | 2,540.27 mts2 |
| Bodega | 0.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$244,510.56 |

y. Tienda Novey – Arraijan, Vista Alegre

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Via Interamericana, diagonal a la estación Esso Vista Alegre Arraijan |
| Terreno | 0.00 mts2 |
| Ventas | 1,500.00 mts2 |
| Bodega | 0.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$80,220.00 |

z. Tienda Novey – Penonomé

| | |
|----------------|--|
| Ubicación | La Sorpresa Mall Carretera Interamericana, detrás de la Estación Delta |
| Terreno | 4,923.30 mts2 |
| Ventas | 1,750.00 mts2 |
| Bodega | 250.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$264,000.00 |

aa. Tienda Novey – Chitré

| | |
|----------------|---|
| Ubicación | Calle Circunvalación, al lado del futuro centro comercial "Azuleo Terminal Plaza" |
| Terreno | 8,220.55 mts2 |
| Ventas | 2,000.00 mts2 |
| Bodega | 500.00 mts2 |
| Alquiler Anual | US\$294,000.00 |

8. Política de conservación y aseguramiento de las Propiedades Inmobiliarias

CM REALTY coordinará y supervisará las actividades necesarias para mantener las Propiedades Inmobiliarias de su Portafolio de Inversión en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo, pero sin limitarse, a:

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

De considerarlo necesario, por recomendación y justificación del Administrador de Inversiones y sujeto a la aprobación de la Junta Directiva, CM REALTY podrá contratar servicios de empresas especializadas en las actividades descritas, pero sin limitarse a las mismas, con el propósito de preservar en el tiempo el valor del Portafolio de Inversión.

C. Políticas de Endeudamiento

CM REALTY, por decisión de la Junta Directiva podrá celebrar contratos de préstamos, emisión de títulos valores o cualquier otro mecanismo de financiación con el propósito de la adquisición de Propiedades Inmobiliarias y/o Desarrollos inmobiliarios Elegibles, para los cuales la Junta Directiva podrá disponer de las Propiedades Inmobiliarias como de cualquier otro activo para garantizar sus obligaciones.

CM REALTY no tiene ninguna limitación alguna para contraer obligaciones.

Los inversionistas deberán tomar en cuenta que si CM REALTY, asume obligaciones de crédito, tanto de corto como de largo plazo, esto conlleva riesgos inherentes al crédito como fuente de apalancamiento.

El acceso a las fuentes de financiamiento dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales CM REALTY tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de crédito disponible, la percepción en el mercado de los ingresos actuales y potenciales de CM REALTY y/o de la industria inmobiliaria en general.

La disponibilidad de financiamiento no es garantizada y los términos y condiciones generales de financiamiento pueden restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento de CM REALTY.

Igualmente la capacidad de CM REALTY de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores que dependerán de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de CM REALTY, los cuales son factores sujetos a incertidumbres, y por lo tanto no se puede tener certeza de su capacidad de refinanciar deuda futura en términos aceptables y convenientes para el fondo.

D. Transacciones con partes relacionadas

CM REALTY, no tiene limitación alguna para realizar transacciones con partes relacionadas.

Cualquier transacción de CM REALTY con partes relacionadas deberá ser divulgada al público inversionista por medio de su publicación a través de la página web de la BVP. Tanto CM REALTY como el Administrador de Inversiones se obligan a mantener a disposición del público en sus oficinas o en medios electrónicos la documentación relacionada sobre dichas transacciones realizadas.

E. Política de Liquidez

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

IX. ORGANOS DE ADMINISTRACION

A. Junta Directiva

De acuerdo a los documentos constitutivos de CM REALTY, la Junta Directiva administrará y dirigirá los bienes y negocios de CM REALTY y tendrá el control absoluto de éstos, salvo en los casos que corresponda a la Asamblea General de Accionistas de acuerdo con la ley y su Pacto Social. La Junta podrá otorgar poderes generales o especiales que faculten a los directores, dignatarios o funcionarios de la sociedad o a terceras personas para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles y que sean competencia de la Junta directiva.

1. Facultades de la Junta Directiva

Adicional a todas las facultades otorgadas a la Junta Directiva en la ley y demás artículos del Pacto Social, además de todas las facultades que sean necesarias para la buena marcha de CM REALTY, la Junta Directiva tendrá las siguientes facultades:

- a. Dictar los términos y condiciones relacionados con la operación de CM REALTY, según las leyes aplicables a las sociedades de inversión inmobiliaria, incluyendo, sin limitación, la política de inversión, la política de reparto de los beneficios, la comisión de administración, los gastos de operación, las normas respecto a la información obligatoria a proporcionar a los participantes, la política sobre aumentos de capital, la política de endeudamiento, la política de retorno de los capitales;
- b. Nombrar a uno o más administradores de inversión. El Administrador de Inversiones tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva; de acuerdo al alcance que para este particular establece el Pacto Social.
- c. Convocar a la Asamblea General de Accionistas en los términos para ello establecidos en el Pacto Social;
- d. Establecer los comités de directores que considere necesarios, definir sus funciones y elegir y remover a sus miembros;
- e. Nominar, elegir y remover a los dignatarios o a cualesquiera otros ejecutivos de CM REALTY, con o sin causa, en cualquier momento;
- f. Designar y remover al agente residente de CM REALTY;
- g. Autorizar y ejecutar la declaración y el pago de Dividendos según lo dispuesto en el Artículo Sexto (B) del Pacto Social y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incluyendo sin limitación, el cumplimiento de cualesquiera disposiciones legales aplicables al pago de Dividendos en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- h. Aprobar el presupuesto anual de operaciones e inversiones de CM REALTY, incluyendo sus fuentes de financiamiento;
- i. Aprobar inversiones, contrataciones o planes de negocios;
- j. Aprobar la emisión y venta de acciones de CM REALTY, de conformidad con lo establecido en el Pacto Social;
- k. Autorizar la compra, venta, permuta y el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, dentro o fuera de la República de Panamá, así como la adquisición o el traspaso de derechos, la celebración de contratos de todo tipo y la constitución de obligaciones, salvo por aquellos casos expresamente reservados a la Asamblea General de Accionistas según el Pacto Social;
- l. Autorizar el ejercicio, por parte de CM REALTY, del Derecho de Recompra, incluyendo la determinación de la Primera Fecha de Recompra y/o de la Segunda Fecha de Recompra, según lo establecido en el Artículo Sexto (C) del Pacto Social;
- m. Autorizar la suspensión temporal y/o la posposición de cualquier fecha de pago por parte de la sociedad, en relación al ejercicio del Derecho de Recompra, según lo establecido en el Artículo Sexto (D) del Pacto Social;
- n. Autorizar la celebración de contratos de préstamo, sobregiros, aperturas de crédito, cartas de crédito, cuentas corrientes y designar a las personas autorizadas para girar contra las mismas;
- o. Presentar anualmente a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas los estados financieros auditados de CM REALTY;
- p. Elegir a los auditores externos de CM REALTY, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- q. Nombrar a un custodio y contratar con el mismo para depositar con dicho custodio, como mínimo, las acciones, los activos financieros y el dinero efectivo de CM REALTY, de conformidad con las disposiciones legales

- aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- r. Aprobar, modificar y revocar los estatutos de CM REALTY; y
 - s. Aprobar las dietas y emolumentos de los directores por su participación en reuniones de la Junta Directiva.

Estos poderes o facultades de administración otorgados a la Junta Directiva de CM REALTY, únicamente podrán reformarse o modificarse por decisión de la Asamblea de Accionistas de CM REALTY debidamente convocada al efecto, en la cual sólo los accionistas titulares de las Acciones Clase A de CM REALTY, tienen el derecho a voz y a voto.

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

B. Administrador de Inversiones

MMG Asset Management Corp., ha sido contratada por CM REALTY, para que actúe como Administrador de Inversiones, mediante contrato celebrado el día 14 de abril de 2015.

MMG Asset Management Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura Numero 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 382995, Documento 132223 y está debidamente autorizada para actuar Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en la Resolución No. CNV-135-06 del 07 de Junio de 2006 respectivamente, expedida por la SMV.

1. Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales

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

Jorge E. Morgan Vallarino- Presidente y Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

MMG Tower – Piso 22

Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: jorge.morgan@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

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

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

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

Carlos E. Troetsch Saval –Vicepresidente y Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1961

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

MMG Tower – Piso 22

Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center

Correo electrónico: carlos.troetsch@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

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

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

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

Jorge Raúl Vallarino - Secretario y Director

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 15 de mayo de 1974

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

MMG Tower – Piso 22

Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453

Correo Electrónico: jorge.vallarino@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

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

Luis Valle C. –Tesorero y Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 8 de agosto de 1951
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453
Correo Electrónico: vallee@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7601

Licenciado en Contabilidad, graduado de la Universidad de Panamá. Actualmente se desempeña como Contralor y Socio responsable del planeamiento de la parte financiera, administrativa y control de operaciones del Grupo Morgan & Morgan y de la Firma de Abogados.

2. Ejecutivos Principales

Jorge E. Morgan Vallarino – Ejecutivo Principal

(Ver Curriculum en la sección anterior)

Funciones

Como Presidente y Ejecutivo Principal de MMG Asset Management Corp., y Presidente Ejecutivo de la División Financiera del Grupo Morgan y Morgan, su función es estratégica para asegurar que en todo momento el plan de negocios de MMG Asset Management Corp., esté alineado con los objetivos y estrategias macro del Grupo Morgan y Morgan. Supervisa de manera directa la gestión de la Gerencia General.

Marielena García Maritano – Administrador(a)

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 16 de febrero de 1960
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22
Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453
Correo Electrónico: marielena.gmaritano@mmgasset.com
Teléfono: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601

Marielena García Maritano es una profesional de amplia experiencia bancaria que ha laborado por más de 30 años para bancos locales e internacionales tales como Bipan, Citibank, Deutsch Sudamerikanische Bank, Banco de Latinoamérica, Banco Continental de Panamá, entre otros, especializándose en Banca Privada, Finanzas Corporativas, Servicios Fiduciarios, Administración de Fondos y Asesoría de Inversiones.

Actualmente, la señora García Maritano ejerce funciones de Ejecutivo Principal en su condición de Gerente General de MMG Asset Management Corp. y de Vicepresidente de Banca de Inversiones en MMG Bank Corporation.

La señora García Maritano es Directora Principal de Latinex Holdings, S.A. y la Bolsa de Valores

de Panamá, S.A. ,adicionalmente, es Presidente de la Cámara de Administradores de Sociedades de Inversión y Fondos de Pensión y miembro fundador del Capítulo de Panamá de Woman Corporate Directors.

Fue Presidente de la Junta Directiva de la Asociación de Agentes Vendedores de Valores de Panamá y es miembro de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Panamá (ACOBIR).

Funciones

Como Ejecutivo Principal y Gerente General de MMG Asset Management Corp. es responsable de todos los aspectos relacionados con la administración y operación de la empresa según los lineamientos y políticas de dictadas por la Junta Directiva. Supervisa entre otros, las transacciones, clientes, relaciones con los reguladores, auditorias, gestiones de mercadeo, alianzas y líneas de negocio.

Natibeth Kennion – Oficial de Cumplimiento

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 25 de abril de 1998

Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 22

Apartado Postal: P.O. Box: 0832-02453 World Trade Center

Correo Electrónico: natibeth.kennion@mmgbank.com

Teléfono: (507) 265-7600

Fax: (507) 265-7601

Culminó sus estudios en Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa María la Antigua. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero y Bancario. Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 274 expedida por la SMV, mediante Resolución SMV -291-13 del 08 de agosto de 2013.

3. Condiciones generales del Contrato de Administración

El objeto del contrato con MMG Asset Management Corp, como Administrador de Inversiones, es cumplir con las actuaciones propias de un Administrador de Inversiones, en calidad gestor del Portafolio de Inversiones de CM REALTY., mediante la administración, seguimientos así la recomendación sobre la toma de decisiones en relación a las Propiedades Inmobiliarias, preservando su valor en el tiempo. Igualmente tendrá la responsabilidad de velar por el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de los Contratos de Arrendamiento otorgados sobre las Propiedades Inmobiliarias que conforman el Portafolio de Inversiones y, en general, desempeñar sus obligaciones con sujeción a las normas y Acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo emita la SMV así como a los objetivos y políticas de inversión establecidos y autorizados por la Junta Directiva de CM REALTY.

Mediante el Contrato de Administración, el Emisor delega en el Administrador todas las tareas administrativas, de manejo, de inversión y de disposición de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para que el Administrador de Inversiones ejerza dichas funciones de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo, las cuales incluyen, entre otras, las siguientes:

- a. Ejercicio de todos los derechos inherentes a los bienes y valores que componen la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en beneficio exclusivo de los tenedores registrados de las respectivas Acciones Ofertadas;
- b. Determinación y divulgación del VNA y del valor de los activos y pasivos que integran el patrimonio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;

- c. Emitir, en unión con el Custodio, los certificados representativos de las Acciones Ofertadas y mantener el registro de tenedores de las Acciones ofertadas;
- d. Reembolso del valor de las Acciones Ofertadas, cuando aplique, señalando dicho valor al Custodio de acuerdo con lo contemplado en el Prospecto Informativo y en las normas y lineamientos establecidos al efecto;
- e. Selección de los valores e instrumentos financieros que conformarán la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de acuerdo con lo indicado en el Prospecto Informativo, y ordenar al custodio la compra y venta de los mismos;
- f. Suministro de información veraz, suficiente y oportuna a los tenedores registrados de las Acciones Ofertadas sobre las características de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, incluyendo como mínimo, un detalle de las inversiones, de la evolución del valor del activo neto, número de cuotas emitidas y en circulación, a través de los estados de cuenta mensuales como a través de la memoria anual
- g. Administración y manejo de los contratos de arrendamiento relacionados a los activos inmobiliarios, según instrucción de la Junta Directiva de la Sociedad Inmobiliaria de Inversión.
- h. Elaborar, en conjunto con el Custodio, el texto de los contratos de suscripción de valores que se celebrarán con los inversionistas para la adquisición de las Acciones Ofertadas;
- i. Exigir al Custodio responsabilidad en el ejercicio de sus funciones en nombre de los tenedores registrados de las Acciones Ofertadas;
- j. Cobrar, ya sea de forma individual o en conjunto con un administrador de bienes inmuebles, los cánones de arrendamiento y demás sumas que se le adeuden a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria bajo contratos de arrendamiento que la misma haya suscrito para arrendar bienes inmuebles y, en general, ejercer todos los derechos y obligaciones que le correspondan a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en calidad de arrendador de los inmuebles bajo dichos contratos;
- k. Brindar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en caso que así sea solicitado por esta mediante nota escrita, asesoría en cuanto a la identificación, selección, compra, arrendamiento y/o venta de bienes inmuebles para que la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria pueda tomar decisiones informadas en cuanto a sus transacciones con inmuebles;
- l. Brindar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en caso que así sea solicitado por esta mediante nota escrita, asesoría en cuanto a la gestión de los inmuebles en la ocurrencia de eventos catastróficos y la administración y manejo de las pólizas de seguro y reclamos o mejoras por realizar para mantener el valor de los inmuebles
- m. Asesorar y asistir a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en caso que así sea solicitado por esta mediante nota escrita, en la contratación de deuda, ya sea a corto, mediano o largo plazo, y a través de préstamos, emisiones de valores u otras formas de crédito, para efectos de obtener recursos para transacciones inmobiliarias y, en general, atender las necesidades de financiamiento que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tenga de tiempo en tiempo; y
- n. Coordinación y contratación de los servicios legales, de auditoría, de custodia, de avalúo de propiedades, de administración y mantenimiento de bienes inmuebles y demás servicios relacionados con la operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
- o. Mantener los libros contables de la Sociedad.

MMG Asset Management Corp. previa autorización de la Junta Directiva podrá contratar a terceros para proveer ciertos servicios típicos de la administración de activos inmobiliarios incluyendo pero sin limitarse a asesores legales, profesionales de avalúos, contratistas, etc.

MMG Asset Management Corp. ofrecerá servicios Administrativos a CM REALTY., que incluyen mantener el registro de tenedores de las acciones, mantener libros contables, calcular el VNA, emitir estados de cuenta de manera mensual y cualquier otra función que se requiera en cumplimiento de la normativa legal vigente.

La duración del contrato es por tiempo indefinido.

El contrato se rige por las leyes de Panamá y las funciones y obligaciones del Administrador de Inversiones se rigen por las normas de los Acuerdos y el Texto Único.

4. Comisiones a favor del Administrador

CM REALTY. pagará al Administrador de Inversiones una comisión anual máxima de hasta Cien Mil Dólares US\$100,000.00 .

En caso de que el Administrador así lo solicite y la Junta Directiva de CM REALTY lo autorice, dicha comisión podrá ser variada pero siempre dentro del límite máximo que establece este Prospecto Informativo. Modificaciones a las Comisiones tendrán que ser notificadas a los Accionistas Clase B y a la SMV y BVP con una antelación de al menos un (1) mes antes de su entrada en vigencia.

5. Sustitución del Administrador

La sustitución del administrador queda sujeta a las siguientes reglas:

- a. Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión o el Administrador deberá comunicar por escrito a la SMV la sustitución del Administrador. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo administrador, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del Administrador en el cual acepte la sustitución.
- b. El Administrador no podrá en ningún caso renunciar, dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva entidad que la sustituya asuma sus funciones.
- c. En caso de que se requiera una modificación al Contrato de Administración por la extinción o cese por cualquier causa de los servicios del Administrador, se deberá presentar a la SMV evidencia de la comunicación remitida a los tenedores registrados de la Sociedad de Inversión por la cual se les informa de la modificación propuesta y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin descuentos por comisión de venta ni costo alguno, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de dicha comunicación.
- d. En el supuesto en que se vendieran total o parcialmente las Acciones Clase A y los nuevos accionistas requirieran la sustitución del Administrador, será necesario solicitar previamente la aprobación de la mayoría simple de los tenedores registrados de las Acciones Ofertadas, para formalizar dicha sustitución.

C. El Custodio

1. Identificación

El 14 de abril de 2015 CM REALTY designó a MMG Bank Corporation como Casa de Valores y Agente Colocador. En virtud de esta contratación MMG Bank Corporation también ha sido designada como el Custodio de CM REALTY.

MMG Bank Corporation cuenta con una licencia de Casa de Valores, otorgada por la Comisión Nacional de Valores mediante Resolución CNV No, 292-05 de 13 de diciembre de 2005 y es participante de Latinclear.

2. Condiciones generales del Contrato de Custodia

La duración del contrato es por tiempo indefinido. El contrato se rige por las leyes de Panamá y las funciones del Custodio se ajustan a lo establecido en los Acuerdos y el Texto Único:

Son funciones del Custodio de conformidad con el contrato de custodia, sea directamente o a través de subcustodios autorizados, las siguientes:

- a. Entregar por cuenta de CM REALTY al Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Clase B, las sumas correspondientes a los Dividendos de tales acciones, cuando dichos Dividendos sean pagaderos después de haber sido debidamente declarados mediante resolución de la Junta Directiva del Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
- b. Recibir los Activos del Fondo y mantenerlos en depósito, garantizando su custodia y expidiendo el correspondiente resguardo justificativo.
- c. Garantizar que la propiedad, el pleno dominio y libre disposición de los activos del Fondo pertenezcan en todo momento al Fondo, manteniendo los activos debidamente identificados y segregados de sus propios activos y tomando las medidas para que dichos activos no puedan ser secuestrados, embargados ni sujetos a cualquier acción de acreedores del Custodio, ni afectados por la insolvencia, el concurso de acreedores, la quiebra o la liquidación de éste.
- d. Mantener todas las cuentas de banco y de custodia y cualquier otro método o mecanismo necesario para el depósito y custodia de los Activos del Fondo y, en general, para el preciso cumplimiento de sus deberes y obligaciones bajo el Contrato de Custodia.
- e. Informar al Administrador de Inversiones de la cantidad de efectivo o equivalente a efectivo disponible para inversiones, cuando el Administrador de Inversiones lo solicite.
- f. Completar todas las compras y ventas de los Activos del Fondo, según las instrucciones del Administrador de Inversiones, como también cobrar los intereses, Dividendos, efectivos, flujo de efectivo y cualquier otro ingreso generado por los Activos del Fondo.
- g. Completar las suscripciones de cuotas de participación, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto abonarán en la cuenta del Fondo. Realizar el pago de la comisión correspondiente por la(s) colocación(es) al Administrador de Inversiones.
- h. Completar y satisfacer por cuenta del Fondo las redenciones de cuotas de participación ordenadas por el Administrador de Inversiones; cuyo importe neto adeudará en la cuenta del Fondo. Realizar el pago de la comisión correspondiente por la(s) redención(es) al Administrador de Inversiones.
- i. Custodiar también los Activos del Fondo que no constituyan valores, dinero en efectivo u otros activos financieros, tales como los Contratos de Arrendamientos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y los documentos, títulos, escritos y

demás instrumentos relacionados con los derechos directos o indirectos que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tenga sobre las Propiedades Inmobiliarias, incluyendo, sin limitación, escrituras públicas, certificados de acciones y otros similares.

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

3. Comisiones pagaderas al Custodio

El Custodio recibirá una compensación anual por los servicios de custodia prestados máxima de hasta Veinticinco Mil Dólares (US\$25,000.00).

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

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

La sustitución del Custodio queda sujeta a las siguientes reglas:

(a) Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Administrador deberá comunicar por escrito a la SMV la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo custodio, en el que se declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del Custodio en el cual acepte la sustitución.

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

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

(d) En el supuesto en que se vendieran total o parcialmente las Acciones Clase A y los nuevos accionistas requirieran la sustitución del Custodio, será necesario solicitar previamente la aprobación de la mayoría simple de los tenedores registrados de las Acciones ofertadas, para formalizar dicha sustitución.

D. Agente de Pago, Registro y Transferencia

1. Identificación

El 14 de abril de 2015 el Fondo ha designado a MMG Bank Corporation como agente de pago, registro y transferencia de las Acciones Clase B.

2. Servicios

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el Agente han acordado que éste último prestará los siguientes servicios:

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

2. Satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria las redenciones de las Acciones Ofertadas, cuyos importes netos debitará de la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

3. Llevar y mantener al día, un registro (denominado el "Registro") de las personas en cuyo favor se hubiesen emitido las acciones (en adelante, los "Tenedores Registrados"), en el que se anotará lo siguiente: (1) El número de acciones de que sea titular cada Tenedor Registrado; (2) El nombre y dirección de cada Tenedor Registrado, así como también de sus respectivos sucesores o cesionarios. Cuando se trate de personas jurídicas, se requerirá el nombre y cédula de al menos dos personas naturales, a través de las cuales se harán y recibirán las comunicaciones; (3) La forma de pago aceptada por cada Tenedor Registrado; (4) Los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se hubiesen establecido sobre las acciones de cada Tenedor Registrado; (5) El nombre del apoderado, mandatario o representante de/los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; (7) Cualquier otra información que el Agente considere conveniente.
4. Asistir en la autenticación, expedición, registro, transferencia, cancelación y reposición de las Acciones ofertadas de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, de las Acciones ofertadas y del Prospecto Informativo.
5. Remitir a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cuando así lo solicite, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados y su monto invertido en las acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
6. Pagar a los Tenedores Registrados de las acciones el monto redimido, según las reglas aplicable a la redención de las acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conforme al Prospecto Informativo de la oferta pública.
7. Expedir, a solicitud de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, las certificaciones que ésta solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados.
8. Expedir, previa solicitud de los Tenedores Registrados, certificaciones haciendo constar los derechos que el tenedor posee sobre determinadas Acciones Ofertadas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
9. Recibir de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y transmitir a los Tenedores Registrados, aquellas comunicaciones que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria requiera enviar a los Tenedores Registrados y viceversa.
10. De ser necesario conforme a la ley, retener, en nombre y representación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cualquier impuesto, tasa o contribución que se genere con respecto a las Acciones Preferidas.

3. Comisiones pagaderas al Agente de Pago

El Agente de Pago, Registro y Transferencia recibirá una comisión anual por los servicios prestados máxima de hasta Veinticinco Mil Dólares (US\$25,000.00).

4. Renuncia y remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia

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

ciudad de Panamá, este Contrato terminará y el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar el Registro de Tenedores y cualesquiera ejemplares de las acciones que mantenga en su poder a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

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

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

(i) En caso de que el Agente cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o

(ii) En caso de que el Agente sea intervenido por autoridad competente; o

(iii) En caso de que el Agente sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o

(iv) En caso de que en la opinión razonable de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, el Agente incurra, ya sea por acción u omisión, negligencia, dolo o culpa grave en incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia de Pago.

(v) En caso de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida no continuar utilizando los servicios del Agente y para ello le notifique a éste de su decisión con 30 días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de remoción.

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

X. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS ACCIONES

A. Características y derechos de las Acciones B objeto de la oferta pública de venta

1. Derechos Políticos de las Acciones Clase B: Las Acciones Clase B gozan de derechos económicos pero no políticos, lo que significa que no tendrán derecho a voz ni voto excepto, cuando se les haya convocado por razón de ciertas decisiones especiales tales como (i) modificar los derechos y privilegios de las Acciones Clase B; (ii) otorgar el consentimiento necesario para los traspasos de título de propiedad sobre las Acciones Clase A, por razón de venta, cesión, traspaso, o cualquier otra forma de enajenación, de más del cincuenta por ciento (50%), que resultase en un Cambio de Control de los Propietarios Efectivos de las Acciones Clase A, que se identifican en los literales (B), (C), (D) y (E) del Artículo Octavo del Pacto Social; (iii) modificar el Derecho de Recompra de la Sociedad sobre las Acciones Clase B, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el Artículo Sexto, literal (C) del Pacto Social; (iv) modificar el derecho de suspender temporalmente la recompra de las Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, establecidos en el Artículo Sexto literal (D) del Pacto Social; o (v) modificar el Derecho de Voto para las Acciones Clase A como las Acciones Clase B establecido en el Artículo Décimo Octavo del Pacto Social, para lo cual se requerirá la aprobación de no menos del cincuenta por ciento (50%) de las Acciones Clase B emitidas y en circulación.

2. **Derechos Económicos:** Las Acciones Clase B otorgan derecho a recibir Dividendos.

3. **Derecho a solicitar redención:** Las Acciones Clase B no otorgan el derecho a solicitar su redención.

4. **Derecho de suscripción preferente:** Las Acciones Clase B no otorgan derechos de suscripción preferente ya sea en caso de: (i) emisión de acciones por razón de aumentos de capital; o (ii) ventas de acciones mantenidas en cartera por CM REALTY; o (iii) venta de acciones propiedad de accionistas.

5. **Valor Nominal:** Cuatro Dólares (\$4.00) por cada Acción Clase B, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

6. **Representación de las acciones:** Las Acciones Clase B serán representadas por certificados que serán extendidos en libros talonarios bajo numeración continua o por macro-títulos o por anotación en cuenta de forma desmaterializada.

7. **Emisión en forma nominativa:** Las Acciones Clase B serán emitidas en forma nominativa.

8. **Titularidad e Indivisibilidad de las Acciones:** Las Acciones Clase B son indivisibles. Cuando con relación a una o más acciones exista pluralidad de tenedores, los derechos y obligaciones derivados de la titularidad múltiple se regirán de acuerdo a las reglas contenidas en la Ley 42 de 1984. En tales casos, cuando una o más acciones tengan a dos (2) o más personas como su titular registrado, las instrucciones en relación con las acciones que sean impartidas por estas se regirán por las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y", se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los titulares de dicha acción; si se utiliza la expresión "o" se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los titulares; y 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 una acreencia mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los titulares de dicha acción.

9. **Régimen de Tenencia Indirecta:** El derecho de propiedad de los titulares de Acciones Clase B estará sujeto al Régimen de Tenencia Indirecta, regulado en el Capítulo Tercero del Título XI del Texto Único. MMG Bank Corporation ha sido designado por CM REALTY para actuar como agente de pago, registro y transferencia y Latinclear para actuar como central de valores, para los fines de hacer posible el traspaso de las Acciones Clase B desmaterializadas mediante el Régimen de Tenencia Indirecta. La totalidad de las Acciones Clase B serán depositadas con Latinclear y emitidas a su favor. Por tal motivo, Latinclear será el Tenedor Registrado de todas las Acciones Clase B desmaterializadas frente al Fondo. En consecuencia, todo pago derivado de los Acciones Clase B desmaterializadas que el Fondo deba hacer se hará a Latinclear en su condición de Tenedor Registrado de las Acciones Clase B. Bajo el Régimen de Tenencia Indirecta, el inversionista tendrá el carácter de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellas Acciones Clase B desmaterializadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Clase B de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. El término "Tenedor" significa todo tenedor de las Acciones Clase B, ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto. Al recibir oportunamente cualquier pago proveniente de las Acciones Clase B, Latinclear acreditará las sumas recibidas en las cuentas de aquellos Participantes que mantengan Acciones Clase B. Las

sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en las Acciones Clase B, de acuerdo a los registros y reglas internas de Latinclear. Los Participantes a su vez, acreditarán las sumas recibidas en las respectivas cuentas de custodia de los inversionistas, quienes ostentan la condición de Tenedores Indirectos con respecto a las Acciones Clase B, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles. El inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de las Acciones Clase B podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

XI. UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS

CM REALTY invertirá los montos netos recibidos de parte de los accionistas, producto de la venta de Cinco Millones Doscientos Ochenta y Un Mil Doscientas Cincuenta (5,281,250) de las Acciones Clase B, para financiar la adquisición de todo tipo de Propiedades Inmobiliarias y/o Desarrollos Inmobiliarios Elegibles, Inversiones Incidentales y/o cancelar obligaciones financieras adquiridas previamente con el fin de adquirir o desarrollar todo tipo de Propiedades Inmobiliarias y/o Desarrollos Inmobiliarios Elegibles, dentro de los parámetros establecidos según la Política de Inversión, con el fin de lograr los objetivos de inversión.

XII. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LAS ACCIONES

Las acciones serán colocadas a través del Agente Colocador y Casas de Valores debidamente autorizadas.

XIII. INFORMES Y REPORTES

CM REALTY mantendrá a disposición de sus accionistas toda la información adicional que posea relativa a CM REALTY como sociedad de inversión cerrada. Los inversionistas en Acciones Clase B podrán adquirir dicha información sin costo alguno para ellos.

A. Disponibilidad de Información

Toda la documentación relacionada con el registro de las acciones de CM REALTY a que se refiere este Prospecto Informativo, que de acuerdo al Texto Único, a los Acuerdos y demás disposiciones legales aplicables a la oferta pública y a las sociedades de inversión inmobiliarias, debe estar disponible al público en general y a los inversionistas, será remitida dentro de los plazos legales establecidos a las oficinas de la SMV localizadas a la fecha en P.H. Global Plaza, Calle 50, Piso 8, Ciudad de Panamá – República de Panamá.

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

B. Previo a la Colocación de Acciones Clase B

CM REALTY, o el Agente Colocador pondrá a disposición de cada inversionista potencial un ejemplar del Prospecto Informativo de la oferta pública de Acciones Clase B.

1. Mensualmente

CM REALTY remitirá mensualmente a los tenedores de las Acciones Clase B un estado de cuenta que refleje como mínimo el detalle de las inversiones, la evolución del VNA, el número de

Cuotas de Participación o Acciones Clase B emitidas y en circulación a la fecha del estado de cuenta.

2. Semestralmente

Estados financieros interinos refrendados por contador público autorizado. En un plazo de dos (2) meses posteriores a la conclusión de cada semestre, un reporte de indicadores que sirva para actualizar el contenido de la Memoria Anual que contendrá la información requerida en el Formulario SI-IAS, incluido como Anexo No.1 al Acuerdo 5-2004

3. Anualmente

En un plazo de tres (3) meses finalizado cada período fiscal, los Estados Financieros auditados correspondientes al cierre del año fiscal anterior, junto con una declaración jurada y una memoria anual explicativa del ejercicio, que contendrá, al menos, las especificaciones mínimas y al menos, una descripción de las inversiones correspondientes a CM REALTY como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, así como el detalle de las transacciones realizadas de CM REALTY durante el periodo con partes relacionadas.

4. Permanentemente

CM REALTY, o en su caso el Administrador de Inversiones, hará público cualquier hecho de importancia para la situación o el desenvolvimiento de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, mediante comunicación inmediata a la SMV, por un medio escrito que asegure su recepción.

Se considerarán hechos de importancia los que afecten, o puedan afectar significativamente el valor de mercado de las acciones por parte del público, contemplados en los Acuerdo 3-2008 de 31 de marzo de 2008 y Acuerdo 2-2012 de 28 de noviembre de 2012, que le sean aplicables.

XIV. RÉGIMEN FISCAL

A. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta

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

B. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto a los Dividendos

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de Sociedades de Inversión Inmobiliarias que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la SMV y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y Acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objetivo con el objeto de realizar inversiones directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la

distribución a los tenedores de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto a dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Queda entendido que durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectuó la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos de 90% de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, que dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

C. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Inmuebles

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

D. Tratamiento Fiscal de las Ganancias de Capital

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

XV. ASESORES LEGALES, AUDITORES Y COMPAÑÍA DE AVALUOS

A. Asesores Legales

Fernando Castillo & Asociados firma de abogados debidamente constituida para el ejercicio de la abogacía, actúa como asesora legal de CM REALTY. El contacto principal es el licenciado Fernando Castillo.

| | |
|----------------------|--|
| Nacionalidad: | Panameño |
| Domicilio comercial: | Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este Capital Plaza – Piso 19 Local 19-A |
| Apartado Postal: | 0831-02523 |
| Correo electrónico: | facal@facalaw.com |
| Teléfono: | (507) 303-0063 |

Morgan & Morgan, firma de abogados debidamente constituida para el ejercicio de la abogacía, actuó como asesora legal externa de CM REALTY para los fines de su registro y de sus acciones a que se refiere este Prospecto Informativo. El contacto principal es el licenciado Ricardo Arias.

Fecha de Nacimiento: 11 de enero de 1981
Nacionalidad: Panameño
Domicilio comercial: Av. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
MMG Tower – Piso 25
Apartado Postal: 00832-00232 W.T.C.
Correo electrónico: ricardo.arias@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7600

El contacto principal, el Licenciado Ricardo Arias, certifica que CM REALTY es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y que los actos referentes a al registro de dicha sociedad y su oferta de acciones han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes de CM REALTY y que una vez emitidas las Acciones Clase B, éstas constituirán títulos de propiedad válidos legales y exigibles de la misma.

B. Auditores

El auditor externo e independiente de CM REALTY es la Barreto y Asociados. El nombre del contacto principal es el licenciado Ricardo Barreto.

Domicilio: Calle 37, Avenida Cuba y Perú
Apartado Postal: 00816-02151
Correo electrónico: ebarreto@cwpanama.net
Teléfono: (507) 225-1485
Fax: (507) 227-0755

CM REALTY no cuenta con auditor interno permanente. Para la preparación de los reportes financieros se podrán contratar los servicios de un Contador Público autorizado como lo exige el Texto Único.

C. Compañía de Avalúos

Avalúos, Inspecciones y Construcciones (AVINCO), es una compañía debidamente constituida para realizar avalúos en la República de Panamá, desde el año 2000. En la actualidad, cuenta con un equipo de profesionales idóneos dispuestos a atender las necesidades del mercado a nivel nacional

AVINCO mantiene amplio reconocimiento por los los bancos locales y autorización por las entidades gubernamentales bajo el Ministerio de Economía y Finanzas; y la ANATI. Cuenta con su oficina central en la Ciudad de Panamá, con sucursales en Santiago (Veraguas) y en David (Chiriquí). El Gerente General y persona de contacto es el Ingeniero Raul Vallarino.

Domicilio: PH Gran Plaza Local 1E
Correo electrónico: avinco@avincopanama.com
Teléfono: (507) 263-3070 o (507) 214-7197
Página Web: <http://www.avincopanama.com>

XVI. LITIGIOS LEGALES

Ni CM REALTY ni el Administrador de Inversiones tiene litigios legales pendientes.

XVII. MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL DE CM REALTY

CM REALTY se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás Documentos de la Emisión que respaldan la oferta pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de las Acciones Clase B, según el Pacto Social de CM REALTY, y Documentos de la Emisión relacionados con esta oferta, o en los casos así permitidos por la ley aplicable, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a la BVP, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, CM REALTY el Prospecto Informativo como el Pacto Social de CM REALTY, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones Clase A.

No obstante, cuando se trate de modificaciones a los asuntos descritos más adelante, se requerirá del voto unánime de las Acciones Clase A y del voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase B, representadas en la respectiva asamblea de accionista en la que hubiese el quórum requerido. Los asuntos son los siguientes: (i) cambiar los derechos y privilegios de las Acciones Clase B establecidos en el Pacto Social y este Prospecto Informativo (quedando entendido que la modificación al Pacto Social para aumentar el número de Acciones Clase B y emitir las no requerirá tal aprobación), (ii) otorgar el consentimiento necesario para los traspasos de título de propiedad sobre las Acciones Clase A, por razón de venta, cesión, traspaso, o cualquier otra forma de enajenación, de más del cincuenta por ciento (50%), que resultase en un Cambio de Control de los Propietarios Efectivos de las Acciones Clase A, que se identifican en los literales (B), (C), (D) y (E) del Artículo Octavo del Pacto Social; (iii) modificar el Derecho de Recompra de la Sociedad sobre las Acciones Clase B, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el Artículo Sexto, literal (C) del Pacto Social; (iv) modificar el derecho de suspender temporalmente la recompra de las Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, establecidos en el Artículo Sexto literal (D) del Pacto Social; o (v) modificar el Derecho de Voto para las Acciones Clase A como las Acciones Clase B establecido en el Artículo Décimo Octavo del Pacto Social.

Toda modificación al Prospecto Informativo o al Pacto Social de CM REALTY deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos.

XVIII. - TÉRMINOS Y CONDICIONES

Las Acciones Clase B serán desmaterializadas, es decir, que no se emitirán títulos físicos, salvo que el inversionista lo solicite. Los derechos, términos y las condiciones de las Acciones Clase B se sujetarán a lo expresado en este Prospecto Informativo.

En caso de que un Inversionista solicite la emisión de un título físico, el costo del mismo será asumido en su totalidad por el Inversionista.

A. Discrepancias

En caso de discrepancia entre lo establecido en los documentos de incorporación de CM REALTY y este Prospecto Informativo, se entenderá que lo previsto en el presente Prospecto Informativo prevalecerá. Asimismo, en todo aquello que los documentos de incorporación de CM REALTY no hubiesen regulado expresamente, se aplicará lo dispuesto en este Prospecto Informativo.

Lo estipulado en el presente Prospecto Informativo tendrá la fuerza legal de un acuerdo entre CM REALTY y el Inversionista en cuanto a las Acciones Clase B.

XIX. LIQUIDACIÓN

CM REALTY podrá voluntariamente acordar su liquidación y posterior disolución previo lo dispuesto en su Pacto Social y solicitando a la SMV la correspondiente autorización para ello, según lo estipulado en el Acuerdo 5-2004 y posteriores modificaciones.

CM REALTY no podrá iniciar su liquidación, mientras que la SMV no apruebe el cese de operaciones, en los términos previstos en los reglamentos y Acuerdos de la SMV que se encuentren vigentes al momento de su liquidación.

XX. PARTES RELACIONADAS

Los inversionistas potenciales interesados en adquirir Acciones Clase B según el presente Prospecto Informativo, deberán leer cuidadosamente esta sección, a fin de conocer y entender los posibles conflictos de interés que puedan suscitarse con ocasión de los negocios y operaciones de CM REALTY.

CM REALTY velará por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la Superintendencia del Mercado de Valores para la realización de operaciones vinculadas entre CM REALTY, las entidades pertenecientes al mismo grupo que CM REALTY, así como los directores y dignatarios de todas estas entidades.

COCHEZ Y CIA, S.A., único Arrendatario del Portafolio de Propiedades Inmobiliarias Iniciales al momento de la elaboración de este Prospecto Informativo es empresa relacionada ya que mantiene accionistas y/o directores en común con CM REALTY.

MMG Asset Management Corp., sociedad que ha sido designada para actuar como Administrador de Inversiones de CM REALTY es subsidiaria de MMG Bank Corp que ha sido designada como Casa de Valores y Puesto de Bolsa de CM REALTY, MMG Bank Corp a su vez es la principal empresa de la Unidad Financiera del Grupo Morgan & Morgan.

Ni MMG Asset Management Corp, en su condición de Administrador de Inversiones; ni MMG Bank Corporation, en su condición de Casa de Valores, Puesto de Bolsa y Custodio, ni Morgan & Morgan, en su condición de asesora legal de CM REALTY para los fines del trámite de registro como Sociedad de Inversión Inmobiliaria y de sus Acciones Clase B ante la Superintendencia del Mercado de Valores, son partes relacionadas del CM REALTY.

Ni Latinclear, en su condición de central de valores, ni la BVP, en su condición de bolsa de valores, tampoco son partes relacionadas de CM REALTY. MMG Bank Corporation, es accionista de la BVP y de Latinclear. La señora Marielena García Maritano es miembro de la Junta Directiva de la BVP.

Ninguno de los asesores (incluyendo sus socios, accionistas, directores y dignatarios) que ha prestado servicios al Emisor, relacionados con la solicitud de registro como Sociedad de

Inversión Inmobiliaria y de las Acciones Clase B objeto de esta oferta pública, es director, dignatario o accionistas de CM REALTY.

XXI. GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha de este Prospecto Informativo, CM REALTY no ha adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios contenidos en el Acuerdo 12-2003 del 11 de noviembre del 2003, por el cual se recomienda guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y se modifican los Acuerdos 6-2000 de 19 de mayo de 2000 y 18-2000 de 11 de octubre de 2000.

CM REALTY, en su condición de persona registrada ante la SMV de Panamá, estará sujeta al cumplimiento de obligaciones legales de carácter general y especial establecidas en el Texto Único y en los Acuerdos adoptados por la SMV, que son aplicables a todas las personas registradas y a sociedades de inversión, respectivamente.

Entre las obligaciones legales a que está sometida CM REALTY y que guardan relación con los principios de Buen Gobierno Corporativo están las que procuran la pronta y completa divulgación de información y transparencia de información de importancia para todos los grupos accionistas. En este sentido, CM REALTY tiene incorporado por mandato legal, el principio de divulgación y transparencia de información, exigido en las normas de Buen Gobierno Corporativo.

Por su parte, tanto el Administrador de Inversiones como el Custodio y Agente de Colocación, también son personas registradas en la SMV. El Administrador de Inversiones cuenta con licencias de Administrador de Inversiones.

CM REALTY se rige bajo los principios que establece la OECD y que se detallan a continuación:

- a. Proteger los derechos de accionistas.
- b. Asegurar el tratamiento equitativo para todos los accionistas, incluyendo a los minoritarios y a los extranjeros.
- c. Todos los accionistas deben tener la oportunidad de obtener una efectiva reparación de los daños por la violación de sus derechos.
- d. Reconocer los derechos de terceras partes interesadas y promover una cooperación activa entre ellas y las sociedades en la creación de riqueza, generación de empleos logro de empresas financiera sustentables.
- e. Asegurar que haya una revelación adecuada y a tiempo de todos los asuntos relevantes de la empresa, incluyendo la situación financiera, su desempeño, la tenencia accionaria y su administración.
- f. Asegurar la guía estratégica de la compañía, el monitoreo efectivo del equipo de dirección por el consejo de administración y las responsabilidades del Consejo de Administración con sus accionistas.

XXII. POLÍTICA PARA LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE CAPITALS

CM REALTY, en su condición de sociedad registrada y regulada por la SMV, está sujeta al cumplimiento de las normas legales de Panamá relacionadas con la prevención del lavado de capitales. En tal sentido, CM REALTY por intermedio del Administrador de Inversiones, requerirá la verificación concisa y detallada de la información de negocios e identidad del inversionista

potencial, así como la fuente de sus ingresos. Esta obligación del Administrador de Inversiones, recae también sobre todo su personal y es el deber de la Junta Directiva de CM REALTY velar porque la misma sea debidamente observada.

Sólo en circunstancias especiales la verificación exhaustiva puede obviarse, a saber:

- a. Cuando el inversionista suscriptor de Acciones Clase B realice el pago a través de una cuenta bajo su propio nombre mantenida en una institución financiera de reconocida reputación y bajo la supervisión de autoridades nacionales o internacionales que ejerzan una supervisión y control, igual o mayor que la ejercida por las autoridades de la República de Panamá en cuanto a materia de prevención del delito de blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo se refiere;
- b. El inversionista potencial es un intermediario financiero debidamente regulado y supervisado por autoridades nacionales o internacionales que ejerzan una supervisión igual o mayor que la ejercida por las autoridades de la República de Panamá en cuanto a materia de prevención del delito de blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo se refiere.

XXIII. ANEXOS

A. Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2014.