ABS TRUST INC.
Tel.: (507) 226-3775 – Fax: (507) 226-7920
Avenida Quinta, #97, entre calles 71 y 72, San Francisco
Apartado 0830 – 01202, Panamá, Panamá

COMUNICADO FID.ABS 007 -16 DE ABS TRUST, INC. A LOS TENEDORES REGISTRADOS Y TENEDORES INDIRECTOS DE LA EMISIÓN DE R.G. INMOBILIARIA, S.A. DE VCNs APROBADOS POR RESOLUCIÓN CNV No.97-09 del 14 de abril de 2009 GARANTIZADOS POR EL FIDEICOMISO FG 15-08 EN ABS TRUST INC.

Panamá, 22 de Junio de 2016.

El 17 de septiembre de 2015 se publicó como hecho de importancia en la página Web de la Superintendencia del Mercado de Valores, la declaración de plazo vencido el día 15 de septiembre de 2015 de la emisión de VCNs autorizada por resolución CNV No. 97-09 del 14 de abril de 2009; de la cual ABS Trust, Inc. actúa como fiduciaria de garantía, de acuerdo con el contrato de fideicomiso FG 15-08.

El referido fideicomiso de garantía se constituyó mediante el gravamen hipotecario a favor de la fiduciaria de seis bienes inmuebles, a saber:

- Cuatro fincas contiguas ubicadas en el distrito de Boquerón, provincia de Chiriquí: Fincas 3004, 3160, 3681 y 4212, todas con código de ubicación 4201.

- Dos fincas ubicadas en el distrito de Bugaba, provincia de Chiriquí: Finca 31538 y 42581 ambas con código de ubicación 4404.

Al darse el incumplimiento de pago por parte del emisor y cumplirse el procedimiento establecido en el contrato de fideicomiso para declarar de plazo vencido la emisión, lo cual acaece el 15 de septiembre del 2015, procede ejecutar la garantía mediante juicio ejecutivo hipotecario. Antes de proceder a ello y con el propósito de ahorrarle a los tenedores de VCNs de la emisión elevadas costas y gastos procesales, obviar las demoras propias de todo proceso judicial y evitar las excepciones e incidentes dilatorios y la posible intervención de terceros, se optó por negociar con los fideicomitentes el traspaso voluntario de todos y cada uno de los inmuebles sobre los cuales se constituyó el derecho real de hipoteca a favor del fideicomiso.

Convencido el Sr. Rugiere Gálvez de la conveniencia del traspaso voluntario, gracias al esfuerzo conjunto de la fiduciaria y de LAFISE VALORES, tenedora del 74% de la emisión, mediante las escrituras 19760, 19761 y 19762, extendidas en la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, el 17 de julio de 2015; los fideicomitentes R.G Inmobiliaria, S.A. y Golden Rock Investment, Inc., transfieren a ABS Trust, Inc. la titularidad sobre los inmuebles hipotecados a su favor.

Las escrituras se presentaron al Registro Público de Panamá el 21 de noviembre de 2015. Solventadas las objeciones de los calificadores, quedaron registradas desde el 4 de febrero de 2016 a nombre de la fiduciaria, cuatro de las seis fincas, a saber: las 31538, 42581, 3160 y 3004.

Queda por inscribir a nombre de la fiduciaria la titularidad sobre las fincas 3681 y 4212.

Dentro de un arbitraje interpuesto por LEONID CLUKHOV y NATALIA CLUKHOVA contra R.G. INMOBILIARIA, S.A, se dictó el 31 de julio de 2012 el laudo arbitral que la condena a pagarle a los demandantes B/. 47,100.00, en concepto de capital adeudado, más intereses a razón del 4% anual, contados a partir del 13 de febrero de 2009 hasta la fecha en que se cancele la suma adeudada y B/. 12,282.00 en concepto de costas del proceso.

Mediante auto de 30 de diciembre del 2011 se ordenó, entre otros, el secuestro de las susodichas fincas 3681 y 4212; elevado a la categoría de embargo, mediante auto No. 912 de 14 de junio de 2013, por la suma de B/. 72,921.18, que incluye, además de la condena, las costas de la ejecución por B/. 5,310.00, gastos por B/. 60.00 e intereses calculados del 13 de febrero del 2009 al 14 de junio del 2013 por B/.8,169.18.

Mediante el auto 1455 del 11 de septiembre de 2013, el antedicho auto de embargo fue declarado nulo, a fin de que se diera traslado a la contraparte, requisito procesal que se había omitido. Sin embargo el Juzgado no ha remitido el oficio pertinente al Registro Público por no habérselo solicitado la parte demandada.

El error procesal con la omisión de la notificación a la demandada, produce la nulidad del embargo más no del secuestro, que continúa vigente.

La intervención de la fiduciaria como tercerista, en virtud de los procedimientos y las formalidades propios de la misma, supone dilatar el proceso y, dependiendo de la posición que plantee dentro del mismo, puede sujetarla a reclamos de una o de ambas partes. Por ello, la fiduciaria estimó más conveniente a los intereses de los tenedores de VCNs buscar una salida negociada con los apoderados de los ejecutantes y avalada por los ejecutados. Avanzadas por buen camino las negociaciones entre los abogados de la fiduciaria Sucre & Asociados y los abogados de los ejecutantes Pinzón, Hidalgo & Co., las mismas se interrumpieron por cuanto el Sr. Rugiere Gálvez, representante legal de RG Inmobiliaria, S.A., optó por notificarse en este proceso y presentar un incidente de caducidad de la instancia, sobre el cual el Juzgado no se ha pronunciado aún.

Una vez se resuelvan los impedimentos, de una u otra manera, la escritura que transfiere a ABS TRUST, INC. la titularidad sobre las fincas 3160 y 4212 quedará debidamente registrada.

Salvo que el 80% de los bonos habientes nos soliciten lo contrario, procede, por ahora, subastar las cuatro fincas ya tituladas a nombre de la fiduciaria.

Dado que las cuatro fincas ubicadas en Boquerón forman un globo, es de esperarse que su venta en conjunto produzca un precio mayor que su venta por separado; por lo que la fiduciaria pospondrá razonablemente la subasta de las fincas 3160 y 3004 a ver si se resuelve el impase sobre las fincas 3681 y 4212; subastándose entonces las cuatro fincas juntas.

Las dos fincas ubicadas en Bugaba, se relacionan con un proyecto de R.G. INMOBILIARIA, S.A., del cual forman parte otros inmuebles; por lo que es de esperarse que un entendimiento para la venta en conjunto produzca igualmente un mejor

precio. De no abrirse esta posibilidad en un tiempo prudencialmente corto, la fiduciaria procederá al remate de las mismas.

Dado que la casa de valores del grupo bancario LAFISE representa como tenedora directa a los tenedores indirectos del 74 % de los VCNs., ABS TRUST, INC. le ha ofrecido desde antes de la declaratoria de vencimiento, cederle su posición contractual a Fiduciaria LAFISE, de manera que esta pueda administrar el fideicomiso de manera más cónsona con su propio criterio.

A continuación cuadro explicando el estado actual de las garantías:

Fincas contiguas (Globo de Terreno) en el distrito de Boquerón:

FINCAS	**ESTADO:**	**No. TOMO**	**FOLIO**	**AREA(m2)**	**US$ - VALOR S/AVALUO FIDEICOMISO 2008**
Finca No. 3004 cód. de ubicación 4201	Título inscrito a nombre de ABS TRUST, INC.	266	110	292,767	2,050,000.00
Finca 3160 cód. de ubicación 4201	Título inscrito a nombre de ABS TRUST, INC.	277	58	92,963	745,000.00
SUBTOTAL					**2,795,000.00**
Finca 3681 cód. de ubicación 4201	Hipotecada por Golden Rock Investment, Inc. a favor de ABS. Medida cautelar a favor de LEONID CLUKHOV y NATALIA CLUKHOVA. Pendiente titulación a nombre de ABS.	283	58	289,280	2,025,000.00
Finca 4212 cód de ubicación 4201	Hipotecada por R.G. Inmobiliaria, S. A. a favor de ABS. Medida cautelar a favor de LEONID CLUKHOV y NATALIA CLUKHOVA. Pendiente titulación a nombre de ABS.	496	320	210,091	1,471,000.00
SUBTOTAL					**3,496,000.00**
TOTAL EN BOQUERON					**6,291,000.00**

Las siguientes dos fincas ubicadas en Bugaba:

FINCAS	ESTADO:	No. TOMO	FOLIO	AREA (m2)	US$ VALOR S/AVALUO FIDEICOMISO 2008
Finca 31538 cód. de ubicación 4404	Título inscrito a nombre de ABS TRUST, INC.	Doc 1322	669	14,710	338,500.00
Finca 42581 cód. De ubicación 4404	Título inscrito a nombre de ABS TRUST, INC.	28506	8	4,000	100,000.00
TOTAL EN BUGABA					**438,500.00**
TOTAL EN FIDEICOMISO					**6,729,500.00**

En síntesis las garantías fiduciarias están constituidas por seis inmuebles valorados en el 2008 en B/.**6,729,500.00**, de los cuales hay ya cuatro tituladas a favor de ABS Trust, Inc. valoradas en B/.**3,233,500.00**. Las dos restantes valoradas en B/.**3,496,000.00** también fueron transferidas voluntariamente por los fideicomitentes a ABS Trust, Inc., pero se encuentra pendiente la inscripción en el Registro Público de la titularidad sobre las mismas, hasta tanto se levanten las medidas cautelares que sobre ellas pesan. Mientras tanto, continúan en pie los derechos hipotecarios a favor de la fiduciaria.

La fiduciaria continuará obrando con la máxima prudencia, propia de "una buena persona de negocios", con la firme convicción de que así defiende y satisface mejor los legítimos intereses de los bonos habientes.

La fiduciaria continuará proporcionándoles oportunamente cualquier información relevante.

Atte,

Susana Dávila
Gerente General y Apoderada
ABS TRUST INC

Enviado por la vía de correo electrónico a los Tenedores Registrados de VCNs de la Emisión.

C.C:- Bolsa de Valores de Panamá.
- Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.
- Superintendencia de Bancos de Panamá.