# PROSPECTO INFORMATIVO
# FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO

**FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO** es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria constituida como un Fideicomiso bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 6794 de 31 de agosto de 2020 de la Notaría Segunda de Circuito, inscrita a Folio 30129024, Asiento 1 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 8 de septiembre de 2020, en el cual **GESTORA DE FOMENTO TURISTICO, S.A.,** sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita a Folio No. 155695152 de la Sección Mercantil del Registro Público actuó como Fideicomitente y **ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC.,** una sociedad anónima Fiduciaria organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá e inscrita al Folio No. 61090 de la Sección Mercantil del Registro Público, debidamente facultada para ejercer el negocio del fideicomiso según Licencia otorgada por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos) número 6-87 del 1° de abril de 1987, ha sido designado como Fiduciario, con domicilio en el Edificio Capital Plaza, piso 7, Oficina 702, Ave. Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

## OFERTA PÚBLICA DE VENTA
## 1,000,000 DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

El monto autorizado inicial del Patrimonio del Fideicomiso será la suma de UN MILLON DE DOLARES AMERICANOS (US$1,000,000.00), representado en Un millón de Cuotas de Participación Fiduciaria, sin valor nominal, con derechos económicos, sin derecho a voz ni voto salvo por los casos que se indican más adelante en la Sección XXVI de este Prospecto Informativo, las cuales se contempla emitir en múltiples Series conforme determine a su discreción el Consejo de Administración. La emisión de cada Serie de Cuotas de Participación Fiduciaria representará un interés en una cartera de inversión diferente, serán emitidas con una denominación que permita distinguirlas claramente cada Serie y que podrán tener condiciones y características diferentes entre sí. El Consejo de Administración dispondrá del monto a emitir por Serie, la colocación de las mismas bajo los términos, condiciones y estructura de cargos y comisiones que estime conveniente. Las Series de Cuotas de Participación Fiduciaria podrán ser ofrecidas públicamente en la República de Panamá, una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Al amparo de lo establecido en el artículo 156 de la Ley de Mercado de Valores, el Consejo de Administración podrá aumentar el Monto Autorizado del Patrimonio del Fideicomiso, variar la cantidad y fijar un valor nominal a las Cuotas de Participación Fiduciaria o crear nuevas Series de Cuotas de Participación Fiduciaria, con los derechos y restricciones que estime conveniente, sin el consentimiento de los tenedores de Cuotas de Participación Fiduciaria previamente emitidas, 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 serie que los cause, o en el caso de ser gastos comunes cuando sean asumidos por todas las series en forma proporcional al valor neto por cuota de cada serie. Todas las Cuotas de Participación Fiduciaria de una misma Serie serán iguales entre sí, conferirán los mismos derechos y estarán sujetas a las mismas obligaciones y restricciones. El Patrimonio del Fideicomiso será por lo menos igual a la suma total representada por las Cuotas de Participación Fiduciaria con valor nominal, más una suma determinada con respecto a cada Cuota de Participación sin valor nominal que se emita, y las sumas que de tiempo en tiempo se incorporen al patrimonio del fideicomiso de acuerdo con resolución o resoluciones del Consejo de Administración.
**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 el emisor.**

Fecha de Impresión:
4 de enero 2021

Fecha de Oferta Inicial
11 de enero de 2021

**Resolución No. SMV 001-21 de 4 de enero de 2021**

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

# DIRECTORIO
# FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO
(Sociedad de Inversión Inmobiliaria Autoadministrada)

FIDUCIARIO:
ASSETS TRUST & CORPORATE SERVIES, INC.
Edificio Capital Plaza, Piso 7
Ave. Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá
Teléfono: (507) 264-2338
Apartado Postal 0816-01182 Panamá, Panamá
**Atención:** José Manuel Jaén
jose_jaen@asset.com
www.assetstrust.copm

AGENTE ESTRUCTURADOR, AGENTE COLOCADOR,
AGENTE DE PAGO REGISTRO Y TRANSFERENCIA, CUSTODIO
**CANAL SECURITIES CORP.**
Edificio Time Square, Piso 35, oficina 35B
Ciudad Costa del Este, Ciudad de Panamá
Teléfono: (507) 202-0305
No tiene apartado postal
**Atención:** Sergi Lucas
sergi.lucas@canalsecurities.com
www.canalsecurities.com

ASESORES LEGALES
**PATTON, MORENO & ASVAT**
Capital Plaza, Piso 8
Paseo Roberto Motta, Ciudad Costa del Este, Ciudad de Panamá
Teléfono: (507) 306-9600, Fax: (507) 263-7887
Apartado Postal 0819-05911 Panamá
**Atención: Kathiya Asvat**
**kasvat@pmalawyers.com**
**www.pmalawyers.com**

Ejecutivo Principal de
Administrador de Inversiones
Neibys Quintero de Holguín
Autorizada por Resolución No. CNV-358-02 de 20 de septiembre de 2002

AUDITORES EXTERNOS
**BAKER&TILLY**
Edificio Plaza Obarrio, Piso 1, oficina 101
Avenida Samuel Lewis con calle 55, Obarrio, Ciudad de Panamá
Teléfono: (507) 310-0950
**Atención:** Gabriel Holness
www. bakertilly.com.pa
gholness@bakertilly.com.

INSCRIPCIÓN

**BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A.**
Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Calle 49 y Avenida Federico Boyd
Apartado 0823-00963, Panamá
Teléfono: (507) 269-1966, Fax: (507) 269-2457
**Atención**: Myrna Palomo
bvp@panabolsa.com
www.panabolsa.com

**ENTIDAD DE REGISTRO**
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**
Edificio P.H. Global Plaza, piso 8
Avenida Nicanor de Obarrio (Calle 50)
República de Panamá
Apartado Postal 0832-2281 WTC Panamá
Teléfono: (507) 501 1700, Fax: (507) 501 1709
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

**CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES**
**CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES (LATINCLEAR)**
Edifico Bolsa de Valores, Planta Baja
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105, Fax: (507) 214-8175
Atención: María Guadalupe Caballero
operaciones@latinclear.com
www.latinclear.com

## AVISO DE IMPORTANCIA

FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO HA SIDO CONSTITUIDO COMO UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CERRADA DE CONFORMIDAD CON LA LEY NO.1 DEL 5 DE ENERO DE 1984 MODIFICADA POR LA LEY NO.21 DE 10 DE MAYO DE 2017 Y REGISTRADO EN LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ (SMV) EN CALIDAD DE SOCIEDAD DE INVERSIÓN TIPO PARAGUAS, EN LA CUAL CADA CUOTA DE PARTICIPACIÓN REPRESENTA UNA PARTE ALÍCUOTA EN DIFERENTES PORTAFOLIOS DE INVERSIÓN, EMITIDAS EN MULTIPLES SERIES, CUYAS POLÍTICAS, OBJETIVOS DE INVERSIÓN, ASÍ CÓMO LA TOLERANCIA AL RIESGO, PODRAN VARIAR DE UN PORTAFOLIO A OTRO.

LAS INVERSIONES QUE REALIZARÁ FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO SON CONSIDERADAS DE ALTO RIESGO, DEBIDO A QUE SON INVERSIONES EN INMUEBLES, EN TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES O EN EL NEGOCIO DE DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. ESTAS INVERSIONES ESTÁN EXPUESTAS A RIESGOS INHERENTES A SUS POLÍTICAS DE INVERSIÓN, POR LO TANTO, NO SE PUEDE ASEGURAR QUE SE LOGREN SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.

LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EMITIDAS POR FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO Y QUE ESTÁN DESCRITAS EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, AL SER UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN CERRADA, NO SON REDIMIBLES. SIN EMBARGO, EL FIDEICOMISO SE RESERVA EL DERECHO DE COMPRAR SUS PROPIAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIA DE ACUERDO A LAS CONDICIONES LEGALES VIGENTES Y RESERVÁNDOSE TAMBIÉN EL DERECHO DE TRANSFORMARSE EN UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA ABIERTA, PERMITIENDO LA REDENCIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIA.

FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO CONTEMPLA OFRECER MÚLTIPLES SERIES DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN LAS CUALES REPRESENTAN DISTINTOS INTERESES DE PARTICIPACIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS O TÍTULO QUE CONFIEREN DERECHOS EN ACTIVOS INMOBILIARIOS LOS CUALES FORMARÁN PARTE DE LA CARTERA DE INVERSIÓN DE FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO, ACTIVOS QUE PODRÁN GENERAR DISTINTOS NIVELES DE RENDIMIENTOS, MANTENIENDO LAS POLÍTICAS DE INVERSIÓN PERMITIDAS PARA LAS SOCIEDADES DE INVERSIÓN INMOBILIARIAS.

EL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS (VNA) DE FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO PODRÁ VARIAR Y EL MISMO NO ESTÁ GARANTIZADO. CADA INVERSIONISTA DEBE LEER CUIDADOSAMENTE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO Y SUS RESPECTIVAS ADENDAS ANTES DE REALIZAR UNA INVERSIÓN EN ESTA SOCIEDAD. LA ADQUISICIÓN DE CUALESQUIERA CUOTAS DE PARTICIPACIÓN EN FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CLAUSULAS Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO Y EN SUS ADENDAS.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO Y SUS RESPECTIVAS ADENDAS SON RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO. LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO, EN CONJUNTO CON EL EJECUTIVO PRINCIPAL DE ADMINISTRADOR DE INVERSIONES, CONFIRMAN QUE A SU MEJOR SABER Y ENTENDER, EL CONTENIDO DE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO ES CIERTO A LA FECHA DE SU EMISIÓN Y NO SE HAN PRODUCIDO HECHOS RELEVANTES ADICIONALES QUE, A LA FECHA, MODIFIQUEN EL MISMO.

LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR LAS DIFERENTES CUOTAS DE PARTICIPACIÓN A QUE SE REFIERE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO, DEBERÁN: (A) LEER EL MISMO, AL IGUAL QUE EL SUPLEMENTO RESPECTIVO DE LA SERIE DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN LAS CUÁL(ES) DESEE ADQUIRIR, PREVIO A LA ADQUISICIÓN DE LAS MISMAS Y MANTENER EL MISMO PARA SU CONSULTA; (B) CONSULTAR A SUS ASESORES LEGALES, FISCALES Y CONTADORES EN RELACIÓN A LOS EFECTOS LEGALES, CONTABLES Y FISCALES CONCERNIENTES A LA INVERSIÓN EN LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIA QUE DESEE INVERTIR, INCLUYENDO PERO NO LIMITADO A: (I) LOS REQUISITOS LEGALES APLICABLES EN LA JURISDICCIÓN DEL DOMICILIO O RESIDENCIA DEL INVERSIONISTA EN LOS 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.

LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO DEBEN ABSTENERSE DE INTERPRETAR QUE EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO O SUS RESPECTIVOS SUPLEMENTOS O ADENDAS REPRESENTAN O REPRESENTARÁN RECOMENDACIÓN ALGUNA DE INVERSIÓN O DE NATURALEZA LEGAL, FINANCIERA, FISCAL, O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA.

EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO Y SUS RESPECTIVOS SUPLEMENTOS INFORMATIVOS PARA LA COLOCACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO PODRÁN 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 QUE PREVALECERÁ SOBRE LAS DEMÁS VERSIONES.

# ÍNDICE DE CONTENIDO


I. RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA ..... 10

II. Diagrama de la Estructura: ..... 23

III. FACTORES DE RIESGO ..... 24

**A. De la Oferta: ..... 24**

1. Riesgo de inversión en el sector inmobiliario. ..... 24
2. Riesgo de crédito. ..... 24
3. Riesgo de liquidez de los activos de la cartera de inversión. ..... 24
4. Riesgos específicos de la actividad turística ..... 24
5. Riesgo de concentración geográfica de los activos de la cartera de inversión. ..... 25
6. Riesgo de apalancamiento. ..... 25
7. Riesgo de liquidez de las cuotas de participación. ..... 25
8. Riesgo Incumplimiento Contractual en la Adquisición de los Bienes Inmuebles. ..... 25
9. Riesgo de modificación de términos y condiciones. ..... 25
10. Ausencia de calificación de riesgo. ..... 25
11. Riesgo de Contingencias Ocultas en los bienes inmuebles. ..... 26
12. Riesgo de la Propiedad Física del Bien Inmueble. ..... 26

B. Del Emisor: ..... 26

1. Ausencia de historial. ..... 26
2. Riesgo de Conflicto de Interés. ..... 26
3. Riesgo del Fiduciario ..... 27

C. De la Industria: ..... 27

1. Naturaleza y competencia del negocio. ..... 27
2. Riesgo por competencia. ..... 27
3. Riesgo por volatilidad y factores de mercado. ..... 27
4. Riesgo de regulación o legislación. ..... 28

D. Del Entorno: ..... 28

1. Riesgo económico de Panamá ..... 28
2. Riesgo relacionado al tamaño de la economía ..... 28
3. Riesgo de política macroeconómica. ..... 29
4. Riesgo de factores políticos. ..... 29
5. Riesgo cambiario. ..... 29
6. Riesgo de inflación ..... 29

IV. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA ..... 29

A. Denominación Social: ....29
B. Categoría de Sociedad de Inversión: ....30
C. Subsidiarias del Fideicomiso: ....30
D. Cuotas de Participación: ....31
E. Series: ....31
F. Moneda de Denominación de las Cuotas de Participación Fiduciaria: ....31
G. Precio Inicial de Oferta: ....31
H. Fecha de Oferta Respectiva: ....32
I. Características Básicas de las Cuotas de Participación: ....32
1. Valor Nominal de las Cuotas de Participación. ....32
2. Representación de las Cuotas de Participación. ....33
3. Registro de Traspasos y Gravámenes. ....34
4. Reinversión en Cuotas de Participación. ....34
V. LA ECONOMÍA PANAMEÑA Y EL MERCADO INMOBILIARIO ....34
A. La Economía Panameña: ....34
B. Sector inmobiliario en la República de Panamá: ....36
C. Actividad turística en la República de Panamá: ....37
VI. OBJETIVO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN ....38
A. Objetivo: ....38
B. Políticas de Inversión: ....38
1. Criterios de Selección de Inversiones. ....40
2. Estrategia Sectorial y Distribución Geográfica de las Inversiones. ....41
3. Criterios de Diversificación de Riesgos dentro del Sector Inmobiliario. ....41
4. Programa y calendario de inversiones de los recursos que se capten. ....41
5. Política de Conservación y Aseguración de los Bienes Inmuebles. ....42
6. Política de Endeudamiento. ....42
7. Transacciones con Partes Relacionadas. ....42
VII. MECANISMO DE SUSCRIPCIÓN Y REDENCIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN. ....42
A. Suscripción de las Cuotas de Participación: ....42
B. Redención de las Cuotas de Participación Fiduciaria: ....43
VIII. MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN. ....43
IX. GASTOS DE ORGANIZACIÓN, GASTOS GENERALES, COMISIONES DE COMPRA Y VENTA. ....43
X. POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS. ....44
XI. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES. ....45
A. Consejo de Administración: ....45

1. Composición del Consejo de Administración. ..... 45
2. Calificación del Consejo de Administración y Principios de Gobierno Corporativo. ..... 46
3. Facultades ..... 47
4. Renuncia y Remoción de los Miembros del Consejo de Administración. ..... 48
5. Lugar de las Reuniones y Convocatoria del Consejo de Administración. ..... 49
6. Periodicidad de las reuniones del Consejo de Administración. ..... 49
B. Ejecutivo Principal de Administración de inversiones y Oficial De Cumplimiento: ..... 49
1. Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones. ..... 49
2. Oficial de Cumplimiento. ..... 49
XII. REGLAS APLICABLES A LA REMOCIÓN Y SUSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES, EL CUSTODIO Y EL FIDUCIARIO. ..... 49
A. Remoción del Administrador de Inversiones: ..... 49
B. Remoción del Custodio: ..... 50
C. Remoción del Fiduciario: ..... 50
XIII. PATRIMONIO FIDEICOMITIDO ..... 51
XIV. METODO DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y CALCULO DEL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS ..... 52
A. Método de Valoración de los Activos: ..... 52
B. Cálculo del Valor Neto de los Activos: ..... 52
C. Notificaciones: ..... 53
XV. ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN ..... 54
A. Reglamento Interno de Conducta: ..... 54
B. Estructura Administrativa: ..... 54
C. Custodio y Agente de Pago Registro y Transferencia: ..... 55
XVI. USOS DE LOS FONDOS RECAUDADOS ..... 55
XVII. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LOS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN ..... 55
XVIII. LITIGIOS LEGALES ..... 56
XIX. SANCIONES ADMINISTRATIVAS ..... 56
XX. ASESORES LEGALES, FINANCIEROS, VALUADORAS Y AUDITORES ..... 56
A. Asesores Legales: ..... 56
B. Avaluadoras: ..... 57
C. Auditores: ..... 57
XXI. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES ..... 57
XXII. TRATAMIENTO FISCAL ..... 57
XXIII. LEY APLICABLE ..... 59
XXIV. **INFORMACIÓN ADICIONAL** ..... 59

XXV. **REPORTES Y DOCUMENTOS** ..... 60
A. Reportes a los tenedores de Cuotas de Participación: ..... 60
B. Documentos Disponibles: ..... 60
C. Hechos de Importancia: ..... 61
XXVI. **MODIFICACIÓN Y CAMBIOS** ..... 61
XXVII. **LIQUIDACIÓN** ..... 62
XXVIII. **POLÍTICA PREVENCIÓN DEL DELITO DE BLANQUEO DE CAPITAL** ..... 62
XXIX. **ADVERTENCIA** ..... 62
XXX. **ANEXOS** ..... 63

# I. RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

La información que se incluye a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta, y el detalle de los factores de riesgo de la misma. El inversionista potencial interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo y solicitar aclaración en caso de no entender algunos de los términos y condiciones, incluyendo los factores de riesgo de la emisión.

| | |
|---|---|
| Fideicomitente: | GESTORA DE FOMENTO TURISTICO, S.A. |
| Denominación Legal: | Fideicomiso de Fomento Turístico (en adelante, "la Sociedad de Inversión Inmobiliaria" o la "Sociedad de Inversión" o el Fideicomiso" o "El Fideicomiso Emisor"). Constituido de conformidad con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 modificada por la Ley No.21 de 10 de mayo de 2017. De conformidad con la definición legal vigente en la República de Panamá, Sociedad de Inversión Inmobiliaria es "toda persona jurídica, fideicomiso o arreglo contractual constituido bajo las leyes de la República de Panamá que mediante la expedición y venta de sus cuotas de participación se dedique al negocio de obtener dinero de inversionistas a través de pagos únicos o periódicos con el objeto de invertir o negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, tipos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en la República de Panamá." |
| Denominación comercial: | La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se identificará comercialmente con el mismo nombre del Fideicomiso, a saber: Fideicomiso de Fomento Turístico. |
| Categoría de Sociedad de Inversión: | De acuerdo a lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999 y sus respectivos Acuerdos emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (SMV), Fideicomiso de Fomento Turístico califica como una sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada, paraguas y auto-administrada. |
| Subsidiarias de la Sociedad de Inversión: | Fideicomiso de Fomento Turístico podrá ejecutar las inversiones directamente o indirectamente a través de la adquisición de participaciones accionarias en otras personas jurídicas, que sean las propietarias directas de activos inmobiliarios o instrumentos que confieran derechos sobre activos inmobiliarios. Estas inversiones indirectas harán que dichas sociedades adquieran el carácter de Subsidiarias. |
| Tipo de Instrumentos: | Cuotas de Participación Fiduciaria ("Cuotas de Participación") |
| Series: | La Sociedad de Inversión Inmobiliaria contempla la emisión de sus Cuotas de Participación en múltiples Series. Los términos y condiciones de cada Serie, así como la Fecha de Oferta, Política de Inversión y demás características será notificada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores como la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. a través de un |

Suplemento al presente Prospecto Informativo, con al menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de cada oferta.

La emisión de cada Serie será autorizada mediante resolución del Consejo de Administración con unas características, términos y condiciones asociados a un interés en una cartera de inversiones específica y separada de las Cuotas de Participación pertenecientes a las demás Series.

Derechos: Las Cuotas de Participación conferirán a sus tenedores todos los derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos de la respectiva Serie dentro de la cual fueron emitidos, incluyendo la de recibir dividendos y en caso de liquidación del sub-patrimonio representado por dicha Serie y/o la liquidación de los activos que directa o indirectamente pertenezcan a dicha Serie, el tenedor registrado de dichas Cuotas de Participación tendrá derecho a recibir el producto de la liquidación de los activos de dicha Serie en proporción al número de cuotas que tenga cada uno.

Número de Cuotas de Participación Fiduciaria: Hasta Un Millón de Cuotas de Participación Fiduciaria (1,000,000).

Titularidad: Las Cuotas de Participación serán representadas por certificados que serán denominados "Certificados de Participación Fiduciaria" o "CPF".

Moneda de Denominación: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Monto mínimo de inversión: Mil Dólares (US$1,000.00)

Precio Inicial de Oferta: El precio inicial de oferta de las Cuotas de Participación será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores como a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. a través de un Suplemento al presente Prospecto Informativo, con al menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de cada oferta, a medida que se apruebe la emisión de cada nueva Serie. Igualmente, el precio declarado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecios, según sea establecido por el Consejo de Administración y en consistencia con las condiciones del mercado.

Fecha de Oferta Inicial: 11 de enero de 2021

Fecha de Oferta Respectiva : Para cada Serie, la "Fecha de Oferta Respectiva" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los CPFs de cada una de las Series.

Fecha de Emisión Respectiva: Para cada Serie, la "Fecha de Emisión Respectiva" será la fecha a partir de la cual comenzarán a computarse los derechos económicos con relación a cada una de las Series de los CPFs. La Fecha de Emisión Respectiva será determinada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria antes de la oferta pública de cada Serie de Cuotas de Participación.

| | |
|---|---|
| Fecha de Declaración de Dividendos: | Es aquella fecha en que el Consejo de Administración declara y disponga el pago de dividendos a los tenedores de Cuotas de Participación de una o varias Series emitidas y en circulación. |
| Objetivos de Inversión: | Fideicomiso de Fomento Turístico tiene como objetivo invertir y realizar operaciones con activos inmobiliarios o instrumentos que confieren derechos sobre activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá, ya sea directamente o a través de sus Subsidiarias, permitiendo a los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciaria participar en los potenciales retornos que el sector puede brindar.<br><br>Sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, Fideicomiso de Fomento Turístico adoptará y ejecutará una política de inversiones enfocada a la adquisición de activos inmobiliarios en los cuales operen Empresas Turísticas que hayan iniciado o estén por iniciar el desarrollo de nuevos proyectos turísticos o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, principalmente dedicados a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República. Para los fines de este Prospecto Informativo, el término "Empresa Turística" o "Empresas Turísticas" es definida como aquellas que realicen inversiones de desarrollo turístico y servicios turísticos y que se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá, de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012 (por la cual se adoptan medidas de incentivo para el fomento de las actividades turísticas en la República de Panamá), sus enmiendas y decretos reglamentarios.<br><br>Este retorno sería producido tanto por el incremento en el tiempo del valor de los Certificados de Participación Fiduciaria como por la distribución de dividendos, cuando existan las condiciones para declararlos. El incremento en el valor de las Certificados de Participación Fiduciaria sería consecuencia de una revalorización de los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad de Inversión o la respectiva Subsidiaria, mientras que los dividendos se originarían por la posibilidad de generar efectivo mediante los arrendamientos u otros ingresos periódicos que reciban los activos inmobiliarios que componen la cartera de inversión de cada Subsidiaria. |
| Período mínimo de inversión: | 5 años |
| Empresa Turística o Empresas Turísticas | Se refiere a la persona jurídica que realice inversiones de desarrollo turístico y servicios turísticos, que se encuentre inscrita en el Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012 (por la cual se adoptan medidas de incentivo para el fomento de las actividades turísticas en la República de Panamá), según fue modificada por la Ley No. 82 de 18 de abril de 2019 y la Ley No. 122 de 31 de diciembre de 2019, reglamentada por virtud del Decreto |

Ejecutivo No. 364 de 23 de julio de 2020.

Uso de los Fondos:

Los recursos financieros netos recaudados con el producto de ventas de las Cuotas de Participación serán utilizados para adquirir activos inmobiliarios o instrumentos que confieran derechos sobre activos inmobiliarios, propiedad de o administrados por Empresas Turísticas, destinados al desarrollo de actividades incentivadas por la Ley de Turismo.

Las actividades incentivadas por la Ley de Turismo incluyen pero no se limitan a: (i) nuevas obras destinadas a ofrecer el servicio de hospedaje público turístico; (ii) establecimientos de usos múltiples; (iii) turismo activo o de aventura; (iv) turismo cultural/étnico; (v) turismo de sol y playa; (vi) inversiones complementarias hoteleras tales como canchas de golf, tenis, spa, gimnasios, discotecas, restaurantes, centro de convenciones y marinas, inversiones en sitios públicos

Siendo una Sociedad de Inversión Inmobiliaria tipo Paraguas, con múltiples Series que representan diferentes intereses mantenidos en sub-patrimonios, el Emisor establecerá el detalle del Uso de los Fondos que se asignará a cada Serie en los respectivos Suplementos Informativos que emitirá tres (3) días hábiles antes a la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.

Política de Inversiones:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá los recursos en Inversiones Permitidas e Inversiones Incidentales, tal como se describe en la Sección VI.B del presente Prospecto Informativo, cumpliendo con el requisito legal de mantener al menos el 80% de los activos de la Sociedad de Inversión invertidos, directamente o a través de subsidiarias, en tales Inversiones Permitidas.

En adición a cumplir con los parámetros legales de Inversiones Permitidas, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ejecutará una política de inversiones específicamente enfocada a la adquisición directa o indirecta de activos inmobiliarios en los que operarán Empresas Turísticas, administradas por las propias Empresas Turísticas o por terceros, en el interior de la República. Dentro de ese segmento, establecerá criterios de selección, periodo de tenencia, etapa de madurez de la inversión inmobiliaria, políticas de endeudamiento, políticas de mantenimiento y administración de los bienes inmuebles.

Política de Endeudamiento:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria y sus subsidiarias podrán endeudarse y celebrar contratos de financiamiento para el logro de sus fines y objetivos, bajo cualquier modalidad por ejemplo pero sin limitarse a emisiones de bonos, que podrán ser registrados para oferta pública por la SMV y admitidos para negociación en la BVP, Por lo tanto, el Fideicomiso podrá dar en garantías sus activos, con el objetivo de asegurar el repago de dichas obligaciones. Fideicomiso de Fomento Turístico no tiene ninguna limitación para solicitar y contratar préstamos ni cualquier otro tipo de facilidad crediticia

Política de Dividendos:

La política de dividendos de **Fideicomiso de Fomento Turístico** en cada una de sus Series consiste en la distribución de al menos el 90% de su utilidad neta.

Las siguientes situaciones podrán exceptuar dicha política:

- Durante los primeros dos años siguientes al registro de la Sociedad ante la SMV
- Durante los periodos que el Consejo de Administración considere que por situaciones extraordinarias derivadas del entorno macroeconómico, político o de desempeño propio de los activos que forman parte de la Sociedad Inmobiliaria no se conveniente la distribución de dividendos.

La frecuencia de distribución de dividendos será indicada en el Suplemento Informativo de cada Serie a emitir.

Patrimonio Fideicomitido:

Aporte Inicial:
El Fideicomiso fue constituido con un aporte inicial de CINCUENTA MIL DOLARES AMERICANOS (US$50,000.0), para dar cumplimiento al capital mínimo establecido por el Acuerdo No. 2-2014 de 6 de agosto de 2014 de la Superintendencia del Mercado de Valores, aplicable con carácter especial a la Sociedades de Inversión Inmobiliarias.

En adición a este aporte inicial, también formarán parte del Patrimonio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria:

a. El producto de la oferta pública y venta de las Cuotas de Participación en mercado primario;
b. Los dineros depositados en sus cuentas bancarias o de inversión;
c. Los dineros, bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y
d. Cualesquiera otros bienes que constituyan Inversiones Permitidas y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso.

Aporte Subsecuente:
En cualquier momento después de que reciba autorización para operar por la Superintendencia del Mercado de Valores y debidamente aprobado por el Consejo de Administración, se podrán recibir aportes de personas naturales o jurídicas que se constituyan como Fideicomitentes Adherentes de conformidad con lo previsto en la cláusula Octava del documento constitutivo de Fideicomiso de Fomento Turístico, quienes podrán realizar aportes al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de la suscripción y emisión de Cuotas de Participación por el valor que determine el Consejo de Administración. Queda expresamente entendido que el interés y participación de los Fideicomitentes Adherentes en el Patrimonio del

Fideicomiso quedará limitado al Valor Neto de sus Cuotas de Participación.

Fideicomitentes Adherentes: Previa aprobación del Consejo de Administración, podrá autorizarse la incorporación de personas naturales o jurídicas como Fideicomitentes Adherentes. Se considerará como tales a los tenedores registrados y en debido curso de sociedades que a su vez sean propietarias de inmuebles, titulares de opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, títulos valores públicos o privados que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al desarrollo y administración inmobiliaria, derechos y cualesquiera inversiones que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles, los cuales aportarán a cambio de la emisión de Cuotas de Participación en la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, previamente autorizados por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración aprobará por resolución la inclusión de una persona como Fideicomitente Adherente previa ponderación de los méritos de la inversión en la sociedad cuyas acciones se aportan.

Todas las Cuotas de Participación que emitirá Fideicomiso de Fomento Turístico serán emitidas y colocadas a través de operaciones de compraventa efectuadas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., incluyendo aquellas que correspondan a Fideicomitentes Adherentes.

De conformidad con lo estipulado en el contrato de Fideicomiso por el cual se constituyó Fideicomiso de Fomento Turístico, los Fideicomitentes Adherentes que adquieran Cuotas de Participación no tendrán derechos ni beneficios adicionales a los demás tenedores de Cuotas de Participación y su interés económico se limitará al Valor Neto de sus Cuotas de Participación de la respectiva Serie, quedando excluidos de cualquier distribución de valores residuales en el evento de liquidación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Patrimonio: El Patrimonio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria será por lo menos igual a la suma total representada por las Cuotas de Participación emitidas y en circulación y las sumas que de tiempo en tiempo se incorporen al patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con resolución o resoluciones del Consejo de Administración

Patrimonio Independiente: Todos los activos del Fideicomiso se considerarán Patrimonio Independiente. Igualmente, los activos que conformen las carteras de cada una de las Series de Cuotas de Participación emitidas, serán reconocidas y tratadas como subpatrimonios segregados dentro de los registros contables del Fideicomiso

Reinversión en Cuotas de Participación: Cuando el Consejo de Administración declare dividendos, los tenedores de las Cuotas de Participación Fiduciaria podrán solicitar al Consejo de Administración, a juicio y discreción de éste último,

reinvertir el producto de sus dividendos en cuotas de la misma clase y serie que declaró dichos dividendos, si hubiese disponibles. Esta solicitud deberá ser presentada por el tenedor registrado en cualquier momento posterior a la fecha declaratoria del dividendo y antes de la fecha de pago del mismo.

Redención de las Cuotas de Participación:

Fideicomiso de Fomento Turístico es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada tipo paraguas, por lo tanto, no ofrecerá a sus inversionistas el derecho a redimir sus Cuotas de Participación. Sin embargo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá recomprar todas o un porcentaje de las cuotas de participación emitidas y en circulación dentro de una Serie, recompra que deberá ser autorizada el Consejo de Administración (el "Derecho de Recompra"), sujeto al procedimiento establecido en este prospecto y en los respectivos Suplementos.

Valor Neto de los Activos por Cuota de Participación (VNA):

El Valor Neto de los Activos por Cuota de Participación será igual al valor expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que resulte de dividir el valor neto de los activos de cada Serie de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre el número de Cuotas de Participación emitidas y en circulación en la fecha de valorización de la respectiva Serie. El Valor Neto de los Activos será el resultado de restarle a los activos del Fideicomiso los pasivos de éste. El Valor Neto de los Activos por Cuotas de Participación de cada Serie será calculado y reportado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria según se describe en el presente Prospecto Informativo y en los respectivos Suplementos.

Valorización de los Activos:

Los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán valorizados de la siguiente manera:

a. Los estados financieros serán preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) relevantes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB).
b. Los activos serán registrados a sus valor razonable y para los inmuebles se aplicarán las políticas de valoración que adoptará la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que considerará entre otros factores, los valores reportados en los informes de valorización elaborados por las compañías evaluadoras, debidamente autorizadas para esta función. Estos informes deberán ser actualizados al menos una vez al año, así como ante un evento que involucre transacción de un activo que forme parte de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
c. En general, las inversiones serán valoradas según lo establecido en el Artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de junio de 2004 y sus respectivas modificaciones.

Comisiones:

Fideicomiso de Fomento Turístico podrá realizar los siguientes cargos por gastos y comisiones:

a. Comisión de Suscripción: Hasta 5.0% del valor total de la inversión.
b. Comisión de Administración: Hasta 8.0% anual del Valor Neto de los Activos, correspondientes a cada una de las Series. La comisión de cada Serie será indicada en el Suplemento de la respectiva Serie. La estructura de comisión de administración, así como el porcentaje de comisión a cobrar podrá variar entre las series, en función del tipo de actividad inmobiliaria que desarrollará cada una de la Serie.
c. Comisión por Comercialización: Hasta un 5.0% de los fondos obtenidos mediante la consecución de cualquier facilidad financiera que permita la obtención de recursos financieros para una Serie en particular.
d. Comisión por recompra: La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es una sociedad de inversión cerrada, por lo tanto, no ofrece una opción de redención o salida a los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciaria, a excepción de las circunstancias extraordinarias previstas en la Ley de Mercado de Valores. No obstante, el Consejo de Administración se reserva el derecho de aprobar la recompra de los Certificados de Participación Fiduciaria, previa aplicación del procedimiento establecido en el contrato de Fideicomiso y descrito en ese Prospecto. El ejercicio del derecho de recompra por parte de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria le permitirá obrar hasta un 5% sobre el valor de la recompra, de conformidad a lo que se establezca en la Resolución del Consejo de Administración que la resuelva y a lo establecido en el contrato de Fideicomiso.
e. Comisión por buen desempeño ("performance fee"): Hasta un 30% de la rentabilidad anual alcanzada por una Serie de acuerdo a las metas y parámetros que se establezca para cada Serie.
f. Comisión de Custodia: Se ha convenido con la institución Custodio una comisión fija anual de Cinco Mil Dólares (US$5,000.00) por los servicios que se describen en el respectivo contrato de custodia.
g. Gastos por honorarios de expertos y asesores: el Consejo de Administración podrá autorizar pagos por servicios prestados por terceras partes que se consideren necesarios en determinadas circunstancias dentro de la administración de los activos de cada Serie.

Sin perjuicio de estos parámetros generales, el Consejo de Administración podrá definir los cargos y comisiones que aplicarán específicamente a cada Serie de Cuotas de Participación que se apruebe para su oferta pública.

| | |
|---|---|
| Período Fiscal: | Del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. |
| Agente Colocador, Agente de Pago, Registro y transferencia, y Estructurador: | Canal Securities Corp. |
| Custodio: | Canal Securities Corp. |

| | |
|---|---|
| Fiduciaria: | Assets Trust & Corporate Services, Inc |
| Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones: | Neibys Quintero de Holguín |
| Asesores Legales: | Patton, Moreno y Asvat |
| Auditores Externos: | Baker & Tilly |
| Inscripción: | Bolsa de Valores de Panamá, S.A. |
| Registro: | Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 001 de 4 de enero de 2021. |
| yolan<br>Ley Aplicable: | Texto Único de la Ley del Mercado de Valores (Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999 y las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011), así como las demás Leyes y Normas Legales de la República de Panamá. |
| Ley de Turismo: | Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012 por la cual se dictan normas de incentivos para el fomento de la actividad turística en la República de Panamá, sus enmiendas y acuerdos reglamentarios. |
| Modificaciones y Cambios: | Queda entendido y convenido que, salvo las modificaciones y cambios que deben adoptarse por Asamblea de Participantes, los términos y condiciones de Fideicomiso de Fomento Turístico podrán ser modificados por iniciativa del Consejo de Administración, con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo de cincuenta y un por ciento (51%) de las Cuotas de Participación emitidas y en circulación en ese momento de la respectiva Serie, y este derecho político sólo les será aplicables para modificaciones o cambios según lo establecido en la Sección XXVII del presente Prospecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la Ley del Mercado de Valores se seguirá el proceso que establece el artículo 24 del Acuerdo No.5-2004. Sin embargo, las modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación podrán hacerse sin dicho consentimiento. |
| Tratamiento Fiscal especial a valores Emitidos por Sociedades de Inversión Inmobiliaria: | Para los efectos del Impuesto Sobre la Renta, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre debidamente registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la negociación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado autorizados por la SMV, capte fondos en los mercados organizados de valores con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá y tenga |

como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta del periodo fiscal (salvo por las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014).
Adicionalmente, regulaciones de la SMV requieren que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para mantener status como tal, cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de 25 durante el segundo año y un mínimo de 50 a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Para los fines de acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal de la República de Panamá, tal como fuera modificado por las Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013 y No. 27 de 4 de mayo de 2015, reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá solicitar registrarse como tal ante la Dirección General de Ingresos (DGI), al igual que todas sus subsidiarias. Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto Sobre la Renta y éste queda obligado a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución. El tenedor puede optar por considerar esta retención como Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: a) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; b) cualesquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y c) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Créditos Fiscales por sumas Invertidas en bonos, acciones u otros Instrumentos emitidos por Empresas Turísticas

Mediante Ley No. 122 de 31 de diciembre de 2019 "*Que modifica la Ley 80 de 2012, que dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística",* se otorga tanto a las personas naturales como jurídicas un crédito fiscal del impuesto sobre la renta del cien por ciento (100%) por las sumas invertidas en la adquisición de bonos, acciones u otros instrumentos financieros emitidos por empresas turísticas inscritas en el Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP). La inversión en estas empresas turísticas puede ser para proyectos nuevos, o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, siendo en ambos casos proyectos ubicados fuera del Distrito de Panamá.

Dicho crédito fiscal se otorgará únicamente al inversionista que sea el primer adquirente de las acciones o instrumentos financieros mencionados anteriormente. De igual manera, este incentivo se otorgará hasta el 31 de diciembre de 2025 a los inversionistas que no estén vinculados directa o indirectamente con la empresa turística que emita el instrumento financiero. El uso del crédito fiscal otorgado por la ley, el cual puede ser utilizado en un periodo máximo de diez (10) años, tiene las siguientes condiciones:

- Se podrá utilizar únicamente a partir del segundo año de haberse realizado la inversión en la empresa turística;
- El valor máximo utilizable por año no puede exceder el cincuenta por ciento (50%) del Impuesto sobre la Renta causado en el año fiscal correspondiente;
- El monto del crédito fiscal utilizado anualmente no puede exceder del quince por ciento (15%) de la cantidad inicial del crédito fiscal otorgado al inversionista;
- La totalidad o la porción no utilizada del crédito fiscal otorgado puede ser cedido a una tercera persona, independientemente de si se ha transferido, o no, los bonos, acciones o instrumentos financieros.

La Ley No. 122 de 31 de diciembre de 2019 ha sido reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 364 de 23 de julio de 2020, en lo relativo al reconocimiento, acreditación y cesión de los créditos fiscales creados por la Ley No. 80 de 2012 y modificados por la Ley No. 122 de 2019.

Tratamiento Fiscal general a Valores emitidos por emisores registrados:

Impuesto sobre la renta con respecto a Ganancias de Capitales: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por la Ley No. 18 de 2006, establece para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y el impuesto complementario, no se consideran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

El Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 dispone que, en los casos de ganancia obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija de El diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) de El valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de Capital. El comprador tendrá la obligación

de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable de El impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa de El diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro de El período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

Los artículos 701 y 733 del Código Fiscal de Panamá, tal como fueron modificados por la Ley 8 de 2010 establecen que los dividendos que se paguen sobre las acciones nominativas estarán sujetos al pago del impuesto sobre dividendos equivalentes a una tasa del diez por ciento (10%), siempre y cuando, los dividendos se originen de renta considerada de fuente panameña y gravable; y de cinco por ciento (5%) cuando los dividendos se originen de rentas provenientes de fuente extranjera, de intereses que se paguen o acrediten sobre valores emitidos por el Estado y las utilidades provenientes de su enajenación y de intereses que se reconozcan sobre depósitos bancarios de cualquier tipo mantenidos en bancos establecidos en Panamá.

El literal (h) del artículo 733 del Código Fiscal de Panamá, prevé que las personas jurídicas no estarán obligadas a hacer la retención de que trata dicho artículo sobre la parte de sus rentas que provenga de dividendos, siempre que las personas jurídicas que distribuyan tales dividendos también hayan estado exentas de la obligación de hacer la retención o hayan pagado el impuesto correspondiente en otras jurisdicciones. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de El Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión de las Acciones. Cada tenedor registrado de una Acción deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión.

Resumen de Factores de Riesgo de la Oferta:

(a) Riesgo de inversión en el sector inmobiliario.
Fideicomiso de Fomento Turístico tiene como objetivo invertir en activos del sector inmobiliario. Estos activos tienen un horizonte de inversión de largo plazo, por lo tanto, dichas inversiones son susceptibles a situaciones inherentes a este sector y con una exposición de mayor plazo que otras inversiones, por lo que existe el riesgo de afectar adversamente la capacidad de generar flujos disponibles para el reparto de los tenedores de las Cuotas de Participación.

Entre los eventos inherentes al sector inmobiliario, pero no limitados, se encuentran:

- Variaciones en las condiciones económicas y financieras tanto a lo local como internacional, incluyendo, pero no limitado a crecimiento económico, tasas de interés y apreciación del Dólar Norteamericano vs otras moneda
- Cambios en los factores determinantes de la demanda
- Aumento en la oferta de propiedades para usos comerciales, residenciales e industriales
- Incremento en la competencia en el sector
- Cambios en las legislaciones aplicables al sector, tanto de índole nacional como municipales
- Incrementos de los costos y gastos pertinentes a la cadena de valor de la industria
- Modificaciones a las condiciones tributarias relacionadas a la tenencia de bienes inmuebles
- Riesgos de desastres naturales o accidentes fortuitos que puedan afectar significativamente la capacidad de generar flujo a las propiedades que componen los activos fiduciarios

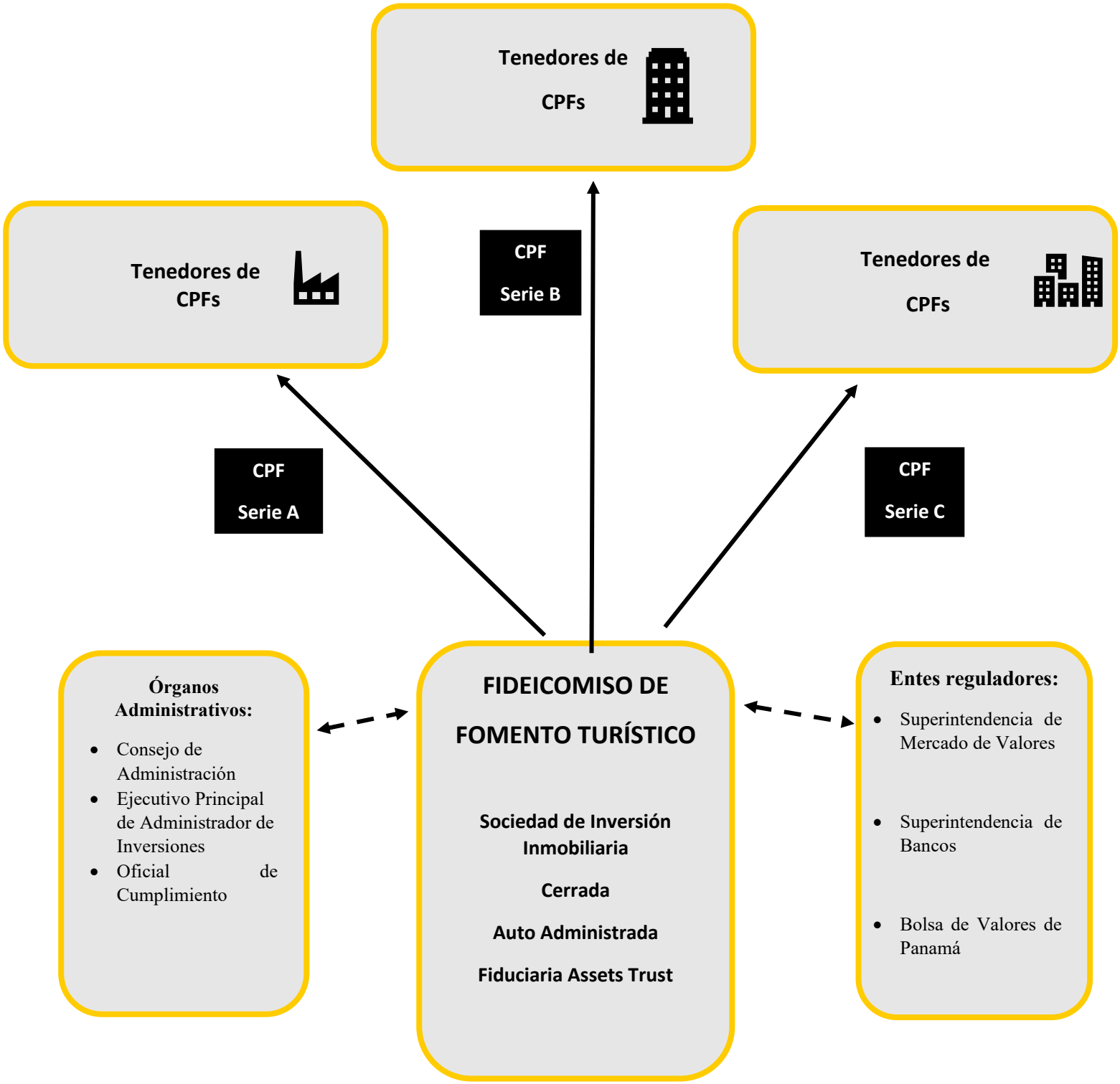
(b) Riesgo de crédito.
Las inversiones de Fideicomiso de Fomento Turístico están orientadas a activos del sector inmobiliario. Por consiguiente, variaciones significativas en los valores de estas inversiones podrían afectar adversamente el valor de las Cuotas de Participación.

(c) Riesgo de liquidez de los activos de la cartera de inversión.
Los activos de la cartera de inversión de Fideicomiso de Fomento Turístico son primordialmente del sector inmobiliario, los cuales no tienen la liquidez de otros activos. Por lo tanto, la iliquidez de estos activos pudiese impactar negativamente en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al no disponer de recursos líquidos en el momento que sea necesario liquidar un activo inmobiliario que forma parte de la cartera de inversión del Fideicomiso.

(d) Riesgo de concentración geográfica de los activos de la cartera de inversión.
Los activos que componen la cartera de inversión estarán ubicados en la República de Panamá. De allí que el riesgo de concentración geográfica pudiese incidir adversamente en los resultados de los rendimientos de la cartera de inversión del Fideicomiso.

(e) Riesgo de apalancamiento.
Considerando que Fideicomiso de Fomento Turístico podrá adquirir deudas garantizadas con sus activos, dicho endeudamiento podría afectar adversamente el Valor Neto de los Activos que forman parte del Fideicomiso.

**II.** Diagrama de la Estructura:



# III. FACTORES DE RIESGO

## A. De la Oferta:

### 1. Riesgo de inversión en el sector inmobiliario.

Fideicomiso de Fomento Turístico tiene como objetivo invertir los recursos del Fideicomiso en activos del sector inmobiliario. Estos activos tienen un horizonte de inversión de largo plazo, por lo tanto, dichas inversiones son susceptibles a situaciones inherentes a este sector y con una exposición de mayor plazo que otras inversiones, por lo que existe el riesgo de afectar adversamente la capacidad de generar flujos disponibles para el reparto de los tenedores de las Cuotas de Participación.

Entre los eventos inherentes al sector inmobiliario, pero no limitados, se encuentran:

- Variaciones en las condiciones económicas y financieras tanto a lo local como internacional, incluyendo, pero no limitado a crecimiento económico, tasas de interés y apreciación del Dólar Norteamericano vs otras monedas
- Cambios en los factores determinantes de la demanda
- Aumento en la oferta de propiedades para usos comerciales, residenciales e industriales
- Incremento en la competencia en el sector
- Cambios en las legislaciones aplicables al sector, tanto de índole nacional como municipal
- Incrementos de los costos y gastos pertinentes a la cadena de valor de la industria
- Modificaciones a las condiciones tributarias relacionadas a la tenencia de bienes inmuebles
- Riesgos de desastres naturales o accidentes fortuitos que puedan afectar significativamente la capacidad de generar flujo a las propiedades que componen los activos fiduciarios

### 2. Riesgo de crédito.

Las inversiones de Fideicomiso de Fomento Turístico están orientadas a activos del sector inmobiliario. Por consiguiente, variaciones significativas en los valores de estas inversiones podrían afectar adversamente el valor de las Cuotas de Participación.

### 3. Riesgo de liquidez de los activos de la cartera de inversión.

Los activos de la cartera de inversión de Fideicomiso de Fomento Turístico serán primordialmente del sector inmobiliario, los cuales no tienen la liquidez de otros activos. Por lo tanto, la iliquidez de estos activos pudiese impactar negativamente en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al no disponer de recursos líquidos en el momento que sea necesario liquidar un activo inmobiliario que forma parte de la cartera de inversión del Fideicomiso.

### 4. Riesgos específicos de la actividad turística

Dentro de una política de inversión general de inversión orientada a activos inmobiliarios, Fideicomiso de Fomento Turístico se propone conformar un portafolio compuesto de inmuebles dedicados a la prestación de hospedaje público turístico y otras actividades y productos turísticos incentivados por la Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012, por la cual se dictan normas de incentivos para el fomento de la actividad turística en la República de Panamá, sus enmiendas y decretos reglamentarios. En tal sentido, una disminución de la demanda de los servicios de estos establecimientos podría ocasionar dificultad o imposibilidad de los operadores turísticos para pagar los cánones de arrendamiento que se acuerden y afectar las proyecciones y rentabilidad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

5. Riesgo de concentración geográfica de los activos de la cartera de inversión.

Los activos que componen la cartera de inversión estarán ubicados en la República de Panamá. De allí que el riesgo de concentración geográfica pudiese incidir adversamente en los resultados de los rendimientos de la cartera de inversión del Fideicomiso.

Por otro lado, hay un riesgo inherente al negocio de hospitalidad en el que buscará enfocarse la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y es el riesgo de desocupación. El porcentaje de desocupación de una propiedad afecta en gran medida el rendimiento en la inversión pudiendo afectar de forma negativa el flujo de efectivo y el valor de la propiedad simultáneamente.

6. Riesgo de apalancamiento.

Considerando que Fideicomiso de Fomento Turístico podrá tomar endeudamientos garantizados contra sus activos, tales endeudamientos podrían afectar adversamente el Valor Neto de los Activos para cualquiera de las Series que forman parte del Fideicomiso.

7. Riesgo de liquidez de las cuotas de participación.

Fideicomiso de Fomento Turístico es una Sociedad de Inversión cerrada, que no está obligada a recomprar a sus inversionistas sus propias Cuotas de Participación. Por lo tanto, en caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus cuotas de participación a través del mercado secundario, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlas y, por ende, verse obligado a mantener dicha inversión o venderla por debajo del valor de adquisición.

8. Riesgo de Demora o Incumplimiento Contractual en la Adquisición de los Bienes Inmuebles.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha tomado y continuará tomando todas las medidas necesarias para mitigar el riesgo de demora o incumplimiento contractual de las contrapartes vendedoras (directa o indirectamente a través de subsidiarias) de los bienes inmuebles a través de la suscripción de contratos de opción, acuerdos vinculantes, compra ventas sujetas a condición suspensiva entre otros documentos jurídicamente vinculantes, siempre existe el riesgo de que por causas atribuibles a los mismos vendedores, a eventos de caso fortuito o fuerza mayor fuera del control de ambas partes, se presenten demoras o incumplimientos en perjuicio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En un escenario como el descrito, el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y/o el Consejo de Administración podrá estimar la conveniencia de realizar inversiones temporales con los recursos destinados a dicha compra afectados con la dilación para poder concluir la adquisición.

9. Riesgo de modificación de términos y condiciones.

Excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistentes en la documentación, queda entendido y convenido que, a menos que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de la presente emisión podrán ser modificados por iniciativa de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las Cuotas de Participación emitidas y en circulación en ese momento de la Serie en la cual se propongan los cambios.

10. Ausencia de calificación de riesgo.

Esta oferta es de títulos de participación y no está obligada y no cuenta con una calificación de riesgo. Por lo tanto, los inversionistas no cuentan con la opinión de un tercero en cuanto a la calidad crediticia de la presente emisión.

11. Riesgo de Contingencias Ocultas en los bienes inmuebles.

El Consejo de Administración y el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones aprobarán las inversiones directas o indirectas en los activos inmobiliarios luego de realizar una debida diligencia legal, regulatoria, financiera y técnica tanto de la sociedad como del inmueble. A pesar de ello, es posible que no se puedan detectar pasivos o contingencias ocultas, que una vez halladas podrían afectar el valor de los activos y por ende la rentabilidad de las inversiones. En ese sentido, los contratos de adquisición preverán obligaciones de saneamiento de los transferentes, así como obligaciones de los transferentes de asumir responsabilidad o el costo de los defectos del inmueble que se detecten luego de producida la transferencia.

12. Riesgo de la Propiedad Física del Bien Inmueble.

Los inmuebles a adquirir directa o indirectamente a través de subsidiarias están expuestos a menoscabo, deterioro o pérdidas por riesgos tales como incendio, inundación, terremoto, robo, entre otros. Si bien estos riesgos pueden ser mitigados y transferidos en gran parte mediante la adquisición de pólizas de seguros patrimoniales, la pérdida de los flujos de arrendamientos a consecuencia de estos eventos no siempre puede ser cubierta en su totalidad por las pólizas de lucro cesante, afectando negativamente la rentabilidad.

**B. Del Emisor:**

1. Ausencia de historial.

Fideicomiso de Fomento Turístico fue creado como un vehículo legal de propósito especial cuyo único objetivo es dedicarse a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá.

El Contrato de Fideicomiso fue suscrito en fecha 31 de agosto de 2020 entre la sociedad GESTORA DE FOMENTO TURISTICO, S.A. (como Fideicomitente) y Assets Trust & Corporate Services, Inc. (como fiduciaria) con el propósito de recibir el aporte inicial del Fideicomitente, emitir las Cuotas de Participación Fiduciaria de la presente oferta pública, administrar los bienes fideicomitidos a través de la Fiduciaria. Por lo tanto, el Fideicomiso Emisor no cuenta con historial operativo, de crédito ni con información financiera histórica adicional a los estados financieros preoperativos al 21 de septiembre de 2020, los cuales están incluidos en el presente Prospecto Informativo, por consiguiente, los inversionistas no cuentan con información suficiente para evaluar el comportamiento financiero del Fideicomiso Emisor.

2. Riesgo de Conflicto de Interés.

Existe el riesgo de conflicto de interés cuando miembros del Consejo de Administración que intervienen en las decisiones de inversión o cualquier persona vinculada a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tuviese una participación directa o indirecta en alguna potencial inversión que sea materia de evaluación, negociación o seguimiento de ejecución por el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones o el Consejo de Administración. En dichos casos, el Consejo de Administración ha adoptado las siguientes Normas para la Gestión de Conflictos de interés, en la que se describe como serán prevenidos y/o solucionados, dependiendo del nivel en el que podría ocurrir el conflicto de interés: (i) El Fiduciario, incluyendo sus accionistas, sus directores y sus gerentes, así como los miembros del Consejo de Administración y Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, priorizarán en todo momento los intereses del Patrimonio Fideicomitido y de los tenedores registrados de los Certificados de Participación Fiduciaria sobre sus propios

intereses, evitando cualquier conflicto entre los negocios, asuntos e intereses propios o en favor de terceros vinculados o sobre los cuales ejerza control, frente a las inversiones, asuntos e intereses del Patrimonio Fideicomitido y de los tenedores registrados; (ii) Ningún miembro del Consejo de Administración deberá discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuáles tenga un conflicto de intereses; (iii) A efectos de evitar conflictos de intereses en la inversión de los recursos del Patrimonio Fideicomitidos, los miembros del Consejo de Administración deberán revelar la existencia de cualquier relación bajo la cual presten servicios similares a otra Sociedad de Inversión Inmobiliaria, a fin de que se determine si el conflicto puede ser adecuadamente administrado; (iv) Salvo aprobación previa por parte del Consejo de Administración debidamente motivada, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá invertir solamente en activos inmobiliarios adquiridos de terceros no vinculados al fiduciario, al Consejo de Administración o al Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones.

3. Riesgo del Fiduciario

La sociedad que actúa como fiduciaria del patrimonio de Fideicomiso de Fomento Turístico será administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc., una empresa fiduciaria supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con más de 30 años de experiencia en la administración de fideicomisos. Sin perjuicio de ello, existe el riesgo de que el Fiduciario no cumpla cabalmente con las instrucciones impartidas o las ejecute incorrectamente (incluyendo una ejecución no eficiente y errónea en el manejo de las operaciones del patrimonio, pagos administrativos, entrega de las distribuciones a los partícipes, liquidaciones, entre otros), supuestos en los cuales el Fiduciario estará sujeto a las responsabilidades que en razón de su cargo y las Leyes Aplicables le correspondan.

Previa autorización del consejo de Administración, podrá autorizarse la incorporación de personas naturales o jurídicas como Fideicomitentes Adherentes.

**C. De la Industria:**

1. Naturaleza y competencia del negocio.

Fideicomiso de Fomento Turístico tiene como objetivo realizar inversiones en activos inmobiliarios. Por lo tanto, los rendimientos de estos activos expuestos a los riesgos relacionados con la naturaleza y competencia de dicha industria, tales como riesgo de mercado, riesgo del entorno, riesgo financiero entre otros riesgos.

Adicionalmente, existen riesgos relacionados con variaciones en las normas o regulaciones fiscales las cuales pueden tener un impacto adverso en la industria de inmobiliaria.

2. Riesgo por competencia.

Los principales activos de la Sociedad de Inversión serán inmuebles de uso comercial y dentro de esa categoría, para un destino comercial específico (turístico), localizados en el interior de la República de Panamá. Por ende, un aumento en la oferta de estos activos en el país pude tener un efecto adverso en el rendimiento esperado de los activos de la Sociedad de Inversión y por lo tanto en el valor neto de las Cuotas de Participación Fiduciaria.

3. Riesgo por volatilidad y factores de mercado.

El mercado de capitales en general está sujeto a la volatilidad en los precios de los activos y a los retornos generados por los mismos. En el caso las Cuotas de Participación, cualquier factor que afecte la oferta y/o la demanda, podría incrementar la volatilidad del precio de estos instrumentos y la percepción de riesgo de

la Sociedad de Inversión inmobiliaria. Otros factores pueden incidir adicionalmente tales como cambios en la valorización de los inmuebles a causa de variaciones en la demanda de inmuebles, tasas de interés, tasas cambiarias y de inflación. Los cambios antes mencionados podrían generar de manera inmediata cambios en la valorización de cada activo, la cual podrá ser positiva o negativa dependiendo del comportamiento del mercado.

4. Riesgo de regulación o legislación.

Las normas aplicables a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá son susceptibles de ser modificadas o derogadas en el tiempo. Fideicomiso de Fomento Turístico no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio o ámbito legislativo, aplicable al sector inmobiliario o turístico que tengan una influencia negativa en la industria y en la rentabilidad de las Cuota de Participación.

Los inversionistas interesados en adquirir Cuotas de Participación, deberán consultar a sus respectivos asesores tributarios respecto a los alcances de los impuestos antes indicados u otros que pudieran resultar aplicables a su inversión, y sobre los diferimientos fiscales, exoneraciones, inafectaciones y, en general, beneficios tributarios que pudieran aplicar. Asimismo, se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Cuotas de Participación que estén permanentemente informados sobre los cambios y/o precisiones y/o aclaraciones en la normativa tributaria y/o respecto de las interpretaciones que pudieran adoptar las autoridades tributarias, teniendo presente que los actuales beneficios tributarios otorgados en el marco de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria e incentivos a las Empresa Turísticas son de relativa reciente vigencia.

Fideicomiso de Fomento Turístico ha diseñado una estrategia de inversión basada en la existencia de una legislación determinada tanto en lo que compete al tratamiento a las Cuotas de Participación en el mercado de capitales como a la existencia y vigencia de los incentivos y medidas de fomento otorgados a las Empresas Turísticas de conformidad con la Ley de Turismo.

**D. Del Entorno:**

1. Riesgo económico de Panamá.

Los activos de la Sociedad de Inversión estarán ubicados en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos de Fideicomiso de Fomento Turístico incluyendo su capacidad de cumplir realizar repartos u obtener ganancias de capital en los activos, dependerá principalmente de las condiciones políticas y económicas prevalecientes de tiempo en tiempo en Panamá.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria pretende conformar un portafolio dedicado a una actividad específica. Una disminución significativa de la demanda de servicios dentro de ese segmento podrá afectar adversamente el valor y rentabilidad de las Cuotas de Participación.

Tanto la economía panameña como las economías regionales y en general las dinámicas macroeconómicas globales aún tienen por delante el reto de afrontar los cambios que producirá a corto, mediano y largo plazo la crisis sanitaria mundial causada por la pandemia del COVID-19. Todas las decisiones que tomen tanto los inversionistas como los emisores tendrán que factorizar tales cambios.

2. Riesgo relacionado al tamaño de la economía.

La economía panameña es relativamente pequeña y no diversificada, y está concentrada en el sector servicios, cuyas actividades han representado en los últimos años el 80% de su producto interno bruto. Debido a la pequeña dimensión y limitada diversificación de la economía panameña, cualquier evento que afectara adversamente la economía panameña podría tener un efecto negativo en el desempeño de la industria inmobiliaria y en última instancia en el de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

3. Riesgo de política macroeconómica.

La condición financiera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un impacto negativo en el mercado inmobiliario, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud de dicho impacto en el abstracto. Por otro lado, Fideicomiso de Fomento Turístico no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones del sector inmobiliario en Panamá y en última instancia en la capacidad de la Sociedad de Inversión, de generar flujos para el reparto de dividendos o incremento en el valor de los activos para la ganancia de capital de las cuotas de participación.

4. Riesgo de factores políticos.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar sus operaciones.

5. Riesgo cambiario.

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (1) Se usa el dólar como moneda circulante desde 1904 (el Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias); (2) Los mercados de capital son libres, no hay intervención del gobierno, o restricciones a las transacciones bancarias, o a los flujos financieros, ni a las tasas de interés; (3) Hay una gran cantidad de bancos internacionales; y (4) No hay banco central.

6. Riesgo de inflación.

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de salarios, bienes, servicios y productos que tenga como consecuencia una caída en el poder adquisitivo del dinero.

## IV. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA

### A. Denominación Social:

Fideicomiso de Fomento Turístico es un Fideicomiso constituido al amparo de las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, según ha sido modificada por la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017 mediante Escritura Pública No. 6794 de 31 de agosto de 2020 de la Notaría Segunda de Circuito, por la sociedad Gestora de Fomento Turístico, S.A. (como fideicomitente) y Assets Trust & Corporate Services, Inc. (como fiduciaria). El Fideicomiso se encuentra inscrito a inscrita a Folio 30129024, Asiento 1 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 8 de septiembre de 2020.

Assets Trust & Corporate Services, Inc, actúa como Fiduciaria. Assets Trust & Corporate Services, Inc, cuenta con licencia fiduciaria expedida por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, mediante Resolución No. 6-87 de 1° de abril de 1987.

El Fideicomiso fue establecido con el propósito exclusivo de operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las definiciones y características establecidas en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio del año 1999, los Acuerdos No. 5-2004 de 23 de julio de 2004 y No. 2-2014 de 6 de agosto de 2014 y otros Acuerdos reglamentarios en la materia y las disposiciones legales del Código Fiscal en particular el Parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal de la República de Panamá o cualquier otra norma que en el futuro la suceda.

De conformidad con el numeral 58 del artículo 49 de la Ley de Mercado de Valores, una Sociedad de Inversión se define como toda persona jurídica, fideicomiso o arreglo contractual que, mediante la expedición y la venta de sus propias cuotas de participación, se dedica al negocio de obtener dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos, con el objeto de invertir y negociar, directamente o a través de administradores de inversión, en distintos tipos de activos.

En concordancia con lo anterior, el artículo 122 del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, define la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como toda persona jurídica, fideicomiso o arreglo contractual constituido bajo las leyes de la República de Panamá que mediante la expedición y venta de sus cuotas de participación se dedique al negocio de obtener dinero de inversionistas a través de pagos únicos o periódicos con el objeto de invertir o negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, tipos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en la República de Panamá.

Al ser una entidad regulada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la Fiduciaria se encuentra obligada a proveer la información regulatoria sobre el Fideicomiso que al ser, adicionalmente, una entidad para operar como Sociedad de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores, hace que Fideicomiso de Fomento Turístico sea un vehículo legal sujeto a la vigilancia de ambos organismos públicos.

**B. Categoría de Sociedad de Inversión:**

El Acuerdo No. 5-2004 de la SMV es la principal norma reglamentaria sobre las Sociedades de Inversión en general. Con carácter especial, el Acuerdo No. 2-2014 de 6 de agosto de 2014 emitido por la SMV aplica a la categoría específica de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, con la aplicación supletoria del Acuerdo No. 5-2004 en todo lo que no esté normado por el Acuerdo No. 2-2014.

De acuerdo a dicha reglamentación proferida por la SMV, Fideicomiso de Fomento Turístico es una Sociedad de Inversión con las siguientes características:

Según su la opción de redención: será una Sociedad de Inversión Cerrada, que son las Sociedades de Inversión que no ofrezcan a sus inversionistas el derecho de solicitar la redención de sus cuotas de participación antes de la liquidación de la Sociedad de Inversión o que sólo permitan la redención en circunstancias extraordinarias en los términos previstos en el Decreto Ley 1 de 1999 y en el Acuerdo 5-2004 y sus respectivas modificaciones.

Según su estructura: será una Sociedad de Inversión Múltiple. Estas son Sociedades de Inversión con múltiples series de cuotas de participación que cada una de dichas series represente un interés en una cartera de inversiones distinta (Sociedades de Inversión paraguas), Sociedades de Inversión con múltiples clases de cuotas de participación, cada clase con términos diferentes en cuanto al pago de las Comisiones y de los gastos de suscripción, redención y servicios administrativos (Sociedades de Inversión de múltiples clases).

Según su administración: será Auto-administrada, es decir que no se contratará a una Administradora de Inversión.

Según su riesgo: será una Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria son aquellas que inviertan el ochenta por ciento (80%) en inmuebles, en títulos representativos de derechos sobre inmuebles, o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

**C. Subsidiarias del Fideicomiso:**

Fideicomiso de Fomento Turístico ejecutará su política de inversiones principalmente a través de participación en otras personas jurídicas, las cuales a su vez serán propietarias directas de activos inmobiliarios, convirtiendo a dichas sociedades en subsidiarias.

Subsidiaria significa toda persona jurídica cuyas acciones emitidas y en circulación con derecho a voto sean propiedad total o mayoritariamente de otra persona jurídica, según se define en el numeral 4 del artículo 122 del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, reglamentario del impuesto sobre la renta en Panamá.

**D. Cuotas de Participación:**

La inversión en el patrimonio de Fideicomiso de Fomento Turístico se hará mediante la suscripción de Cuotas de Participación, representadas en las distintas Series de Certificados de Participación Fiduciaria que aprobará de tiempo en tiempo el Consejo de Administración.

Las Cuotas de Participación conferirán a sus tenedores todos los derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos de su respectiva Serie de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, incluyendo la de recibir dividendos y en caso de liquidación de una Subsidiaria tendrá derecho a recibir todos los activos y bienes que conformen el Patrimonio del Fideicomiso que se encuentren disponibles para su distribución después de la liquidación de dicha Subsidiaria, estos serán distribuidos entre los tenedores de las Cuotas de Participación, en proporción al número de cuotas que tenga cada uno dentro de cada Serie emitida.

Las Cuotas de Participación Fiduciaria se emitirán públicamente, a través de Series y su colocación será exclusivamente a través del mercado organizado (Bolsa de Valores de Panamá, S.A.).

**E. Series:**

El contrato de Fideicomiso fue estructurado específicamente para permitir la emisión de sus Cuotas de Participación, todas de una misma clase, en múltiples Series.

Los términos y condiciones de cada Serie, así como la, Fecha de Oferta Respectiva, Política de Inversión y demás características será notificada por el Fideicomiso, tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores como a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. a través de un Suplemento al presente Prospecto Informativo, con al menos tres (3) días hábiles antes de cada Fecha de Oferta Respectiva.

La emisión de cada Serie será autorizada mediante resolución del Consejo de Administración con unas características, términos y condiciones asociados a un interés en una cartera de inversiones específica y separada de las Cuotas de Participación pertenecientes a las demás Series.

**F. Moneda de Denominación de las Cuotas de Participación Fiduciaria:**

Las Cuotas de Participación Fiduciaria será denominadas en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

**G. Precio Inicial de Oferta:**

El precio inicial de oferta de las Cuotas de Participación Fiduciaria será notificado por el Fideicomiso, tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores como a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. a través de un Suplemento al presente Prospecto Informativo, con al menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta

Respectiva. Igualmente, el precio indicado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecios, según sea establecido por el Fideicomiso y en consistencia con las condiciones del mercado.

**H. Fecha de Oferta Respectiva:**

Se entenderá por Fecha de Oferta Respectiva la cada fecha a partir de la cual se ofrecerán públicamente las Cuotas de Participación Fiduciaria para cada Serie.

**I. Características Básicas de las Cuotas de Participación:**

1. Valor Nominal de las Cuotas de Participación.

El monto autorizado inicial del Patrimonio del Fideicomiso será la suma de UN MILLON DE DOLARES AMERICANOS (US$1,000,000.00), representado en un millón de Cuotas de Participación de una misma Clase representados mediante Certificados de Participación Fiduciaria, sin valor nominal, con derechos económicos, sin derecho a voz ni voto salvo por los siguientes casos:

a. cambiar los derechos, términos, condiciones y privilegios adquiridos de las Cuotas de Participación de la Serie respecto de la cual se esté celebrando la reunión, quedando expresamente entendido que el aumento en la cantidad de Cuotas de Participación de dicha Serie no será una decisión que requiera autorización de los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciaria previamente emitidos;

b. modificar los fines del Fideicomiso o el Derecho de Recompra.

El Fideicomiso contempla emitir múltiples Series, conforme determine el Consejo de Administración, a su discreción. La emisión de cada nueva Serie de Cuotas de Participación representará un interés en una cartera diferente de inversión, serán emitidas con una denominación que permita distinguirlas claramente tal como Serie Uno (1), Serie Dos (2) y así sucesivamente, que podrán tener condiciones y características diferentes entre sí. El Consejo de Administración dispondrá la colocación de las mismas bajo los términos, condiciones y estructura de cargos y Comisiones que estime conveniente. Las Series de Cuotas de Participación podrán ser ofrecidas públicamente en la República de Panamá, una vez obtenida la autorización correspondiente por parte de la SMV. Esta autorización es por el Registro total de la oferta de cuotas de participación.

Al amparo de lo establecido en el artículo ciento cincuenta y seis (156) de la Ley de Mercado de Valores, el Consejo de Administración podrá aumentar el Monto Autorizado del Patrimonio del Fideicomiso, variar la cantidad y fijar un valor nominal a las Cuotas de Participación o crear nuevas clases de Cuotas de Participación, con los derechos y restricciones que estime conveniente, sin el consentimiento de los tenedores de Cuotas de Participación previamente emitidas, 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 serie o clase que los cause, o en el caso de ser gastos comunes cuando sean asumidos por todas las clases en forma proporcional al valor neto por cuota de cada clase.

Todas las Cuotas de Participación de una misma Serie serán iguales entre sí, conferirán los mismos derechos y estarán sujetas a las mismas obligaciones y restricciones. El Patrimonio del Fideicomiso será por lo menos igual a la suma total representada por las Cuotas de Participación con valor nominal, más una suma determinada con respecto a cada Cuota de Participación sin valor nominal que se emita, y las sumas que de tiempo en tiempo se incorporen a capital social de acuerdo con resolución o resoluciones del Consejo de Administración.

2. Representación de las Cuotas de Participación.

Las Cuotas de Participación serán representadas por títulos que serán denominados "Certificados de Participación Fiduciaria". El Consejo de Administración ha autorizado la emisión de los Certificados de Participación Fiduciaria sea mediante uno o varios macrotítulos o títulos globales (colectivamente, los "Títulos Globales"). Los Títulos Globales serán emitidos a nombre de Centrales de Valores, las cuales actuarán en rol fiduciario y acreditarán en sus sistemas internos el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con la Central de Valores correspondiente (los "Participantes"). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o por la persona que éste designe. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Títulos Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Títulos Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Tíutlos Globales será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de la Central de Valores correspondiente (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras los Certificados de Participación Fiduciaria estén representadas por uno o más Títulos Globales, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos Títulos Globales será considerado como el único propietario de dichos Títulos en relación con todos los pagos de acuerdo con los términos y condiciones de los Certificados de Participación Fiduciaria. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a Títulos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores que sea Tenedor Registrado de dichos Títulos Globales.

Queda entendido que, en todo caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá, a solicitud de un tenedor, emitir Certificados de Participación Fiduciaria mediante certificados físicos. Las transferencias de los valores no tienen restricciones; no obstante, los Certificados de Participación Fiduciaria que consten mediante certificados físicos son solamente transferibles en el Libro de Registro que lleva el Emisor, en su calidad de Agente de Pago y Registro, cuando un Certificado de Participación Fiduciaria Individual sea entregada al Agente de Pago. Toda solicitud de reposición de un Certificado de Participación Fiduciaria que conste mediante un certificado físico que haya sido mutilado, destruido, perdido o hurtado, deberá ser dirigida por escrito al Emisor. Para la reposición de un Certificado de Participación Fiduciaria que haya sido hurtado, perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá, sin ninguna obligación, reponer al tenedor registrado del Certificado de Participación Fiduciaria, cuando considere que es cierto que ha ocurrido el hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición de un Certificado de Participación Fiduciaria sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el tenedor registrado deberá proveer todas las garantías, informes, pruebas u otros requisitos que el Emisor exija en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del tenedor registrado respectivo.

Esta emisión contempla la opción de la rematerialización. Esta opción indica que, a solicitud de un tenedor indirecto, un Participante de Latinclear podrá solicitar por escrito la rematerialización de Certificado de Participación Fiduciaria, según lo establecido en los procedimientos de Latinclear. Queda entendido que ante el evento de solicitudes de rematerialización de los Certificado de Participación Fiduciaria y para efectos del Contrato de Administración de Valores, el saldo remanente de los Certificado de Participación Fiduciaria en custodia y administración de Latinclear bajo el régimen de tenencia indirecta, será igual a la diferencia entre el saldo total de los Certificado de Participación Fiduciaria emitidos bajo el método de anotación en cuenta, menos el total de Certificado de Participación Fiduciaria rematerializados (con Certificado Físico). Para efectos de aquellos Certificado de Participación Fiduciaria rematerializados, el pago de los dividendos declarados, remisión de poderes si fuese el caso o notificaciones, convocatorias a reuniones, transferencias, registros, canjes, y cualquier otra acción corporativa de la emisión en cuestión, serán responsabilidad del Emisor o de cualquier otro agente que el Emisor haya autorizado para tal fin.

El Consejo de Administración cada vez que lo juzgue conveniente, autorizará la emisión de Certificados de Participación Fiduciaria y dispondrá la colocación de los mismos. El Fideicomiso declarará y pagará

dividendos a los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciaria que confieran derechos económicos en la frecuencia y manera que establezca el Consejo de Administración, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, o en el caso de que dichos Certificados de Participación Fiduciaria hayan sido objeto de una oferta pública, en la manera que se establezca en el documento de emisión respectivo, siempre observando las disposiciones legales que apliquen con carácter especial a la materia.

3. Registro de Traspasos y Gravámenes.

El Fideicomiso procederá a hacer el registro de cualquier gravamen o traspaso de Cuotas de Participación de cualesquier Serie en el Registro de Participaciones conforme al contrato de Fideicomiso y al proceso que establezca el Consejo de Administración para tal efecto. El Consejo de Administración podrá adoptar o utilizar un sistema electrónico para el registro de la emisión y traspaso de las Cuotas de Participación, así como para la anotación de cualquier gravamen sobre las mismas, hasta el grado permitido por la ley aplicable y sujeto a los requisitos legales aplicables.

El Consejo de Administración podrá contratar a un agente de registro, pago y transferencia para que le preste servicios relacionados con el registro de, la emisión y traspaso de o la anotación de cualquier gravamen sobre, las Cuotas de Participación que sean ofrecidas públicamente, en cuyo caso, las disposiciones contenidas en el contrato de agencia respectivo, mediante el cual se contraten los servicios del agente de registro, pago y transferencia aplicarán en cuanto al procedimiento de registro de emisión, traspasos y gravámenes de dichos Certificados de Participación Fiduciaria.

4. Reinversión en Cuotas de Participación.

Cuando el Consejo de Administración declare dividendos, los tenedores de las Cuotas de Participación Fiduciaria podrán solicitar al Consejo de Administración, a juicio y discreción de éste último, reinvertir el producto de sus dividendos en cuotas de la misma clase y serie que declaró dichos dividendos, si hubiese disponibles. Esta solicitud deberá ser presentada por el tenedor registrado en cualquier momento posterior a la fecha declaratoria del dividendo y con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de pago del mismo.

## V. LA ECONOMÍA PANAMEÑA Y EL MERCADO INMOBILIARIO

### A. La Economía Panameña:

El portal público del Ministerio de Economía y Finanzas ("MEF") de la República de Panamá (www.mef.gob.pa) contiene la publicación de las conclusiones preliminares generadas por el Comité Técnico del Fondo Monetario Internacional ("FMI") que visitó Panamá del 4-17 de febrero de 2020 que presentamos a continuación:

*"La economía está repuntando luego de una desaceleración temporal.*

- *Actividad más débil en 2019: El PIB real creció alrededor de 3 por ciento en los primeros tres trimestres de 2019 (comparado con el año anterior) en medio del debilitamiento de los sectores de construcción y de servicios, y después de una desaceleración en 2018 ocasionada por una huelga en la industria de la construcción. Sin embargo, hay indicadores de que la economía ha comenzado a recuperarse en el último trimestre, dado que una nueva mina de cobre ha iniciado su producción comercial en gran escala y se calcula que el crecimiento de 2019 será de 3.5 por ciento (comparado con 2018). La tasa de desempleo aumentó a 7.1 por ciento en agosto de 2019 del 6 por ciento que se tenía el año anterior, reflejando un menor dinamismo económico.*

- *Inflación por debajo de cero: La inflación del IPC se mantuvo constantemente débil a lo largo de 2019 y permaneció por debajo de cero durante la mayor parte del año, cerrando en -0.1 por ciento en comparación con el año anterior y con un promedio del -0.4 por ciento.*

- *Déficit fiscal estable: El déficit general del sector público no financiero (SPNF) alcanzó el 3.1 por ciento del PIB en 2019 (contra 3.2 por ciento del PIB en 2018) debido a una menor recaudación y a una ejecución acelerada del gasto por parte de la administración saliente, lo cual requirió un ajuste del gasto en la segunda mitad del 2019. El déficit fiscal para 2019 estuvo por debajo del límite de 3½ por ciento establecido en la ley modificada de responsabilidad fiscal y social (LRFS). Sin embargo, el relativamente alto déficit sumado a operaciones de pre-financiamiento y el pago de los atrasados acumulados por un monto que supera el 2 por ciento del PIB, dio lugar a un aumento de la carga de la deuda de la Administración Central panameña a aproximadamente 46 por ciento del PIB a fines de 2019, aunque la cifra neta está cerca del 40 por ciento. •*

- *Mejora en la posición externa: El déficit de cuenta corriente se redujo a un estimado del 6.6 por ciento del PIB en 2019 (contra 8.2 por ciento del PIB en 2018) gracias a las crecientes exportaciones de cobre y se siguió financiando principalmente con inversión extranjera directa. El panorama es positivo, pero la balanza de riesgos se inclina a la baja.*

- *El crecimiento se recuperará y Panamá seguirá estando entre las economías más dinámicas de América Latina. Se proyecta que el crecimiento en la producción se recupere a 4.8 por ciento en 2020, apoyado en la producción de cobre a gran escala y una robusta inversión privada. Se espera que en el mediano plazo el crecimiento se estabilice a su tasa anual potencial de 5 por ciento. También se prevé que la inflación aumente hasta 1 por ciento en 2020 (comparada con el año anterior) gracias a la aceleración de la actividad económica y que se estabilice en un aumento de 2 por ciento (en términos anuales) en el mediano plazo. Mientras tanto, se proyecta que la posición externa mejore en forma continua y que se reduzca el déficit de la cuenta corriente al 5 por ciento del PIB para 2023. También se espera que la balanza fiscal mejore paulatinamente—conforme a la regla fiscal modificada—y que el déficit del SPNF llegue al 2 por ciento del PIB para 2022.*

- *La balanza de riesgos tiene una inclinación a la baja. Los principales riesgos internos para el crecimiento están relacionados con contratiempos para salir de la lista gris del GAFI y con no rebasar el techo del déficit conforme a la LRFS. Estos riesgos podrían exponer a Panamá a daños reputacionales y con ello reducir su competitividad y desgastar la credibilidad política del nuevo gobierno. La continua sobreoferta en el mercado inmobiliario local podría afectar negativamente la estabilidad financiera y la economía real si hubiera una corrección en los precios y aumentara la cartera vencida. Las tensiones sociales podrían perturbar la actividad económica y ocasionar un traspié en las políticas públicas. Del lado positivo, las exportaciones de cobre podrían ser más importantes de lo previsto. Entre los riesgos externos, los más relevantes son una desaceleración en la actividad del Canal, un crecimiento global más débil de lo esperado, mayores tensiones comerciales, la propagación del coronavirus y una erosión en la competitividad a causa de la apreciación del dólar estadounidense. Otros riesgos incluyen un fuerte endurecimiento de las condiciones financieras a nivel global que llevaría a un aumento en las tasas de interés internas, que a su vez elevaría los costos del pago y refinanciamiento de la deuda. Ataques cibernéticos podrían ocasionar grandes alteraciones a la infraestructura digital y los fenómenos meteorológicos relacionados con el cambio climático podrían afectar negativamente la actividad del Canal, la agricultura y el turismo."*

A la fecha de publicación de este Prospecto, los efectos de la crisis sanitaria y económica causada por la pandemia global del COVID-19 ya son palpables y han obligado al gobierno nacional a realizar importantes ajustes tanto en su ejecución presupuestaria para el ejercicio 2020 como en la re-configuración del presupuesto nacional para el ejercicio 2021, que será atípico desde cualquier parámetro convencional. En tal sentido, el gobierno liderado por el Presidente Constitucional, Laurentino Cortizo, ha publicado el documento denominado

"Plan para la Recuperación Económica", que plantea algunas de las siguientes acciones por tomar como respuesta y reacción a la crisis económica y sanitaria:

***PROYECTOS DE LEY QUE SERÁN PRESENTADOS PARA IMPULSAR EL DESARROLLO NACIONAL***

- **El Proyecto de Ley de Empresas Multinacionales para la Manufactura (EMMA)** para que se establezcan en Panamá empresas de valor agregado, ensamblaje, industrias farmacéuticas, de equipo e insumos médicos, entre otras, beneficiándose de la ventaja comparativa del país, su conectividad.
- Adicionalmente, presentaremos el proyecto para la **equiparación de la Zona Libre de Colón** con los beneficios de la Zona Económica Especial Panamá Pacífico con el fin de generar empleos para los colonenses.
- También presentaremos un **Proyecto de Ley de Alivio Tributario para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa** que establece un Régimen Especial de Impuesto sobre la Renta Reducido.
- Igualmente, **un Proyecto de Ley de la AMPYME** para ampliar el programa Mejorando Mi Negocio, incrementar el capital semilla no reembolsable de B/.1,000 a B/.2,000 balboas y reducir la tramitología.
- También presentaremos un **proyecto de ley para incentivar el desarrollo de agroparques**, para darle valor agregado a la producción agropecuaria y así contribuir a generar polos de desarrollo y empleos en nuestros campos.
- **Proyecto de Ley Pronto Pago,** que contempla un descuento del 10% para mejorar la recaudación. Este es proyecto de ley beneficia aquellas personas que paguen anticipadamente sus impuestos.

## B. Sector inmobiliario en la República de Panamá:

En cuanto al sector construcción, el portal público de la Contraloría General de la República (www.contraloria.gob.pa) contiene el informe sobre el estado de los principales indicadores de la economía a 30 de septiembre de 2019, con la siguiente información:

**1.2.6 Construcción:**

La actividad de la construcción registró una disminución de 2.6%, explicado por la culminación de proyectos de infraestructuras tanto de obras públicas como privadas.

De enero a septiembre la categoría, en su conjunto, presentó un crecimiento de 1.6%.

El valor de los permisos para realizar construcciones, adiciones y reparaciones disminuyó en 10.8% para el período enero-septiembre de 2019, con respecto a igual período de 2018. El monto de las obras residenciales y no residenciales disminuyeron en 8.3% y 14.3%, respectivamente, con respecto a igual período del 2018, (Ver Cuadro No.1-9 A). Los distritos que presentaron disminuciones en términos relativos en el valor de las obras a ejecutar fueron: Panamá con 13.4%, Colón con 11.6%, David, Chitré, Santiago, Aguadulce y La Chorrera con 5.3% y Arraiján con 2.4%. (Ver cuadro No.1-9)

**Cuadro No. 1-9 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, ADICIONES Y REPARACIONES [1/]**
**ENERO-SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018**
**(En miles de Balboas)**

| Distrito | Enero-Septiembre | | Variación | |
|---|---|---|---|---|
| | 2019 (P) | 2018 | Absoluta | Relativa |
| **TOTAL** | **884,442** | **991,174** | **(106,732)** | **(10.8)** |
| Panamá | 552,259 | 637,694 | (85,435) | (13.4) |
| David, Chitré, Santiago, Aguadulce y La Chorrera | 184,530 | 194,888 | (10,358) | (5.3) |
| Arraiján | 79,213 | 81,190 | (1,978) | (2.4) |
| Colón | 68,440 | 77,401 | (8,961) | (11.6) |

[1/] Se refiere al valor de la obra declarado al obtenerse la aprobación de los planos en las oficinas respectivas.

(P) Cifra preliminar

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo-Sección de Indicadores Económicos.

En cuanto al mercado secundario de edificaciones terminadas, se estima existencias por aproximadamente 12,888 unidades en inventario (mercado primario) viejo y nuevo no colocado, activos en venta, casas, apartamentos.

El comportamiento de este mercado secundario se encuentra íntimamente ligado a la capacidad de consumo de la población económicamente activa, la estabilidad en la generación de ingresos y la viabilidad para la obtención de créditos de mediano y largo plazo por parte del sector financiero. No existen parámetros para medir o estimar la velocidad con la cual ese segmento de la economía pueda reaccionar una vez se estabilice y controle a niveles aceptables la situación sanitaria que afecta el normal desenvolvimiento de la actividad profesional y comercial**.**

**C. Actividad turística en la República de Panamá:**

En cuanto al comportamiento de la actividad turística en Panamá, el mismo informe de la Contraloría General de la República referenciado en el inciso anterior ofrece la siguiente data:

**1.5.6 Hoteles y Entrada de Pasajeros:**

**a. Hoteles:**

La actividad hotelera en la ciudad de Panamá, a septiembre de 2019, no registró variación porcentual en el número de unidades habitacionales, con referencia a igual período del año anterior, al mantenerse constante el número de habitaciones de 10,205 en el 2019; por otra parte, el porcentaje de ocupación habitacional diario aumentó levemente en 0.5%.

**Cuadro No.1-14 OCUPACIÓN HABITACIONAL DE HOTELES ENERO-SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018**

| Período | Enero - Septiembre | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Habitaciones al final del período | Promedio diario de cuartos ocupados | Promedio diario de pernoctaciones | Porcentaje de ocupación habitacional |
| TOTAL 2019 (P) | 10,205 | 4,636 | 16,589 | 42.7 |
| TOTAL 2018 | 10,205 | 4,614 | 13,744 | 40.7 |
| Variación porcentual 2018-2019 | 0.0 | 0.5 | 20.7 | 5.0 |

(P) Cifras preliminares.
Fuente: Autoridad de Turismo de Panamá

**b. Entrada de pasajeros residentes en el exterior y sus gastos:**

Para el período enero-septiembre de 2019, la entrada de pasajeros residentes en el exterior disminuyó en 0.8%, con relación a similar período del año previo; resaltan en este resultado, los pasajeros en cruceros que disminuyó en 40.9% y las personas en tránsito directo y tripulantes en 0.5%, mientras que la entrada de excursionistas se incrementaron en 5.1%.

Los gastos efectuados por estos pasajeros ascendió en B/.3,596.3 millones, lo que significó una disminución de 1.2% con respecto al período enero-septiembre de 2018.

Por su parte el portal público de la Autoridad de Turismo de Panamá (ww.atp.gob.pa) ya ha planteado ciertos ajustes a la estrategia de promoción turística post-Covid para incentivar el turismo interno "Actualización del Plan Maestro de Turismo Sostenible 2020-2025"), entre los cuales resaltamos los siguientes extractos:

*"… la promoción mostrará al potencial viajero la forma en que podrá disfrutar del turismo al aire libre y con distanciamiento social, explorando las áreas protegidas, senderos, nuestra naturaleza virgen, nuestras playas, practicando ecoturismo, agroturismo, entre otras actividades, siempre y cuando se levanten los cercos sanitarios y no exista ningún riesgo para la salud de la población. De acuerdo a diferentes estudios, la*

*población en el rango de 30-45 años (en parejas, sin hijos) tendrá más confianza y mayores posibilidades de viajar, en los primeros meses post-covid.*

*Las estrategias macro van a traducirse en un plan de acción nacional, más ocho planes individuales en cada uno de los destinos prioritarios: Bocas del Toro, Boquete y Tierras Altas, Santa Catalina, Pedasí, Riviera Pacifica, Ciudad de Panamá, Taboga y Portobelo, cada uno con su estrategia, que luego se integrarán para trabajar junto al Fondo de Promoción Turística Internacional (PROMTUR), los elementos de Panamá que se desean proyectar al mundo."*

## VI. OBJETIVO Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

### A. Objetivo:

Fideicomiso de Fomento Turístico tiene como objetivo invertir y realizar operaciones con activos inmobiliarios o instrumentos que confieren derechos sobre activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá, ya sea directamente o a través de sus Subsidiarias, permitiendo a los tenedores de las Cuotas de Participación participar en los potenciales retornos que sector puede brindar.

Este retorno sería producido tanto por el incremento en el tiempo del valor de las Cuotas de Participación, como por la distribución de dividendos, si fuese posible. El incremento en el valor de las Cuotas de Participación sería consecuencia de una revalorización de los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad de Inversión o la respectiva Subsidiaria, mientras que los dividendos se originarían por la posibilidad de generar efectivo mediante los arrendamientos u otros ingresos periódicos que reciban los activos inmobiliarios que componen la cartera de inversión de cada Subsidiaria.

Todo inversionista que desea invertir en alguna de las Series de Fideicomiso de Fomento Turístico está asumiendo los riesgos inherentes de una participación en el mercado inmobiliario panameño y en compensación podrá recibir dividendos periódicos proveniente de los flujos de efectivo que genere los activos de la Sociedad, así como también tendrá la oportunidad de recibir la plusvalía derivada de la revalorización de los activos inmobiliarios.

Fideicomiso de Fomento Turístico podrá adquirir activos inmobiliarios, tanto a través de la colocación y oferta pública de Cuotas de Participación en el mercado primario, como a través del recibo de aportes de acciones de sociedades propietarias de bienes inmuebles, por parte de sus tenedores registrados quienes actuarán como Fideicomitentes Adherentes exclusivamente para los fines del aporte, sin que las Certificados de Participación Fiduciaria que reciban a cambio les otorguen derechos o privilegios diferentes de cualquier otro tenedor de Certificados de Participación Fiduciaria. las cuales están requeridas a formalizar su condición de Subsidiarias de acuerdo a las normas aplicables.

### B. Políticas de Inversión:

Fideicomiso de Fomento Turístico ejecutará una política de inversiones enmarcada dentro de los parámetros generales requeridos a una Sociedad de Inversión Inmobiliaria pero enfocada a la adquisición de activos inmobiliarios en los que operarán Empresas Turísticas, administradas por las propias Empresas Turísticas o por terceros, en el interior de la República. Dentro de ese segmento, establecerá criterios de selección, periodo de tenencia, etapa de madurez de la inversión inmobiliaria, políticas de endeudamiento, políticas de mantenimiento y administración de los bienes inmuebles, entre otras, las cuales podrán variar entre cada una de las Subsidiarias del Fideicomiso.

Sin embargo, la generación efectiva de retornos se encuentra expuesta directamente a diversos factores, entre ellos la calidad y eficiencia del operador turístico que se seleccione para cada establecimiento y su

capacidad de atracción de visitantes locales y del exterior, considerando un flujo disminuido de visitantes que durará entre 1-2 años como efecto de la pandemia global del Covid-19.

Adicionalmente, a fin de acceder a las medidas de incentivo promovidas por el gobierno a través de la Ley de Turismo, aquellas Series de cuotas de Participación que inviertan en Empresas Turísticas, de acuerdo a la definición contenida en la Ley de Turismo e inscritas en el Registro Nacional de Turismo, deberán establecer como parte de sus términos y condiciones que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no podrá recomprarlas en período inferior a 5 años.

La Política de Inversión de Fideicomiso de Fomento Turístico también podrá ser oportunista, es decir, que podrá invertir en activos estratégicos que se encuentren de alguna forma comprometidos en su capacidad de repago de sus obligaciones, pudiendo adquirir tanto el crédito o comprar el activo. En este sentido, se busca tomar ventaja de la potencial rentabilidad que pueden generar las empresas incentivadas por la Ley de Turismo, particularmente aquellos en los que operen Empresas Turísticas que hayan iniciado o estén por iniciar el desarrollo de nuevos proyectos turísticos o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, principalmente dedicados a la prestación de hospedaje público turístico en el interior de la República.

En Panamá, las Sociedades de Inversión Inmobiliaria pueden diseñar políticas específicas pero deben operar dentro de un marco ordenado por la regulación aplicable, que a la fecha de impresión de este Prospecto corresponde a las disposiciones del Acuerdo 2-2014 de la SMV. En tal sentido, toda política de inversión debe satisfacer el "test" de procurar la creación de un portafolio que contenga al menos un 80% de activos que califiquen como "Inversiones Permitidas", a saber:

a. Todo tipo de bien inmueble, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuente con permiso de ocupación.
b. Aquellos bienes inmuebles que estén en fase de construcción o en plano con permiso de construcción.
c. Aquellos bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de sus limitaciones establecidas en el presente artículo.
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.
e. Título, valores, públicos o privados que gocen de garantías reales emitidas por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
f. Cualesquiera inversiones que le otorguen derechos reales sobre los bienes inmuebles.
g. Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración de inmobiliaria.
h. Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por Sociedades de Inversión Inmobiliarias. En estos casos, en estos casos deberá contar información y documentación que sustente que dichas Sociedades de Inversión Inmobiliarias cumplen con las políticas de inversión indicadas en el artículo 9 del Acuerdo 2 de 2014 y sus respectivas modificaciones.

Las inversiones a que se refieren los literales c) y d) anteriores no podrán representar, en ningún caso más del veinte por ciento (20%) del activo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria: a efectos de este límite, las opciones de compra venta y las promesas de compraventa se valorarán considerando el monto de los aportes abonados al precio de venta pactado de los bienes inmuebles.

**Inversiones incidentales:** hasta un veinte por ciento (20%) de sus activos sean invertidos en cuentas de ahorros o depósitos a plazo fijo en bancos de grado de inversión, o en valores con grado de inversión que sean negociado en una bolsa de valores u otro mercado organizado. Para efectos de grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos 12 meses, emitida por una de las agencias calificadoras de riesgo internacional tales como Standard & Poor´s; Fitch Raiting o

Moody's o calificación equivalente o superior, en los últimos doce meses, emitidas por entidades calificadoras de riesgo registradas ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

En caso de inversión en instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura.

Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizado y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un periodo no menor a cuatro años a partir de la realización de Inversión Incidental.

La regulación establece ciertas circunstancias o períodos de tolerancia para la falta del exacto cumplimiento de los porcentajes antes descritos, así:

1. Primer año: Durante el primer año de operación, contado a partir de la notificación de la resolución de la SMV en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
2. Incumplimiento producto de un traspaso: Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar una inversión permitida y que por medio de dicho traspaso incumpliera con el mínimo de inversiones permitidas.
3. Incumplimiento producto de cambio en el valor de mercado de las inversiones permitidas o de inversiones incidentales: Cuando por una disminución en el valor de mercado de las inversiones permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las inversiones incidentales se incumpliera con el mínimo de inversiones permitidas.

En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que se vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.

1. Criterios de Selección de Inversiones.

Fideicomiso de Fomento Turístico realizará inversiones en activos del sector inmobiliario preservando el objetivo de procurar generar retornos ya sea por ganancias de capital en la enajenación de activos o la generación de rentas que permitan declarar dividendos sobre las cuotas de participación.

Para percibir estos retornos en este sector, el horizonte de inversión debe ser de mediano a largo plazo, es decir por lo menos cinco años, desde que se hace la inversión en los activos inmobiliarios. Sin embargo, si luego de haber transcurrido cinco años desde que se realizó la inversión, alguno de los activos inmobiliarios pudiese venderse con rentabilidad aceptada por el Consejo de Administración, la Sociedad de Inversión procederá a la venta de dicho activo, con lo cual la Sociedad de Inversión podrá realizar nuevas inversiones o distribuir el producto de la venta entre los tenedores de la cuota de participación que tenga derecho sobre dicho bien inmueble.

Para la selección de oportunidades, el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones en conjunto con la Consejo de Administración, evaluará los proyectos de inversión en función de consideraciones financieras objetivas, tales pero no limitado a Valor Presente Neto, Tasa Interna de Retorno, Periodo de Recuperación entre otros, determinando los criterios de selección adecuado, es decir, comparación de la Tasa Interna de Retorno vs el Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC) de la Sociedad de Inversión, fijación de Valor Presente Neto mínimo para aceptar una inversión y Período de Recuperación mínimo para aprobar un proyecto. Igualmente, cuando se dé el caso de seleccionar alternativas de inversión, la Sociedad escogerá aquellos proyectos que presenten la medida de consideración financiera más alta entre los proyectos en evaluación.

Luego el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y el Consejo de Administración evaluarán la inversión en el activo inmobiliario en función de ciertas condiciones o variables, tales como:

- Ubicación del proyecto o del inmueble
- Accesibilidad al mismo
- Atractivo como producto turístico
- Posición competitiva del activo
- Capacidad de reventa del bien
- Posibilidad de arrendamiento del activo
- Evaluación del diseño y infraestructura
- Capacidad de obtención de financiamiento contra garantía del activo

2. Estrategia Sectorial y Distribución Geográfica de las Inversiones.

Fideicomiso de Fomento Turístico invertirá en activos inmobiliarios u instrumentos del mercado inmobiliarios ubicados en la República de Panamá, principalmente en el interior de la República.

Toda vez que el objetivo de la Sociedad de Inversión consiste en darle un rendimiento adecuado a los inversionistas, Fideicomiso de Fomento Turístico procurará encontrar oportunidades de inversión en inmuebles o instrumentos que confieren derechos sobre bienes inmuebles, que cuenten con un diferencial interesante entre su precio actual y su valorización a futuro.

De esta manera, Fideicomiso de Fomento Turístico no discriminará ni por zonas geográficas dentro de la República de Panamá, ni por tipo de uso: residencial o comercial u otros. Sin embargo, para aquellas Series que se emitan con el objeto de invertir en Empresas Turísticas, la ubicación geográfica de los activos será en el interior de la República, por lo que puede haber un riesgo de concentración geográfica. Igualmente, activos inmobiliarios fuera de la Ciudad de Panamá con característica de revalorización podrán ubicarse en las provincias de Chiriquí y Veraguas, así como en el Arco Seco, incrementando las posibilidades de riesgo de concentración geográfica.

El Consejo de Administración y el Ejecutivo Principal revisarán los niveles de concentración geográfica de forma periódica para identificar riesgo de concentración y tomar las medidas que mitiguen dicho riesgo.

3. Criterios de Diversificación de Riesgos dentro del Sector Inmobiliario.

Con el objetivo de preservar la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria, Fideicomiso de Fomento Turístico mantendrá las siguientes reglas de diversificación:

a. Al menos el 80% de los activos de la Sociedad de Inversión deberán ser invertidos en Inversiones Permitidas, con ubicación de dicho activo en la República de Panamá.
b. Hasta un 20% de los activos de la Sociedad de Inversión podrán ser invertido en Inversiones Incidentales.

4. Programa y calendario de inversiones de los recursos que se capten.

Fideicomiso de Fomento Turístico ha identificado ciertos activos estratégicos dentro del sector de hospitalidad y una vez autorizado para operar, llevará a cabo los pasos que contractualmente sean necesarios para combinar la adquisición de las propiedades con los operadores adecuados, cuando se trate de Empresas Turísticas. El entorno económico prevaleciente es adecuado también para la compra de activos cuyos propietarios estén dispuestos a recibir valores de venta rápida o descontados (“distressed assets”).

5. Política de Conservación y Aseguración de los Bienes Inmuebles.

En el contrato de Fideicomiso por el cual se constituyó Fideicomiso de Fomento Turístico se dispuso la creación de un Consejo de Administración que funcionará como principal órgano de gobierno de la Sociedad de Inversión y tendrá entre sus atribuciones la de tomar las medidas pertinentes para el buen funcionamiento y mantenimiento de los activos inmobiliarios de la Sociedad de Inversión, así como de los activos subyacentes representativo de los instrumentos adquiridos por las Series de la Sociedad de Inversión, en conjunto con el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones.

Igualmente, el Consejo podrá disponer la contratación de servicios de administración para los activos que componen el patrimonio de determinadas Series, con cargo al patrimonio de dicha Serie.

Por otro lado, la Sociedad de Inversión procurará asegurarse que los activos inmobiliarios dados en arrendamientos cuenten con cláusulas de buen uso y mantenimiento en los contratos de arrendamientos, las cuales deberán seguir los inquilinos de dichos activos o que se incluyan cuotas de mantenimiento para la óptima preservación de los activos inmobiliarios.

Cada activo inmobiliario, dependiendo de sus características y uso podrá ser asegurado con una póliza adecuada que asegure un mínimo recomendable de valor de las mejoras en los activos inmobiliarios. Se podrá contratar pólizas de coberturas "Todo Riesgo" que amparen las pérdidas o daños materiales sobre los bienes. La política de conservación podrá variar para cada Serie.

6. Política de Endeudamiento.

La Sociedad de Inversión podrá celebrar contratos de préstamos y obtener financiamiento de terceros bajo cualquier modalidad, incluyendo instrumentos tales como bonos en colocación privada o en oferta pública para lograr los objetivos de creación y levantamiento de su cartera inmobiliaria. Por lo tanto, el Fideicomiso podrá dar en garantías sus activos, con el objetivo de asegurar el repago de dichas obligaciones. Fideicomiso de Fomento Turístico no tiene ninguna limitación para solicitar y contratar préstamos ni cualquier otro tipo de facilidad crediticia.

El límite de endeudamiento o apalancamiento será determinado por el Consejo de Administración y deberá ser el adecuado, de manera que la estructura de capital provea a los inversionistas del mejor rendimiento posible. Esta política podrá variar para cada Serie.

7. Transacciones con Partes Relacionadas.

Fideicomiso de Fomento Turístico no tiene restricciones para realizar transacciones con partes relacionadas pero deberá cumplir con el proceso de revelación de Conflictos de Interés establecido en el Reglamento del Comité de Inversión. Dichas transacciones serán reveladas en los informes de actualización periódicos que emitirá la Sociedad de Inversión, así como en la Memoria Anual.

## VII. MECANISMO DE SUSCRIPCIÓN Y REDENCIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

### A. Suscripción de las Cuotas de Participación:

Fideicomiso de Fomento Turístico ha resuelto que la oferta inicial y venta de sus Cuotas de Participación se ejecute exclusivamente a través de Casas de Valores debidamente autorizadas en la República de Panamá mediante órdenes pasadas por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Para la ejecución de la orden de compra de las Cuotas de Participación Fiduciaria que por este medio se adquieren. El inversionista declara haber: (i) proporcionado información veraz y completa a su corredor de

valores; (ii) discutido con su corredor todos los aspectos de importancia relacionados con la inversión en una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en particular los riesgos de liquidez limitada que conllevan este tipo de instrumentos; (iii) recibido una copia del presente Prospecto Informativo de la emisión de las Cuotas de Participación y los Suplementos correspondientes a la Serie en la cual invertirá.

**B.** Redención de las Cuotas de Participación Fiduciaria:

Fideicomiso de Fomento Turístico es una Sociedad de Inversión Cerrada, por lo tanto, no está obligada a redimir las Cuotas de Participación Fiduciaria a sus tenedores. Sin embargo, el Fideicomiso podrá recomprar todas o un porcentaje de las Cuotas de Participación emitidas y en circulación dentro de una Serie. Esto se denomina Derecho de Recompra.

Para ejercer el Derecho de Recompra, el Consejo de Administración deberá notificar por escrito a todos los tenedores registrados de Cuotas de la Participación de la Serie que sería afectada con el ejercicio del Derecho de Recompra con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación, sobre su intención de recomprar todas o un porcentaje de las Cuotas de Participación emitidas dentro de la Serie de que se trate (la "Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra"), quedando expresamente entendido que si el Fideicomiso ha resuelto recomprar solo un porcentaje de las Cuotas de participación de la Serie de que se trate, indicará en la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra el porcentaje que desea recomprar y dicho porcentaje aplicará a pro rata de las tenencias de todos los tenedores registrados de dichas Cuotas de Participación.

Una vez efectuada la Notificación de Ejercicio de Recompra, los tenedores de las Cuotas de Participación de la Serie afectada estarán obligados a vender al Fideicomiso las Cuotas de Participación indicadas en la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra dentro de un plazo no mayor a los treinta (30) día calendario siguientes a la fecha de emisión de la correspondiente Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, El Fideicomiso pagará por dicha venta a cada uno de los tenedores de las Cuotas de Participación de la respectiva Serie que se vean afectados por dicha notificación, el Precio de Recompra (el "Precio de Recompra"), que será determinado por el Consejo de Administración en la respectiva resolución que resuelva el ejercicio del Derecho de Recompra.

## VIII. MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN

La inversión o compromiso mínimo para adquirir Cuotas de Participación Fiduciaria es de Mil Dólares (US$1,000.00) y podrán hacer incrementos a su inversión en dicha Sociedad de Inversión en montos de Mil Dólares (US$1,000.00). Sin embargo, el Consejo de Administración se reserva a probar excepciones a estos montos antes mencionados.

## IX. GASTOS DE ORGANIZACIÓN, GASTOS GENERALES, COMISIONES DE COMPRA Y VENTA

**Gastos de organización**.

Los gastos asociados con la constitución de la Sociedad Inmobiliaria Fideicomiso de Fomento Turístico incluyendo los gastos de registros del fideicomiso, gastos legales a la constitución del mismo, contratos serán pagados por el Fideicomitente y forman parte del aporte inicial del fideicomiso.

Se estima que estos gastos se ubiquen cerca de US$50,000.00

**Gastos Generales.**

Igualmente, el Fideicomitente asumirá los gastos y costos que se generen una vez transcurrida la fase de organización. Estos gastos incluyen gastos legales, de auditoría, honorarios profesionales, asesores externos, comisión de corretaje, impuestos, inscripción en la BVP y LatinClear, registro ante la SMV, mantenimiento y supervisión ante la BVP, LatinClear y la SMV entre otros.

**Comisión de administración**.

La Sociedad de Inversión podrá cargar una comisión de administración de hasta ocho por ciento (8.0%) anual sobre el Valor Neto de los Activos de la respectiva Serie. La comisión de cada Serie será indicada en el Suplemento de la respectiva Serie. La estructura de comisión de administración, así como el porcentaje de comisión a cobrar podrá variar entre las series, en función del tipo de actividad inmobiliaria que desarrollará cada una de la Serie.

**Comisión de custodia.**

Canal Securities, Corp. en calidad de Custodio de **Fideicomiso de Fomento Turístico** cobrará una comisión anual fija de hasta US$10,000.00.

**Otras comisiones:**

**Suscripción:** Hasta un cinco por ciento (5.0%) del valor suscrito.

**Comercialización**: Hasta un cinco por ciento (5.0%) de los fondos obtenidos mediante la consecución de cualquier facilidad financiera que permita la obtención de recursos financieros para una Serie en particular

**Comisión por recompra**: La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es una sociedad de inversión cerrada, por lo tanto, no ofrece una opción de redención o salida a los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciaria, a excepción de las circunstancias extraordinarias previstas en la Ley de Mercado de Valores. No obstante, el Consejo de Administración se reserva el derecho de aprobar la recompra de los Certificados de Participación Fiduciaria, previa aplicación del procedimiento establecido en el contrato de Fideicomiso y descrito en ese Prospecto. El ejercicio del derecho de recompra por parte de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria le permitirá obrar hasta un 5% sobre el valor de la recompra, de conformidad a lo que se establezca en la Resolución del Consejo de Administración que la resuelva y a lo establecido en el contrato de Fideicomiso.

**Comisión por buen desempeño ("performance fee"):** Hasta un 30% de la rentabilidad anual alcanzada por una Serie de acuerdo a las metas y parámetros que se establezca para cada Serie.

**Gastos por honorarios de expertos y asesores**: el Consejo de Administración podrá autorizar pagos por servicios prestados por terceras partes que se consideren necesarios en determinadas circunstancias dentro de la administración de los activos de cada Serie.

No obstante, la generalidad de lo anterior, cada sub portafolio podrá establecer las comisiones que estime convenientes en aras de potencializar el interés de futuros inversionistas en el Fideicomiso. Por lo tanto, cualesquiera comisiones que sea distinta a la guía de comisiones o fees establecida en este Prospecto informativo deberá ser debidamente detallado en el Suplemento de colocación de las Cuotas de Participación Fiduciaria que se presente ofertar públicamente.

## X. POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La política de dividendos de **Fideicomiso de Fomento Turístico** en cada una de sus Series consiste en la distribución de al menos el 90% de su utilidad neta.

Las siguientes situaciones podrán exceptuar dicha política:

- Durante los primeros dos años siguientes al registro de la Sociedad ante la SMV.
- Durante los periodos que el Consejo de Administración considere que por situaciones extraordinarias derivadas del entorno macroeconómico, político o de desempeño propio de los activos que forman parte de la Sociedad Inmobiliaria no se conveniente la distribución de dividendos.

La frecuencia de distribución de dividendos será indicada en el Suplemento Informativo de cada Serie a emitir.

## XI. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES

### A. Consejo de Administración:

1. Composición del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está compuesta por las siguientes personas:

**Alfonso Naranjo.**

| | |
|---|---|
| Nacionalidad: | Colombiana |
| Fecha de nacimiento: | 26 de noviembre de 1985 |
| Domicilio Comercial: | Costa del Este, Torre Banco Panamá, piso 20 |
| Correo Electrónico: | alfonso.naranjo@chagrescapital.com |
| Teléfono: | (507) 6813-9091 |
| Apartado postal: | No tiene |

El señor Naranjo es Socio-director de Chagres Capital una firma de finanzas corporativas dedicadas a inversiones inmobiliarias desde 2016. Anteriormente prestó sus servicios para Semah Investments, donde lideró la colocación de instrumentos de deuda en el mercado público de valores, también administró la cartera de inversión inmobiliaria de la empresa. Desde el 2008 hasta el 2013 laboró en Interbolsa Panamá, Casa de Valores, en donde estructuró carteras de inversión para sus los clientes.

Tiene un BA en Negocios Internacionales y Mercadeo de Florida State University y un MBA Executive del Instituto de Empresa de Madrid.

**Jose Manuel Jaen Marichal**

| | |
|---|---|
| Nacionalidad: | Panameña |
| Fecha de nacimiento: | 25 de abril de 1974 |
| Dirección Comercial: | Edificio Capital Plaza, piso 7, Boulevard Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá. |
| Apartado Postal: | 0816-01182, Panamá, República de Panamá. |
| Correo Electrónico: | jose_jaen@assetstrust.com |
| Teléfonos: | (507) 264-2338 |
| Fax: | (507) 263- 8475 |

Cuenta con una licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa María La Antigua (1997). Además, posee un LL.M. en Derecho Bancario Internacional de Boston University Law School

(1998). Fue abogado asociado en la firma Patton, Moreno & Asvat y desde 2006 es el Gerente General de Assets Trust & Corporate Services, Inc.

**Ana Isabel Díaz V.**

| | |
|---|---|
| Nacionalidad: | Panameña |
| Fecha de nacimiento: | 11 de diciembre de 1968 |
| Dirección Comercial: | Edificio Capital Plaza, piso 7, Boulevard Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá. |
| Apartado Postal: | 0816-01182, Panamá, República de Panamá. |
| Correo Electrónico: | ana_diaz@assetstrust.com |
| Teléfonos: | (507) 264-2338 |
| Fax: | (507) 263- 8475 |

Licenciada en Derecho y Ciencias Política egresada de la Universidad de Panamá (1994) con una Mastría en Derecho Mercantil d ela Universidad Externado de Colombia (1995). Ha sido asesora legal en la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá; Directora del Registro de Emisores, de Asesoría Legal y de Mercados e Intermediarios en la Comisión Nacional de Valores (hoy Superintendencia del Mercado de Valores). Actualmente es Vicepresidente Legal de Assets Trust & Corporate Services, Inc.

**Alejandra Jarmaillo Gutierrez.**

| | |
|---|---|
| Nacionalidad: | Panameña |
| Fecha de nacimiento: | 13 de febrero de 1984 |
| Dirección Comercial: | Oxford School, Edison Park, Via Transístmica, Ciudad de Panamá, República de Panamá. |
| Apartado Postal: | No tiene . |
| Correo Electrónico: | ajaramillo@oxford.edu.pa |
| Teléfonos: | (507) 64804422 |
| Fax: | No tiene |

Cuenta con una doble licenciatura en Biología y Economía Ambiental de Clark University, en Massachussetts (2006). Además posee un MBA del Instituto de Empresas de Madrid (2009). Fue consultora senior en la empresa ABCO Global y desde 2010 es Gerente General de Grupo Educativo SCALA.

2. Calificación del Consejo de Administración y Principios de Gobierno Corporativo.

Los miembros del Consejo de Administración deberán ser mayores de edad y tener plena capacidad de actuar. No es necesario ser participante o propietario de Cuotas de Participación para ocupar el cargo de miembro del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración no podrán ser personas jurídicas ni estar afectados por inhabilidad legal o jurídica y deberán gozar de honorabilidad comercial y profesional. Al menos el veinte por ciento (20%) de los miembros del Consejo de Administración deberán serán personas independientes, según los criterios establecidos en las leyes aplicables a sociedades de inversión de inmobiliaria. En caso de que el Consejo de Administración tenga menos de cinco (5) miembros, al menos uno (1) de los cinco (5) miembros debe ser una persona independiente.

Los miembros del Consejo de Administración declararán bajo su responsabilidad el momento de ser designados si concurren o no a la condición de independencia fijada en dichas leyes, y, en su caso, la relación de dependencias que exista. Asimismo, los miembros del Consejo de Administración deberán comunicar a la autoridad competente, según lo requieran dichas leyes, los cambios que posteriormente a su nombramiento se hayan producido respecto a su declaración inicial. Los miembros del Consejo de Administración deberán

cumplir con todos y cualesquiera otros requisitos que establezca o llegue a establecer la SMV, la Ley del Mercado de Valores y sus acuerdos reglamentarios.

3. Facultades.

El Consejo de Administración deberá asegurarse que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en todo momento, cumpla con las políticas de inversión establecidas en el Acuerdo Número dos de dos mil catorce (No. 2-2014) de la SMV y las normas que las enmienden o reemplacen en el futuro, así como las normas contenidas en el Código Fiscal, en el Decreto Ejecutivo número ciento setenta (170) de veintisiete (27) de octubre de mil novecientos noventa y tres (1993) y las demás normas concordantes.

El Consejo de Administración, por consiguiente, podrá gravar, vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar uno o varios bienes de la Sociedad de Inversión, de acuerdo con los términos y condiciones que crea convenientes a su juicio, establecer cuentas bancarias y nombrar a las personas que quedarán autorizadas para manejar las mismas y girar contra los fondos depositados.

El Consejo de Administración podrá someter el ejercicio de algunas de estas facultades a la previa aprobación de la Asamblea de Participantes de la Serie afectada con la decisión y tendrá en general todas las facultades que sean necesarias para la buena marcha de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y en particular:

a. Registrar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como tal ante entes reguladores nacionales o extranjeros, públicos y privados, para efectos de poder ofrecer y vender públicamente sus Cuotas de Participación, quedando en ese caso facultada para proponer a los participantes cualesquiera modificaciones a este instrumento de Fideicomiso que en su opinión se requieran para efectuar dicho registro y quedando entendido que cualesquiera modificaciones no requieran la aprobaciones ni requerirán la aprobación a voto favorable de los tenedores de las Cuotas de Participación, siempre y cuando dichas modificaciones no alteren los derechos de los tenedores de las mismas.
b. Dictar los términos y condiciones relacionados con la operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, según leyes aplicables a las sociedades de inversión inmobiliaria, incluyendo, sin limitación, la Política de Inversión, la política de reparto de dividendos, 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, y la política de retorno de los capitales;
c. Celebrar contratos, convenios, acuerdos o arreglos con cualquiera persona (ya sean naturales o jurídicas), en los términos y condiciones que el Consejo de Administración considere apropiados, a fin de que se le brinden a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria servicios de administración de cualquier naturaleza, con respecto a los negocios y actividades de la misma, ya sea que dichos contratos, convenios, acuerdos o arreglos impliquen delegación de funciones que le corresponden al Consejo de Administración o a algún otro dignatario de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o nombrar a uno o más administradores de inversión, el(los) cual (es) tendrán todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue el Consejo de Administración, las que podrán incluir, entre otras, la responsabilidad de administrar, invertir, gravar u disponer de los bienes de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, valorar los activos y pasivos de la misma y calcular el valor neto por cuota dentro de los parámetros dictados por el Consejo de Administración y en general asesorar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con relación a sus actividades e inversiones.
d. Sin perjuicio de la facultad establecida en el literal c) anterior, representar y administrar el Fideicomiso como una Sociedad Inversión Inmobiliaria auto-administrada, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.
e. Convocar a la Asamblea de Participantes en los términos para ellos establecidos en el contrato de Fideicomiso.

f. Establecer los comités y consejos que considere necesarios, definir sus funciones y elegir y remover a sus miembros, que no necesariamente tienen que ser miembros del Consejo de Administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
g. Nominar, elegir y remover a los directores, dignatarios o a cualesquiera otros ejecutivos de las subsidiarias poseídas por Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con o sin causa, en cualquier momento.
h. Designar y remover al agente residente del Fideicomiso;
i. Autorizar y ejecutar la declaración y el pago de dividendos según lo dispuesto en el presente Fideicomiso y las disposiciones legales aplicables al pago de dividendos en materia de sociedades de inversión inmobiliaria de República de Panamá.
j. Aprobar el presupuesto anual de operaciones e inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, incluyendo sus fuentes de financiamiento;
k. Aprobar inversiones, contrataciones o planes de negocios;
l. Aprobar la emisión y venta de Cuotas de Participación, de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
m. Solicitar al Fideicomitente y a la Fiduciaria la elaboración y suscripción de los documentos que sean requeridos para reformar el Fideicomiso, exclusivamente con el objeto de crear nuevas series y clases de Cuotas de Participación sin el consentimiento de los participantes, de conformidad con el artículo ciento cincuenta y seis (156) de la Ley de Mercado Valores y en cumplimiento de dicha disposición.
n. Autorizar la compra, venta, permuta y el préstamo de activos, 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 de Participantes según el presente Fideicomiso.
o. Autorizar el ejercicio, por parte del Fideicomiso del Derecho de Recompra, según lo establecido en la cláusula Décimo Sexta del Fideicomiso.
p. 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.
q. Presentar anualmente a la Asamblea de Participantes los estados financieros a cierre del ejercicio fiscal de cada uno de los subpatrimonios representados en las múltiples Series autorizadas y los consolidados del Fideicomiso.
r. Elegir a los auditores externos del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de Sociedades de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá.
s. Nombrar a uno o más custodios y contratar con el mismo para depositar con dicho custodio, como mínimo, las acciones, los activos financieros y el dinero efectivo del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de Sociedades de Inversión Inmobiliaria de la República de Panamá.
t. Proponer a la Asamblea de Participantes correspondiente a una o varias Series de Cuotas de Participación emitidas y en circulación la liquidación voluntaria del subpatrimonio respectivo, por razones financieras o perspectivas adversas que impidan o hagan poco atractivo el mantenimiento de la respectiva Serie.
u. Otorgar poderes generales o especiales que faculten a los funcionarios del Fideicomiso o a terceras personas (ya sean naturales o jurídicas), para gestionar cuantos asuntos el Consejo de Administración estime oportuno encomendarles;
v. Aprobar las dietas emolumentos de los miembros del Consejo de Administración por su participación en reuniones dicho organismo.

4. Renuncia y Remoción de los Miembros del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración perderán el cargo: (a) por renuncia presentada a la Fiduciaria; (b) por remoción acordada por el Fideicomitente y la Fiduciaria, con o sin causa justificada y (c) por muerte, incapacidad declarada o causa de fuerza mayor permanente.

Las renuncias se harán efectivas desde la fecha de recibido la carta de renuncias o en cualquier otra fecha posterior mencionada en ella, y no será necesario aceptar la renuncia para que surta efecto, a menos que en ella se indique lo contario.

5. Lugar de las Reuniones y Convocatoria del Consejo de Administración.

Las reuniones del Consejo de Administración se efectuarán dentro o fuera de la República de Panamá, en el lugar que se designe al hacer la convocatoria. Si no se hiciera tal designación, el Consejo de Administración se reunirá en el domicilio principal de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Las reuniones deberán ser convocadas con no menos de veinticuatro (24) horas de anticipación, por escrito, o por algún medio electrónico o vía correspondencia expedita (Courier), donde conste la fecha, hora y lugar.

Los miembros del Consejo de Administración podrán participar de la reunión por medios tecnológicos tales como conferencia telefónica, video conferencia u otro medio de comunicación que les permita participar en tiempo real en la reunión, siguiendo para estos fines las mismas reglas establecidas en el Código de Comercio para sociedades mercantiles. La convocatoria de toda reunión del Consejo de Administración deberá contener, por lo menos, la fecha, la hora y el lugar de la reunión y la agenda a tratarse en la misma.

6. Periodicidad de las reuniones del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración se reunirá: a) ordinariamente con la frecuencia y en las fechas que dispongan los reglamentos o el propio Consejo de Administración, o b) cada vez que la convoque el Presidente ya sea por iniciativa propia o porque así lo hayan solicitado por escrito dos (2) o más miembros.

**B. Ejecutivo Principal de Administración de inversiones y Oficial de Cumplimiento:**

1. Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones.

El Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones del Fondo es la licenciada Neibys Quintero de Holguin titular de la Licencia de Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones No. 358-02 emitida mediante Resolución No. CNV-358-02 de 20 de septiembre de 2002 de la SMV.

2. Oficial de Cumplimiento.

Como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, registrada, cerrada, paraguas y auto-administrada, Fideicomiso de Fomento Turístico debe constar con un Oficial de Cumplimiento, así como un Manual de Conozca a su Cliente y Manual de Prevención de Lavado de Dinero, Proliferación del Terrorismo y Proliferación del Financiamiento de Armas de Destrucción Masiva, de conformidad al Acuerdo CNV-5-2004 y Acuerdo SMV No. 6-2015, que desarrolla el contenido de la Ley No 23 de 2015, como la misma ha sido enmendada de tiempo en tiempo.

En cumplimiento de lo anterior, el Licenciado Calixto Mejía Guillen, titular de Licencia de Ejecutivo Principal No. 374 conferida mediante Resolución SMV No. 140-13 de 18 de abril de 2013 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores ha sido designado como Oficial de Cumplimiento de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

## XII. REGLAS APLICABLES A LA REMOCIÓN Y SUSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES, EL CUSTODIO Y EL FIDUCIARIO.

**A. Remoción del Administrador de Inversiones:**

La remoción del Ejecutivo Principal del Administrador de Inversiones quedará sujeta a las siguientes estipulaciones:

a. El Consejo de Administración de Fideicomiso de Fomento Turístico deberá comunicar por escrito a la SMV la desvinculación contractual del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, apenas la misma se produzca con una explicación somera de las razones de la desvinculación.
b. En el contrato de servicios profesionales suscrito con el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones se ha acordado un aviso mínimo de treinta (30) días calendarios, período dentro del cual la Sociedad de Inversión designará a una nueva persona para ejercer dicho rol.

**B. Remoción del Custodio:**

La remoción del Custodio queda sujeta a las siguientes estipulaciones:

Antes de que la sustitución se haga efectiva, Fideicomiso de Fomento Turístico deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de una nota de aceptación por parte del nuevo Custodio.

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

En caso de remoción del Custodio, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá suscribir un nuevo contrato de Custodia con una entidad de reconocido prestigio y que cuente con oficinas en la Ciudad de Panamá.

Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá comunicar por escrito a la SMV la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del Custodio Sustituto, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.

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

**C. Remoción del Fiduciario:**

Las reglas sobre la renuncia y remoción de la Fiduciaria aparecen descritas en la cláusula Cuadragésimo Segunda del Fideicomiso. La Fiduciaria podrá renunciar al cargo, con sólo dar un aviso escrito al Fideicomitente por lo menos con tres (3) meses de anticipación a la fecha en que la terminación de sus funciones será efectiva. La comunicación de renuncia será dirigida por carta, vía correo privado ("courier"), por entrega personal o por medios electrónicos, a la dirección del Fideicomitente que se especifica en este contrato. El aviso se entenderá realizado el día en que sea depositada la carta contentiva del mismo en el establecimiento que brinde el servicio de correo privado ("courier"), que haya sido entregado personalmente, o la constancia de envío del correo electrónico. El recibo que expida dicho establecimiento prueba suficiente de la fecha en que la carta contentiva del aviso fue depositada en él y del hecho de que la misma fue enviada.

No obstante su renuncia, la Fiduciaria permanecerá en el cargo hasta que su reemplazo haya sido designado y haya aceptado el cargo. Transcurrido el término de tres (3) meses a que se hace referencia

anteriormente, sin que el Fideicomitente haya designado a un fiduciario sustituto, la Fiduciaria podrá solicitar el nombramiento a través de Juez competente.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá cubrir los honorarios y gastos que se le adeuden a la Fiduciaria hasta la fecha en que se haga efectiva la renuncia.

El Fideicomitente podrá remover a la Fiduciaria cursando notificación escrita a éste por lo menos con dos (2) meses de anticipación a la fecha en que la terminación de sus funciones será efectiva. El hecho que la Fiduciaria ejerza su facultad de renunciar a su cargo de fiduciario en la forma antes señalada, no derivará ninguna responsabilidad para la Fiduciaria.

Así mismo, el hecho de que el Fideicomitente remueva a la Fiduciaria de su cargo, en la forma antes señalada, no causara contraprestación de ninguna naturaleza aparte de las ya pactadas entre el fideicomitente y la Fiduciaria y que forma parte integral de este documento. |

## XIII. PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

El patrimonio fideicomitido inicial de Fideicomiso de Fomento Turístico aportado por el Fideicomitente fue de CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES AMERICANOS (US$50,250.00), de conformidad con la legislación aplicable.

En adición a este aporte inicial, también formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso:

a. El producto de la oferta pública y venta de las Cuotas de Participación Fiduciaria en mercado primario;
b. Los dineros depositados en las cuentas del Fideicomiso;
c. Los dineros, bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y
d. Cualesquiera otros bienes que constituyan Inversiones Permitidas y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso.

**Aporte Subsecuente**: En cualquier momento después de la constitución del presente Fideicomiso y del recibo del aporte inicial, las personas naturales o jurídicas que previa autorización del Consejo de Administración se constituyan como Fideicomitentes Adherentes del Fideicomiso, podrán realizar aportes al Patrimonio del Fideicomiso a cambio de la suscripción y emisión de Cuotas de Participación Fiduciarias por el valor que determine el Consejo de Administración. Queda expresamente entendido que el interés y participación de los Fideicomitentes Adherentes en el Patrimonio del Fideicomiso quedará limitado al Valor Neto de sus Cuotas de Participación de la respectiva Serie.

**Fideicomitentes Adherentes:** En el futuro se pueden incorporar nuevos Fideicomitentes. Se podrán considerarse Fideicomitentes Adherentes los tenedores registrados y en debido curso de sociedades que a su vez sean propietarias de inmuebles, titulares de opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, títulos valores públicos o privados que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al desarrollo y administración inmobiliaria, derechos y cualesquiera inversiones que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles, los cuales aportarán a cambio de la emisión de Cuotas de Participación en la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, previamente autorizados por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración aprobará por resolución la inclusión de una persona como Fideicomitente Adherente previa ponderación de los méritos de la inversión en la sociedad cuyas acciones se aportan.

De conformidad con lo estipulado en el contrato de Fideicomiso por el cual se constituyó Fideicomiso de Fomento Turístico, los Fideicomitentes Adherentes que adquieran Cuotas de Participación no tendrán derechos ni beneficios adicionales a los demás tenedores de Cuotas de Participación y su interés económico se

limitará al Valor Neto de sus Cuotas de Participación de la respectiva Serie, quedando excluidos de cualquier distribución de valores residuales en el evento de liquidación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

**Patrimonio del Fideicomiso**: El Patrimonio del Fideicomiso será por lo menos igual a la suma total representada por las Cuotas de Participación con valor nominal, más una suma determinada con respecto a cada Cuota de Participación sin valor nominal que se emita, y las sumas que de tiempo en tiempo se incorporen a capital social de acuerdo con resolución o resoluciones del Consejo de Administración.

**Patrimonio Independiente**: Todos los activos del Fideicomiso se considerarán Patrimonio Independiente. Igualmente, los activos que conformen las carteras de cada una de las series de Cuotas de Participación emitidas, serán reconocidas y tratadas como subpatrimonios segregados dentro de los registros contables del Fideicomiso.

**Beneficiarios**: Los beneficiarios del Fideicomiso Fomento Turístico son:

*a) todas las personas naturales y jurídicas que sean tenedores registrados de las Cuotas de Participación del Fideicomiso a prorrata del valor neto de sus Cuotas de Participación en cada Serie emitida por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;*

*b) acreedores, proveedores de bienes o servicios o cualquier otra persona natural o jurídica con que la Sociedad de inversión Inmobiliaria mantenga obligaciones registradas, después de satisfechas las obligaciones descritas en el inciso anterior, en el evento del cese de operaciones y liquidación voluntaria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;*

*c) el Fideicomitente, por cualquier valor residual que se mantenga en el Patrimonio del Fideicomiso, una vez satisfechas las obligaciones en el evento del cese de operaciones y liquidación voluntaria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.*

## XIV. METODO DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS Y CALCULO DEL VALOR NETO DE LOS ACTIVOS

### A. Método de Valoración de los Activos:

Los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán valorizados de la siguiente manera:

a. A Valor Razonable de acuerdo al reglamento del Comité de Inversiones y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)
b. Al valor de los informes de valorización elaborados por las compañías evaluadoras, debidamente autorizadas para esta función. Estos informes deberán ser actualizados al menos una vez al año, así como una ocasión de adquisición y/o venta del activo y su sustento deberá conservarse por un periodo no menor a cuatro años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición de la Superintendencia.
c. Las Inversiones Incidentales serán valoradas según lo establecido en el Artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de junio de 2004 y sus respectivas modificaciones

### B. Cálculo del Valor Neto de los Activos:

El Consejo de Administración realizará la valorización anual de los bienes inmuebles, así como de darse cualquiera transacción, ya sea de compra o de venta de estos activos. Esta valorización se hará sobre los activos y pasivos para determinar el VNA de las Cuotas de Participación Fiduciaria.

El Valor Neto de los Activos (VNA) por Cuotas de Participación Fiduciaria será igual al valor expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que resulte de dividir el valor neto de los activos de **Fideicomiso de Fomento Turístico** entre el número de Cuotas de Participación Fiduciaria emitidas y en circulación en la fecha de valorización, dentro de cada Serie emitida.

El Valor Neto de los Activos será el resultado de restarle a los activos del Fideicomiso los pasivos de este. El Valor Neto de los Activos por Cuotas de Participación Fiduciaria será calculado y reportado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, para cada Serie emitida.

El Valor Neto de los Activos por Cuotas de Participación Fiduciaria será calculado por el Consejo de Administración, o quien este delegue, con una frecuencia semestral.

**Fideicomiso de Fomento Turístico** reportará el Valor Neto de los Activos por Cuotas de Participación Fiduciaria a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y al público en general, mediante notas de prensa, redes electrónicas de divulgación de información financiera, o cualquier otro medio que haya sido autorizado por la SMV. Este reporte se hará el día hábil inmediatamente siguiente de la fecha del cálculo del Valor Neto de los Activos por Cuotas de Participación Fiduciaria. En dicho reporte se incluirá el número de cuotas de participación emitidas y en circulación.

El término día hábil se refiere a todos los días que no sea sábado, domingo o día nacional o feriado nacional en la República de Panamá en los que se encuentren abiertos al público los bancos de licencia general.

Por el momento, la Sociedad de Inversión no contempla la contratación de una Entidad Proveedora de Precios.

**C. Notificaciones:**

Todos los avisos y notificaciones que deban o quieran hacerse las partes se efectuarán por escrito y serán entregados personalmente o enviados por correo privado ("courier") el mismo día de su fecha a la parte a quien se dé dicho aviso. El aviso o notificación se entenderá realizado el día que sea depositada la carta contentiva del mismo en el establecimiento donde se brinde el servicio de correo privado ("courier"), o que haya sido entregado personalmente, lo que ocurra primero. El recibo que expida dicho establecimiento constituirá prueba suficiente de la fecha en que la carta contentiva del aviso fue depositada en él y del hecho de que la misma fue enviada.

A los fines de lo anterior, las partes declaran que recibirán avisos o notificaciones en las siguientes direcciones:

**A LA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA**
**FIDEICOMISO DE FOMENTO TURISTICO**
Séptimo piso, Edificio Capital Plaza,
Avenida Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Apartado Postal 0816-01182, Panamá, República de Panamá.
Teléfono (507) 264-2338
Fax (507) 263-8475
c/o GERENTE GENERAL, José Manuel Jaén: jose_jaen@assetstrust.com';
con copia a legal@assetstrust.com

**AL CUSTODIO y AGENTE DE PAGO, REGISTROY TRANSFERENCIA:**
**CANAL SECURITIES CORP.**
Edificio Time Square, Piso 35, oficina 35B

Ciudad Costa del Este, Ciudad de Panamá
Teléfono: (507) 202-0305
c/o Sergi Lucas: sergi.lucas@canalsecurities.com

**A TENEDORES REGISTRADOS**:

Todo aviso o notificación a los tenedores registrados de los Certificados de Participación Fiduciaria deberá ser efectuada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Agente de Registro, Pago y Transferencia (en caso de haberse designado uno): (i) mediante envío de las mismas por correo certificado, porte pagado o especial, a la última dirección del tenedor que consten en el Registro del Agente de Registro, Pago y Transferencia; 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. En los casos de entrega personal, la notificación o el aviso se entenderá recibido y será efectivo en la fecha que conste en el acuse de recibo correspondiente; en los casos de envío por courier, desde la fecha que conste en la confirmación de recibido, por el o los destinatarios. En los casos de envío por fax o correo electrónico en formato PDF, se entenderá recibido y será efectivo desde que el mismo es enviado y se reciba confirmación generada automáticamente de recibo por la máquina de fax o de envío del correo electrónico.

## XV. ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN

### A. Código de Conducta:

Fideicomiso de Fomento Turístico cuenta con un Código de Conducta a través de la cual se enuncian los valores, principios y guías que deben regir la conducta tanto de los miembros del Consejo de Administración, sus asesores, Ejecutivos Principales, representantes o contratistas, procurando lograr tres objetivos macro que son: el trato justo a todos los clientes, evitar situaciones de conflicto de intereses y servir al buen funcionamiento y transparencia del mercado de valores.

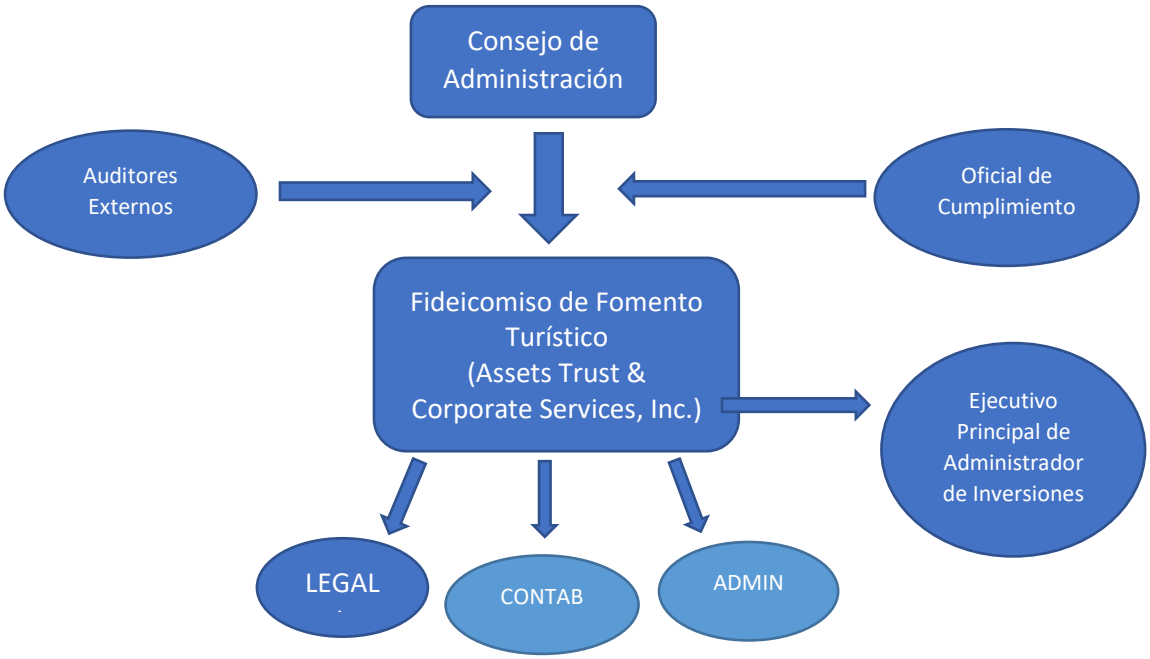
Fideicomiso de Fomento Turístico velará por la correcta difusión y vigilancia de su Código con el fin del lograr que el mismo cumpla su objetivo primordial. Estará a cargo del Oficial de Cumplimiento la fiscalización y el control del cumplimiento de las obligaciones del Código de Conducta quién ejercerá sus funciones con independencia de las decisiones de gestión de la Entidad.

Todo lo establecido en el Código de Conducta al margen de ser de obligatorio cumplimiento por el personal de Fideicomiso de Fomento Turístico debe entenderse sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, sus leyes reformatorias y el Título II de la Ley No. 67 de 2011, así como de sus normas reglamentarias.

Si bien la normativa del Acuerdo No 5-2003 tiene un mayor peso en las actividades propias de Casas de Valores y Asesores de Inversión al ser estas Entidades las que atienden a clientes en cuentas individuales, se reproducen en el Código de Conducta todos los principios y normas éticas las cuales serán aplicadas en lo que puedan serlo a las actividades de un Administrador de Inversiones de una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, que no atiende clientes individuales sino carteras colectivas.

### B. Estructura Administrativa:

Al ser un Fideicomiso de propósito especial administrado por una fiduciaria autorizada, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria atiende sus necesidades de mantener recursos administrativos y técnicos adecuados a través de las facilidades y el personal de la propia Fiduciaria, así como del personal especializado que contrate a través del Consejo de Administración. En tal sentido, el diagrama que aparece a continuación refleja la forma en que Fideicomiso de Fomento Turístico se encuentra organizado internamente:




**C. Custodio y Agente de Pago Registro y Transferencia**:

Fideicomiso de Fomento Turítico ha designado a Canal Securities Corp. como Custodio de los activos financieros y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

Canal Securities Corp. es una entidad regulada y supervisada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, con licencia para operar como Casa de Valores bajo resolución No. 672-15 y es Participante en LatinClear.

## XVI. USOS DE LOS FONDOS RECAUDADOS

Los fondos netos procedentes de la colocación de las Cuotas de Participación, serán utilizados por Fideicomiso de Fomento Turístico para adquirir directa o indirectamente activos inmobiliarios en la República de Panamá, principalmente, dentro de los parámetros legales y reglamentarios aplicables a las actividades permitidas a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá.

## XVII. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LOS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

Las Cuotas de Participación de la presente emisión serán colocadas en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Sin embargo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de posteriormente ofrecer los valores en otro mercado.

Para efectos de la colocación de las Cuotas de Participación a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., Fideicomiso de Fomento Turístico ha contratado los servicios de Canal Securities Corp., empresa con licencia de Casa de Valores No. 672-15 de 21 de octubre de 2015 propietaria de un Puesto de Bolsa Asociado en la Bolsa de Valores de Panamá, miembro de LatinClear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de las Cuotas de Participación a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Las oficinas de

Canal Securities Corp. están ubicadas en el Edificio PH Time Square Piso 35, Oficina 35B, Costa del Este, Ciudad de Panamá, provincia de Panamá, Teléfono: (507) 202-0305.

La colocación se hará mediando el mejor esfuerzo del intermediario, tal como se estipula en el contrato de corretaje. No existe un contrato de suscripción que garantice la colocación de la Emisión.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria pagará a Canal Securities Corp., por realizar la negociación de los Certificados de Participación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una comisión de 0.125% sobre el monto de las transacciones. Las comisiones que se generen por la negociación de los Certificados de Participación Fiduciaria se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el Agente Colocador se han reservado el derecho de aumentar el valor de las comisiones a pagar por negociación, distribución y colocación de los valores hasta un dos por ciento (2%) calculado sobre el monto de los valores negociados.

Será responsabilidad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Superintendencia de Mercado de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente emisión con cargo al patrimonio del Fideicomiso.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá distribuir sus Cuotas de Participación entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por tanto, las Cuotas de Participación objeto de la presente emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado.

La emisión no mantiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de los valores. La Emisión no mantiene limitantes en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia o derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

Inicialmente, las Cuotas de Participación han sido inscritas para su negociación solamente en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. La inscripción y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Sin embargo, el Emisor podrá inscribir este instrumento en otro mercado, para su negociación en mercado secundario. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

## XVIII. LITIGIOS LEGALES

A la fecha de emisión de este Prospecto, Fideicomiso de Fomento Turístico no es parte demandante ni demandada en proceso judicial o administrativo alguno.

## XIX. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

A la fecha de impresión de este Prospecto, ni la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ni los Miembros de su Consejo de Administración, ni su Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, han sido sancionado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

## XX. ASESORES LEGALES, FINANCIEROS, VALUADORAS Y AUDITORES

### A. Asesores Legales:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Patton, Moreno y Asvat. La persona de contacto principal es la licenciada Kathiya Asvat.

Patton, Moreno y Asvat (www.pmalawyers.com) es una sociedad civil constituida en Panamá para el ejercicio de la profesión de abogado y funciona como firma desde hace más de 35 años en Panamá. Sus oficinas se encuentran ubicadas en el piso No.8 del Edificio Capital Plaza, ubicado en la Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este de la Ciudad de Panamá. Teléfono: (507) 264-2338, fax: (507) 263-8475 email: kasvat@pmalawyers.com

**B. Avaluadoras**:

Fideicomiso de Fomento Turístico utilizará los servicios de empresas avaluadoras con amplia trayectoria profesional y que cuente con reconocimiento dentro del sector financiero local para los fines de realizar los avalúos anuales obligatorios que ordenan los acuerdos reglamentarios de la SMV aplicables.

Están empresas realizarán avalúos en todos los activos inmobiliarios en que puedan invertir la Sociedad de Inversión, es decir, tanto en inmuebles terminados, terrenos y en proyectos en desarrollo, en donde certificarán los avances de obra.

**C. Auditores:**

Fideicomiso de Fomento Turístico ha contratado los servicios de la firma Baker and Tilly para llevar a cabo el audito de los estados financieros iniciales preoperativos y los posteriores a cierre de cada ejercicio mientras se mantenga vigente la Sociedad de Inversión. Sus oficinas están ubicadas en la Avenida Samuel Lewis con calle 55, Obarrio, Edificio Plaza Obarrio, Piso 1, oficina 101, Ciudad de Panamá; Teléfono (507) 310-0950. El socio encargado es el licenciado Gabriel Holness con correo electrónico: contacto@bakertilly.com.pa

El contador interno de la Sociedad de Inversión es Elizabeth Hidalgo con licencia de Contador Público Autorizado No. 90-2002.

## XXI. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

La Fiduciaria Assets Trust & Corporate Services, Inc. y el asesor legal de la emisión tienen socios en común.

## XXII. TRATAMIENTO FISCAL

**Aplicable a valores emitidos por Sociedades de Inversión Inmobiliaria:**

Para los efectos del Impuesto Sobre la Renta, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre debidamente registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y la negociación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado autorizados por la SMV, capte fondos en los mercados organizados de valores con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá y tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta del periodo fiscal (salvo por las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014).

Adicionalmente, regulaciones de la SMV requieren que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para mantener status como tal, cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de 25 durante el segundo año y un mínimo de 50 a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Para los fines de acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal de la República de Panamá, tal como fuera modificado por las Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013 y No. 27 de 4 de mayo de 2015, reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá solicitar registrarse como tal ante la Dirección General de Ingresos (DGI), al igual que todas sus subsidiarias. Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto Sobre la Renta y éste queda obligado a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución. El tenedor puede optar por considerar esta retención como Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: a) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; b) cualesquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y c) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

**Créditos Fiscales por sumas invertidas en bonos, acciones u otros Instrumentos emitidos por Empresas Turísticas**:

Mediante Ley No. 122 de 31 de diciembre de 2019 "*Que modifica la Ley 80 de 2012, que dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística",* se otorga tanto a las personas naturales como jurídicas un crédito fiscal del impuesto sobre la renta del cien por ciento (100%) por las sumas invertidas en la adquisición de bonos, acciones u otros instrumentos financieros emitidos por empresas turísticas inscritas en el Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP). La inversión en estas empresas turísticas puede ser para proyectos nuevos, o ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, siendo en ambos casos proyectos ubicados fuera del Distrito de Panamá.

Dicho crédito fiscal se otorgará únicamente al inversionista que sea el primer adquirente de las acciones o instrumentos financieros mencionados anteriormente. De igual manera, este incentivo se otorgará hasta el 31 de diciembre de 2025 a los inversionistas que no estén vinculados directa o indirectamente con la empresa turística que emita el instrumento financiero. El uso del crédito fiscal otorgado por la ley, el cual puede ser utilizado en un periodo máximo de diez (10) años, tiene las siguientes condiciones:

- Se podrá utilizar únicamente a partir del segundo año de haberse realizado la inversión en la empresa turística;
- El valor máximo utilizable por año no puede exceder el cincuenta por ciento (50%) del Impuesto sobre la Renta causado en el año fiscal correspondiente;
- El monto del crédito fiscal utilizado anualmente no puede exceder del quince por ciento (15%) de la cantidad inicial del crédito fiscal otorgado al inversionista;
- La totalidad o la porción no utilizada del crédito fiscal otorgado puede ser cedido a una tercera persona, independientemente de si se ha transferido, o no, los bonos, acciones o instrumentos financieros.

La Ley No. 122 de 31 de diciembre de 2019 ha sido reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 364 de 23 de julio de 2020, en lo relativo al reconocimiento, acreditación y cesión de los créditos fiscales creados por la Ley No. 80 de 2012 y modificados por la Ley No. 122 de 2019.

**Tratamiento Fiscal general a Valores emitidos por emisores registrados:**

Impuesto sobre la renta con respecto a Ganancias de Capitales: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por la Ley No. 18 de 2006, establece para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y el impuesto complementario, no se consideran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

El Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 dispone que, en los casos de ganancia obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija de El diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) de El valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de Capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable de El impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa de El diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro de El período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

Los artículos 701 y 733 del Código Fiscal de Panamá, tal como fueron modificados por la Ley 8 de 2010 establecen que los dividendos que se paguen sobre las acciones nominativas estarán sujetos al pago del impuesto sobre dividendos equivalentes a una tasa del diez por ciento (10%), siempre y cuando, los dividendos se originen de renta considerada de fuente panameña y gravable; y de cinco por ciento (5%) cuando los dividendos se originen de rentas provenientes de fuente extranjera, de intereses que se paguen o acrediten sobre valores emitidos por el Estado y las utilidades provenientes de su enajenación y de intereses que se reconozcan sobre depósitos bancarios de cualquier tipo mantenidos en bancos establecidos en Panamá.

El literal (h) del artículo 733 del Código Fiscal de Panamá, prevé que las personas jurídicas no estarán obligadas a hacer la retención de que trata dicho artículo sobre la parte de sus rentas que provenga de dividendos, siempre que las personas jurídicas que distribuyan tales dividendos también hayan estado exentas de la obligación de hacer la retención o hayan pagado el impuesto correspondiente en otras jurisdicciones. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de El Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión de las Acciones. Cada tenedor registrado de una Acción deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión.

## XXIII. LEY APLICABLE

La oferta pública de las Cuotas de Participación Fiduciaria de que trata el presente Prospecto Informativo está sujeta al Texto Único de la Ley del Mercado de Valores (Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999 y las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011), así como las demás Leyes y Normas Legales de la República de Panamá.

## XXIV. INFORMACIÓN ADICIONAL

La oferta pública de que trata este Prospecto y de las Cuotas de Participación de esta Emisión están sujetos a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia de Mercado de Valores sobre la materia. Las Cuotas de Participación han sido autorizadas para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que de otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores ubicadas en piso 8 del Edificio Global Plaza, Calle 50, Ciudad de Panamá.

Esta Emisión ha sido registrada en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., una bolsa de valores debidamente autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores para operar en la República de Panamá.

Ninguna casa de valores o corredor de valores u otra persona está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión que no esté expresamente contemplada en este Prospecto. Ni los asesores financieros, ni los auditores o asesores legales del Emisor asumen ninguna responsabilidad por el contenido de este Prospecto. La información contenida en este Prospecto es únicamente responsabilidad del Emisor.

## XXV. REPORTES Y DOCUMENTOS

**A.** Reportes a los tenedores de Cuotas de Participación:

**Fideicomiso de Fomento Turístico** pondrá a disposición de los tenedores registrado de las Cuotas de Participación Fiduciaria el prospecto informativo, tanto en su oficina como en su página web, así como copia de la última memoria anual y del último informe semestral publicado.

Remitir, en un plazo de tres (3) meses finalizado el periodo fiscal, una memoria anual explicativa del ejercicio, que contendrá, al menos, una descripción de las inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Hacer público cualquier hecho de importancia de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y sus reglamentos.

El Consejo de Administración tomará todas las medidas internas para que el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones cuente con los recursos administrativos y técnicos necesarios que aseguren el cumplimiento oportuno de las obligaciones de envío de información al ente regulador y a las organizaciones autorreguladas en que se negocien los Certificados de Participación Fiduciaria, incluyendo pero no limitándose a los informes reglamentarios que deben ser remitidos a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información Financiera (SERI) y así como los Hechos de Importancia y los Suplementos al Prospecto Informativo y las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo No. 8 – 2018 del 19 de diciembre de 2018. Hacer público cualquier hecho de importancia de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y sus reglamentos.

**B.** Documentos Disponibles:

Fideicomiso de Fomento Turístico mantendrá en todo momento en sus oficinas y a disposición de los tenedores registrados de las cuotas de participación la siguiente información de su respectiva serie.

a) Último Valor Neto por Cuota de participación calculado, por Serie

b) Análisis de las inversiones de la Serie

c) Análisis de rendimiento de la Serie

d) Cualquiera otra información que se considere relevante para los tenedores registrado de cada Serie

**C.** Hechos de Importancia:

Fideicomiso de Fomento Turístico está comprometido con revelar inmediatamente a la SMV y al mercado, cualquier hecho de importancia que pueda afectar el desempeño actual o futuro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y que pueda tener un impacto en el valor neto de las Cuotas de Participación Fiduciaria. Se considerarán hechos de importancia los que determine la Superintendencia del Mercado de Valores, de acuerdo a sus normativas vigentes, así como las de las Bolsa de Valores en donde estén inscritos las cuotas de participación.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está obligada a remitir ciertos reportes periódicos a la SMV a través de la plataforma SERI.

## XXVI. MODIFICACIÓN Y CAMBIOS

Queda entendido y convenido que, salvo las modificaciones y cambios que deben adoptarse por Asamblea de Participantes, los términos y condiciones de Fideicomiso de Fomento Turístico podrán ser modificados por iniciativa del Consejo de Administración, con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo de cincuenta y un por ciento (51%) de las Cuotas de Participación Fiduciaria emitidas y en circulación en ese momento de la respectiva Serie, y este derecho político sólo les será aplicables para modificaciones o cambios según lo establecido en el artículo 173 de la Ley del Mercado de Valores para lo cual se seguirá el proceso que establece el artículo 24 del Acuerdo No.5-2004.

De acuerdo con lo normado por el artículo 173 de la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomitente ni el Consejo de Administración podrán someter a aprobación ninguno de los siguientes cambios al presente Fideicomiso, o las resoluciones por las cuales se autorizan los términos y condiciones de las Cuotas de Participación de cada Serie, sin previo aviso a los tenedores registrados de las Cuotas de Participación de la Serie que se vería afectada por dicho cambio, aviso en el que se les deberá dar oportunidad razonable para redimirlas:

a. Cambios de importancia en los objetivos o políticas de inversión
b. Cambios de importancia en los límites de endeudamiento;
c. Cambios de importancia en la política de dividendos;
d. Aumentos en las comisiones y cargos cobrados a los inversionistas;
e. Aumentos de importancia en las comisiones y cargos pagados por la Sociedad de Inversión al Administrador de Inversiones, al Asesor de Inversiones (de haber), al Custodio, al Oferente (de haber) y a cualquier otro proveedor de servicios del Fideicomiso

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido y convenido que a menos que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de Fideicomiso de Fomento Turístico podrán ser modificados por iniciativa del Consejo de Administración, con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo de cincuenta y un por ciento (51%) de las Cuotas de Participación Fiduciaria emitidas y en circulación de la respectiva Serie en ese momento, y este derecho político sólo les será aplicables para dichas modificaciones o cambios. Sin embargo, las modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación podrán hacerse sin dicho consentimiento.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las series de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 (incluyendo sus posteriores modificaciones) por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de las Cuotas de Participación Fiduciaria será suministrada por el Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

## XXVII. LIQUIDACIÓN

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria cesará en sus operaciones y se liquidará por las siguientes causas:

a. Por la decisión adoptada en reunión debidamente convocada de la Asamblea de Participantes de liquidar la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en todas sus Series emitidas y en circulación.
b. Por la liquidación forzosa de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ordenada por la SMV.
c. Por las demás causales previstas en la Ley número uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), tal como fuera modificado por la Ley número veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017).

Queda entendido que no se podrá iniciar la liquidación de la Sociedad de Inversión, mientras la SMV no apruebe el cese de operaciones, en los términos previstos en sus reglamentos y normativa vigentes en el momento de la solicitud de liquidación.

Igualmente, queda entendido que una Subsidiaria puede ser liquidada de forma individual, sin que dicho evento afectase a las demás Subsidiarias.

## XXVIII. POLÍTICA PARA LA PREVENCIÓN DEL DELITO DE BLANQUEO DE CAPITALES

Fideicomiso de Fomento Turístico ha resuelto que la venta de sus Cuotas de Participación se ejecute exclusivamente a través de Casas de Valores debidamente autorizadas en la República de Panamá mediante órdenes pasadas por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

En su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria registrada, cerrada, paraguas y auto administrada, Fideicomiso de Fomento Turístico debe contar en todo momento con un Oficial de Cumplimiento, así como un Manual de Conozca a su Cliente y Manual de Prevención de Lavado de Dinero, Proliferación del Terrorismo y Proliferación del Financiamiento de Armas de Destrucción Masiva, de conformidad al Acuerdo CNV-5-2004 y Acuerdo SMV No. 6-2015, que desarrolla el contenido de la Ley No 23 de 2015, como la misma ha sido enmendada de tiempo en tiempo.

## XXIX. ADVERTENCIA

La inversión en valores emitidos por una Sociedad de Inversión Inmobiliaria debe ser considerada como de alto riesgo, debido a que son inversiones en inmuebles, en títulos representativos de derechos sobre inmuebles, o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

De tener dudas o interrogantes sobre alguna sección o contenido del presente Prospecto Informativo, debe consultar a su Corredor de Valores o Asesor de Inversiones, abogado, contable u otro asesor financiero.

# XXX. ANEXOS

## Estados financieros preoperativos

# Fideicomiso Fomento Turístico
# (Fideicomiso No.224)

(Una entidad en etapa Pre – Operativa)
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**
(Pre – Operativos)

**21 de septiembre de 2020**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

**Fideicomiso Fomento Turístico (Fideicomiso No. 224)**
(Una entidad en etapa Pre – Operativa)

**CONTENIDO**

---

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

---

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

---

bakertilly

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

# INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas y a la Junta Directiva de
**Fideicomiso Fomento Turístico**
Panamá, República de Panamá

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso Fomento Turístico (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 21 de septiembre de 2020, y los estados conexos de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el perÍodo inicial de operaciones terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa al 21 de septiembre de 2020, así como flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.



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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

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

Nos comunicamos con los responsables de la administración del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Baker Tilly

Panamá, República de Panamá
21 de septiembre de 2020

## Fideicomiso Fomento Turístico No. 224
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

**Estado de Situación Financiera**
**21 de septiembre de 2020**

**(Cifras en Balboas)**

| **ACTIVOS** | **Notas** | **2019** |
|---|---|---|
| Activos | | |
| Efectivo | **4** | 50,250 |
| Total de activos | | **50,250** |
| | | |
| Patrimonio | | |
| Aportes al fideicomiso | **5** | 50,250 |
| Total de patrimonio | | **50,250** |

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

## Fideicomiso Fomento Turístico No. 224

(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

**Estado Cambios en el Patrimonio**
**Por el período inicial de operaciones terminado el 21 de septiembre de 2020**

**(Cifras en Balboas)**

| | Aportes al Fideicomiso | Total de patrimonio |
|---|---|---|
| Aporte de capital | 50,250 | 50,250 |
| **Saldo final al 15 de septiembre de 2020** | **50,250** | **50,250** |

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

## Fideicomiso Fomento Turístico No. 224
(Una entidad en etapa Pre-Operativa)

**Estado de Flujos de Efectivo**
**Por el período inicial de operaciones terminado el 21 de septiembre de 2020**

**(Cifras en Balboas)**

| | Nota | 2020 |
|---|---|---|
| **Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento** | | |
| Aportes de patrimonio | | 50,250 |
| Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento | | 50,250 |
| | | |
| **Aumento neto del efectivo** | | 50,250 |
| Efectivo al inicio del año | | - |
| Efectivo al final del año | **4** | **50,250** |

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

## 1. Organización y operaciones

### Organización

Celebrado mediante Escritura Pública No. 6794 de 31 de agosto de 2020 entre Gestora de Fomento Turístico, S.A. (como Fideicomitente) y Assets Trust & Corporate Services, Inc. (como Fiduciaria) bajo la denominación Fideicomiso de Fomento Turístico No. 224 (el "Fideicomiso").

Fideicomiso de Fomento Turístico (Fideicomiso No. 224) se constituyó con el propósito de crear un patrimonio segregado e independiente que opere como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, Auto administrada, tipo Paraguas, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, de conformidad con las definiciones y requisitos contenidos en la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones del Acuerdo reglamentario No. 5-2004 y Acuerdo No. 2-2014 ambos de la Superintendencia del Mercado de Valores y los requerimientos del Parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el artículo 122 y concordantes del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 relativo al Impuesto sobre la Renta y todas las normas que en el futuro las modifiquen o subroguen, para que mediante la expedición y venta de sus cuotas de participación obtenga dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá.

Fideicomiso de Fomento Turístico (Fideicomiso No. 224) podrá emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus cuotas de participación, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la ley y por la Ley de Mercado de Valores, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios como Sociedad de inversión inmobiliaria.

Las operaciones de fideicomiso en la República de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos según la Ley 1 del 5 de enero de 1984, según fue modificada por la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017.

Las oficinas de la Fiduciaria están ubicadas en Avenida Roberto Motta, Edificio Capital Plaza, piso 7, Costa del Este, Panamá, República de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración del Fideicomiso el 21 de septiembre de 2020.

## 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por el Fideicomiso para la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros al 21 de septiembre de 2020 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) relevantes para su preparación, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB).

**Base de preparación**

Los estados financieros al 21 de septiembre de 2020 han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, exceptuando los activos y pasivos financieros a valor razonable, valores disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados, los cuales se miden a su valor razonable; y los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden al menor del valor en libros o el valor de venta menos costos.

**Moneda funcional**

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

**Efectivo**

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

**Medición del valor razonable**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Efectivo

Al 21 de septiembre de 2020, las disponibilidades del Fideicomiso eran:

| | **2020** |
|---|---|
| Canal Bank, S.A. – cuenta corriente | 50,250 |

## 4. Aporte del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso es de Cincuenta Mil Doscientos Cincuenta Dólares Americanos (USD50,250.00), representado en cuotas de participación de una misma clase, representados en Certificados de Participación Fiduciaria sin valor nominal, con derechos económicos, sin derecho a voz ni voto salvo por los casos que se indican en el contrato de Fideicomiso, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series conforme determine el Consejo de Administración, a su discreción.

## 5. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Fideicomiso están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 21 de septiembre de 2020, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes. El Fideicomiso no ha iniciado operaciones.

## 6. Administración de riesgo de instrumentos financieros

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

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

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

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

**Riesgo de liquidez**

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

## 7. Litigios o contingencias

Al 21 de septiembre de 2020, el Fideicomiso no mantiene procesos legales en su contra que probablemente puedan originar un efecto adverso en su situación financiera.

## 8. Eventos subsecuentes

No existen hechos económicos posteriores al cierre que por su relevancia afecten los estados financieros al 21 de septiembre de 2020.