PROSPECTO INFORMATIVO

PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS

US$50,000,000.00

AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A.

AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A. (en adelante denominado, el "Emisor"), es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 15,470 de 1 de julio de 2008, de la Notaría Primera del Circuito, inscrita a la Ficha No. 622776, Documento No. 1376263, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá. El Emisor se encuentra domiciliado en Av. Jose Maria Torrijos, Urb. Las Mañanitas, Panamá, República de Panamá.

Oferta pública de Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos", los "Bonos Corporativos" o "Bonos Corporativos Rotativos") por una suma no mayor a cincuenta millones de dólares (US$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo bajo un programa rotativo en el cual los Bonos Corporativos emitidos y en circulación no podrán exceder la suma antes indicada en un solo momento. En base a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019, el valor nominal de la presente emisión representa once (11.0) veces el patrimonio del Emisor y cinco mil (5,000) veces el capital pagado del Emisor. Los Bonos Corporativos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US$1,000.00) y sus múltiplos. Los Bonos Corporativos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobreprecios, según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los inversionistas tendrán derecho a solicitar la materialización de su inversión, mediante la emisión física de uno o más Bonos. El programa rotativo de los Bonos Corporativos tendrá un plazo de vigencia que no excederá a diez (10) años. A opción del Emisor, los Bonos Corporativos podrán ser emitidos en una o más series, que podrán ser Series Senior o Series Subordinadas, con plazos de pago de capital de hasta diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de cada serie.

Los Bonos Corporativos de cada serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada, a una tasa fija o variable de interés anual, la cual será determinada por El Emisor antes de efectuarse la oferta de venta de cada serie. Para cada una de las series de Bonos que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, un "Día de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento. La base para el cálculo de intereses será de días calendario/360. Para cada una de las Series de Bonos Senior, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales, el cual será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). Para las Series de Bonos Subordinados, el capital se pagará en la Fecha de Vencimiento de cada serie. Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el Suplemento al Prospecto Informativo y en base a los términos de los Bonos Corporativos de cada Serie. La redención anticipada de los Bonos de las Series Subordinadas estarán condicionadas a que haya sido cancelado el saldo a capital de las Series Senior. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, la Serie de Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, el monto, Garantías (si hubiere), el Periodo de Gracia (si lo hubiere), el Pago de Capital especificando si se pagará en la Fecha de Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización del capital, el plazo, las condiciones de redención anticipada, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, el Periodo de Interés y los Días de Pago de Intereses con no menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie. El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente, garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía cuyos bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por derechos hipotecarios y anticréticos sobre cierto(s) bien(es) inmueble(s) del Emisor. Las Series Senior cuentan con una calificación "PA<u>A-</u>" y las Series Subordinadas cuenta con una calificación "PA<u>BBB+</u>", perspectiva Estable, otorgada por Pacific Credit Rating el 23 de septiembre de 2020. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.**

Precio Inicial de la Oferta: 100%*

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL 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 ASI COMO LA DEMAS DOCUMENTACION E INFORMACION PRESENTADAPOR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE LA EMISION.

	Precio al público*	Gastos de la Emisión**	Cantidad Neta al Emisor
Por unidad	US$1,000.00	US$7.82	US$992.18
Total	US$50,000,000.00	US$390,750.00	US$49,609,250.00

* Oferta inicial más intereses acumulados, precio inicial sujeto a cambios.
** Ver detalles en la Sección III, Literal D, Gastos de la Emisión, de este Prospecto Informativo.

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 Oferta Inicial: 21 de diciembre de 2020 Fecha de Impresión: 17 de diciembre de 2020

Resolución SMV No. 542-20 de 17 de diciembre de 2020

EMISOR
AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A.
Avenida Jose Maria Torrijos Urb. Las Mañanitas
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 833-6350
Atención: Geraldo Peters
Correo electrónico: gesgpgalores@gmail.com

CASAS DE VALORES Y PUESTOS DE BOLSA/
AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-7600
Atención: Marielena García Maritano
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
www.mmgbank.com

ASESOR FINANCIERO
MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-7600
Atención: Marielena García Maritano
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
www.mmgbank.com

ASESOR LEGAL
MORGAN & MORGAN
MMG Tower, Piso 25
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-7777
Atención: Pablo Epifanio/Ricardo Arias
Correo electrónico: pablo.epifanio@morimor.com / ricardo.arias@morimor.com
www.morimor.com

AGENTE FIDUCIARIO
MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-7600
Atención: Marielena García Maritano
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
www.mmgbank.com

AUDITORES EXTERNOS
DELOITTE, INC.
Torre Banco Panamá, Piso 12,
Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este
Apartado 0816-01558
Panamá, República de Panamá
Atención: Lesbia Reyes
Correo electrónico: lereyes@deloitte.com
www.deloitte.com

CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES
(LATINCLEAR)
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 214-6105, Fax: 214-8175
Atención: Rosario Fernández López
Correo electrónico: rfernandez@latinclear.com.pa

LISTADO DE VALORES
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Primer Piso
Apartado Postal 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 269-1966, Fax: 269-2457
Atención: Myrna Palomo
Correo electrónico: mepalomo@panabolsa.com
www.panabolsa.com

REGISTRO
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Calle 50, PH Global Plaza, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700: Fax: 501-1709
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

AGENCIA CALIFICADORA DE RIESGO DE LOS VALORES
PACIFIC CREDIT RATING
Edificio Quartier, No. 22 C
Urbanización San Francisco
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 203-1474
Atención: Tatiana Torres
Correo electrónico: ttorres@ratingspcr.com
www.ratingspcr.com

ÍNDICE

I. RESUMEN DE TÉRMINOS, CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA 4
II. FACTORES DE RIESGO 13
III. DESCRIPCION DE LA OFERTA 22
IV. INFORMACION DEL EMISOR 57
V. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS 61
VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS.. 63
VII. ACCIONISTAS 66
VIII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES 66
IX. TRATAMIENTO FISCAL 66
X. LEY APLICABLE 67
XI. INFORMACIÓN ADICIONAL 67
XII. ANEXOS 68

I. RESUMEN DE TÉRMINOS, CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN ES UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA. Y EL DETALLE DE LOS FACTORES DE RIESGOS DE LA EMISION. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO Y SOLICITAR ACLARACION EN CASO DE NO ENTENDER ALGUNO DE LOS TERMINOS Y CONDICIONES, INCLUYENDO LOS FACTORES DE RIESGO DE LA EMISION.

Emisor:	AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A.
Tipo de Valor:	Bonos Corporativos
Programa Rotativo:	El Emisor podrá efectuar emisiones rotativas de los Bonos, en tantas Series como determine el Emisor, siempre y cuando no se exceda el monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de cincuenta millones de dólares (US$50,000,000.00) El Programa Rotativo de Bonos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en series en la medida que exista disponibilidad. En ningún momento el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de cincuenta millones de dólares (US$50,000,000.00). En la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido o redimido para emitir nuevas Series de Bonos por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido. El Programa estará disponible hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y tendrá un plazo de vigencia no mayor a diez (10) años
Series:	Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples Series, según lo establezca el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado, lo que incluirá Series Senior y Series Subordinadas. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., la Serie de Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, el monto, Garantías (si hubiere), el Periodo de Gracia (si lo hubiere), el Pago de Capital especificando si se pagará en la Fecha de Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización del capital, el plazo, las condiciones de Redención Anticipada, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, el Periodo de Interés y los Días de Pago de Intereses con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.
Moneda de pago de la obligación:	Dólares de los Estados Unidos de América "US$".
Monto del Programa Rotativo:	Los Bonos Corporativos se emitirán bajo un Programa Rotativo en el cual el capital total de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación no podrá exceder de cincuenta millones de dólares (US$50,000,000.00) en un solo momento.

Representación de los Bonos Corporativos:	Los Bonos Corporativos serán emitidos de forma inmovilizada, nominativos, registrados y sin cupones, por medio de anotaciones en cuenta. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual.
Titularidad:	Los Bonos Corporativos serán emitidos de forma nominativa.
Denominación del Valor Nominal:	Los Bonos Corporativos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) y sus múltiplos.
Precio inicial de la oferta:	Los Bonos Corporativos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al 100% de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobreprecio según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y a las condiciones del mercado.
Duración del Programa Rotativo:	El Programa Rotativo de los Bonos Corporativos tendrá un plazo de vigencia que no excederá a diez (10) años.
Fecha de Oferta Inicial:	21 de diciembre de 2020
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 Bonos Corporativos de cada una de la series.
Fecha de Emisión Respectiva:	Para cada Serie, la "Fecha de Emisión Respectiva" será la fecha a partir de la cual los Bonos de dicha Serie empezarán a devengar intereses. La Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie de Bonos será determinada por el Emisor antes de la oferta de éstos, en atención a sus necesidades financieras. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., la Serie de Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, el monto, Garantías (si hubiere), el Periodo de Gracia (si lo hubiere), el Pago de Capital especificando si se pagará en la Fecha de Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización del capital, el plazo, las condiciones de Redención Anticipada, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, el Periodo de Interés y los Días de Pago de Intereses con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.
Fecha de Vencimiento:	Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series por plazos de hasta diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión de la serie Respectiva. La fecha de vencimiento de cada una de las Series a ser emitidas será comunicada mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).
Tasa de Interés:	La tasa de interés de cada una de las Series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie correspondiente.

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión Respectiva y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Emisión Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual, que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y que será comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo, no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo, no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella Tasa de Referencia escogida por el Emisor y comunicada por el Emisor mediante suplemento al Prospecto Informativo, no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. En caso que la tasa de interés de Bonos de una Serie sea variable, la tasa variable de interés de los Bonos de dicha Serie se revisará y fijará tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés por empezar.

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés, en el caso en que una o varias de estas Series hayan sido emitidas a una tasa de interés variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina que no existen medios adecuados y precisos para la determinación de la Tasa de Referencia para dicho Período de Interés; el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificarle esta situación al Emisor y a los Tenedores Registrados por teléfono, correo electrónico en formato de documento portable (pdf) o por fax tan pronto como sea posible, y al mismo tiempo comunicar el nombre de la tasa de referencia internacional que estará utilizando para sustituir la Tasa de Referencia (la "Tasa de Interés Alterna") y el nuevo margen que será sumado a la Tasa de Interés Alterna para mantener la Tasa de Interés previa al cambio. A partir de la fecha de dicha notificación, comenzarán a regir la Tasa de Interés Alterna y el nuevo margen los cuales aplicarán a partir de la finalización del Periodo de Interés inmediatamente anterior la fecha de notificación por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia y se notificará a la SMV, BVP y Latinclear.

Pago de Intereses:

Para cada una de las Series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de intereses se hará el último día de cada Período de Interés (cada uno, un "Fecha de Pago de Interés"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

Para cada serie de Bonos Subordinados, el pago de intereses se hará en las Fechas de Pago de Interés que el Emisor establezca para dicha serie (y en caso que una de esas fechas no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones (las "Condiciones para Pago de Intereses Subordinados"):

1. Que el Emisor esté cumpliendo con el pago de intereses y capital bajo todas las Series de Bonos Senior que se encuentren emitidas y en circulación; y

2. Que no se haya declarado un Evento de Incumplimiento no subsanado bajo cualquier Serie de Bonos Senior que se encuentre emitida y en circulación.

Si existen Bonos Senior emitidos y en circulación y el Emisor no cumple con las Condiciones para Pago de Intereses Subordinados en una o más Fechas de Pago de Interés, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no recibirán pagos de intereses en Fechas de Pago de Interés pero devengarán y acumularán una cantidad (cada una referida como, un "Monto de Intereses Acumulados") equivalente al pago de intereses que hubieren recibido en cada una de las Fechas de Pago de Intereses durante las cuales el Emisor no cumplió con las Condiciones para Pago de Intereses Subordinados. El Agente de Pago creará y llevará una cuenta contable denominada "Cuenta de Intereses Acumulados" en la que acreditará los registros administrativos de todos los Montos de Intereses Acumulados. Los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no devengarán ni recibirán intereses moratorios sobre cualquier Monto de Intereses Acumulados.

Si el Emisor vuelve a cumplir con las Condiciones para Pago de Intereses Subordinados o se hayan repagado o redimido los Bonos Senior y no existan Bonos Senior emitidos y en circulación, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados tendrán derecho a recibir, en cada Fecha de Pago de Interés, una cantidad equivalente a intereses ordinarios que tengan derecho a recibir en dicha Fecha de Pago de Interés más los Montos de Intereses Acumulados reflejados en la Cuenta de Intereses Acumulados (cada uno, un "Pago de Intereses Acumulados").

Base de cálculo: días calendario/360.

Pago de Capital: Para cada una de las Series de Bonos Senior, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales, el cual será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

Para las Series de Bonos Subordinados, el capital se pagará en la Fecha de Vencimiento de cada serie. No obstante lo anterior, los Bonos Subordinados estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación. Es decir, mientras existan saldos a capital pendientes de pago bajo los Bonos Senior, el Emisor no podrá realizar pagos a capital bajo los Bonos Subordinados.

Periodo de Gracia y Pago de Capital: Para cada una de las Series, el Emisor tendrá derecho a establecer un Periodo de Gracia para el pago del capital. El Periodo de Gracia para cada Serie, si lo hubiere, será comunicado por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Una vez transcurrido el Periodo de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada Serie se pagará en la forma y frecuencia que determine el Emisor, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo

pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales trimestrales, semestrales o anuales. En el caso de que una Serie de Bonos cuente con un Periodo de Gracia, el mismo será incluido en el Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie correspondiente como parte de la tabla de amortización.

Redención Anticipada: Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el Suplemento al Prospecto Informativo y en base a los términos de los Bonos Corporativos de cada Serie.

Series Subordinadas: La redención anticipada de los Bonos de la Series Subordinadas estará condicionada a que hayan sido canceladas en su totalidad los saldos a capital pendientes de pago bajo los Bonos Senior.

Prelación: El pago a capital e intereses de los Bonos Corporativos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de reorganización o liquidación forzosa. Las Series de Bonos Subordinados están subordinadas en el pago de intereses y capital de las Series Senior de los Bonos..

Uso de Fondos: Los fondos netos recaudados por la presente emisión podrán ser utilizados para el refinanciamiento de obligaciones del Emisor, incluyendo préstamos con partes relacionadas, así como otras necesidades del Emisor tales como capital de trabajo, inventarios, inversiones, para otorgar préstamos a empresas relacionadas, necesidades de flujo de efectivo y/o para adquirir valores que se negocien en una bolsa de valores u otro mercado organizado, ya sea local o internacional.

Garantías: El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente, garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior de Bonos a ser ofrecidos mediante la constitución de un fideicomiso de garantía cuyos bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por derechos hipotecarios y anticréticos constituidos sobre cierto(s) bien(es) inmueble(s) del Emisor.

El Fideicomiso de Garantía que el Emisor tiene derecho a constituir para garantizar el pago de los Bonos que se emitan en Series Senior bajo esta Emisión es un fideicomiso independiente que no garantiza el pago de otros valores que el Emisor ha ofrecido públicamente y no se trata de un fideicomiso ómnibus ya que el mismo sólo se limita a garantizar el pago de aquellas Series Senior de Bonos bajo la presente Emisión que el Emisor decida garantizar con el mismo. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y a la BVP, con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie si la misma estará garantizada con Fideicomiso de Garantía o no.

Fuente de pago: El pago de las obligaciones derivadas de los Bonos provendrá de los recursos financieros generales del Emisor. No se constituirá un fondo de redención.

Registro: Superintendencia del Mercado de Valores: Resolución SMV No. 542-20 de 17 de diciembre de 2020.

Inscripción de Valores:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Central de Custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)
Agente de Colocación y Puesto de Bolsas:	MMG Bank Corporation
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	MMG Bank Corporation
Asesor Financiero:	MMG Bank Corporation
Asesor Legal:	Morgan & Morgan
Auditores Externos:	Deloitte, Inc.
Calificadora de Riesgo:	Pacific Credit Rating (PCR)
Calificación de Riesgo de la Emisión:	Las Series Senior cuentan con una calificación "PAA-" y las Series Subordinadas cuenta con una calificación "PABBB+", perspectiva Estable. Este reporte es de fecha del 23 de septiembre de 2020. Una copia completa de este reporte de calificación se encuentra adjunta como anexo de este Prospecto Informativo.
Depósito Previo:	El depósito previo exigido por el artículo 202 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 se cumplirá mediante la desmaterialización de los valores e instrumentación de un sistema de anotación en cuenta.
Ley Aplicable:	Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011) y demás leyes y normas legales de la República de Panamá
Tratamiento Fiscal:	**Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias Provenientes de la Enajenación de los Bonos Corporativos:** El artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y con lo dispuesto en la Ley No.18 de 2006, prevé que no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá. **Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses Generados por los Bonos Corporativos:** El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. En caso de que los valores registrados en la SMV no sean colocados a través de

una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de cinco por ciento (5%) que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos Corporativos.

Modificaciones y Cambios:

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos Corporativos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos Corporativos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante Suplementos enviados dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

El Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las series de los Bonos de la presente emisión, en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones, con el voto favorable de (a) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una "Mayoría de Tenedores"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una "Mayoría de Tenedores de una Serie"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de una Serie en particular, excepto cuando se trate de modificaciones relacionadas a la tasa de interés y plazo de pago de interés o capital, para lo cual se requerirá el consentimiento de (a) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una "Supermayoría de Tenedores"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una "Supermayoría de Tenedores de una Serie"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de una Serie en particular.

Cuando se trate de modificaciones relacionadas con garantías si las hubiere, se requerirá el consentimiento de (a) los Tenedores Registrados de las Series Garantizadas de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series Garantizadas, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series Garantizadas, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie Garantizada respectiva, cuando se trate de una

modificación o dispensa que afecte a los Bonos de una Serie Garantizada en particular.

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.

Factores de Riesgo:

A continuación un resumen de los principales factores de riesgo de la Oferta, del Emisor, del Entorno y de la Industria. Dicho resumen no contiene un detalle exhaustivo de todos los riesgos de la presente Emisión, los cuales si están ampliamente detallados en la sección II. del presente Prospecto Informativo.

FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA:

Riesgo de Liquidez de mercado secundario:

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos Corporativos antes del vencimiento, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta demanda en el mercado secundario y por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferentes, entre otros

Ausencia de Garantía:

A la fecha de autorización del presente Prospecto, la Emisión no cuenta con garantías; sin embargo, el Emisor podrá optar por emitir Series Senior con garantía mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Para las Series Senior que se emitan con garantía a la fecha de autorización de este Prospecto Informativo, no se cuenta con el detalle de los bienes que formarán parte del fideicomiso de garantía, por consiguiente, se desconoce el estado tales bienes, su valor y demás condiciones. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y a la BVP, con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie, si la misma estará garantizada con Fideicomiso de Garantía o no.

FACTORES DE RIESGO DEL EMISOR:

Riesgo de Tasa de Interés:

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés en el mercado.

Riesgo de Mercado:

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor:

a. El desempeño de la economía panameña y global.
b. Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de almacenaje.
c. Variación en el marco regulatorio de incentivos a sedes multinacionales.

FACTORES DE RIESGO DE LA INDUSTRIA:

Condiciones de competencia

Existen otros proyectos que compiten con los bienes del Emisor. La disponibilidad de estos y otros desarrollos inmobiliarios en el futuro podrían causar que la ocupación de los bienes se reduzca en la medida en que al momento de renovar los contratos de arrendamiento uno o más de los actuales arrendatarios opten por trasladarse a otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado podría resultar en la renovación de los contratos de arrendamiento a términos menor favorables para el Emisor.

Riesgo de Cambios en las Regulaciones o Legislación

La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: 1) cambios en el marco fiscal, 2) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

FACTORES DE RIESGO DEL ENTORNO:

Factores Políticos

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales del Emisor.

Regulación

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor. Los mandatarios legislativos y ejecutivos pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o el rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos Corporativos deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos Corporativos.

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

La inversión en los Bonos Corporativos constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores de riesgo y demás términos y condiciones establecidos en los Bonos Corporativos y en este Prospecto Informativo.

A. DE LA OFERTA

1. Riesgo de Uso de Fondos

EL PRODUCTO DE LA PRESENTE EMISIÓN PODRÁ SER UTILIZADO POR EL EMISOR PARA EL REFINANCIAMIENTO DE PRÉSTAMOS CON PARTES RELACIONADAS O CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS, O PARA OTORGAR PRÉSTAMOS A EMPRESAS RELACIONADAS DEL EMISOR, ENTRE OTROS PROPOSITOS QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN DE USO DE FONDOS QUE SE DESARROLLA MÁS ADELANTE EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO.

El Emisor planea emitir aproximadamente $27,270,000 para refinanciar sus préstamos y cuentas por pagar con partes relacionadas.

2. Riesgo de Pago de Intereses y Capital de los Bonos

La fuente principal de ingresos del Emisor para realizar los pagos de capital e intereses de los Bonos dependerá sustancialmente de los cánones de arrendamiento y administración de las propiedades inmobiliarias. Por lo consiguiente, la no renovación de los contratos de arrendamiento, la disminución de los cánones de arrendamiento, y la desocupación de las propiedades podría generar que el Emisor no pueda cumplir con el pago de capital e intereses de la presente Emisión.

3. Existencia de acreencias que tengan preferencia o prelación en el cobro sobre la emisión

El pago a capital e intereses de los Bonos Corporativos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de reorganización o liquidación forzosa. Las Series de Bonos Subordinados están subordinadas en el pago de intereses y capital de las Series Senior de los Bonos.

4. Riesgo de liquidez de mercado secundario

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos Corporativos antes del vencimiento, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta demanda en el mercado secundario y por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferentes, entre otros.

5. Ausencia de fondo de amortización

El pago de los intereses y capital no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el servicio de deuda o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital.

6. Ausencia de Garantía

A la fecha de autorización del presente Prospecto, la Emisión no cuenta con garantías; sin embargo, el Emisor podrá optar por emitir Series Senior con garantía mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Para las Series Senior que se emitan con garantía a la fecha de autorización de este Prospecto Informativo, no se cuenta con el detalle de los bienes que formarán parte del fideicomiso de garantía, por consiguiente, se desconoce el estado tales bienes, su valor y demás condiciones. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y a la BVP, con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie si la misma estará garantizada con Fideicomiso de Garantía o no

7. Riesgo de cargos a bienes fiduciarios

En caso de que el Emisor establezca un Fideicomiso para garantizar las obligaciones que se deriven de Series Senior de los Bonos, y no pague al Fiduciario los honorarios y gastos que adeude por su gestión, las indemnizaciones que le apliquen, o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar al Fiduciario en virtud del Fideicomiso, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse de los bienes fiduciarios en cualquier momento en cuyo caso podría generarse una disminución del patrimonio del fideicomiso en detrimento de los Tenedores Registrados que sean beneficiarios de dicho fideicomiso.

8. Riesgo de Facultad del Fiduciario de invertir los bienes fiduciarios.

En caso que el Emisor opte por garantizar una o más Series Senior, el Fiduciario tendrá la facultad de invertir los bienes del fideicomiso consistentes en dinero, en caso que los hubiere; sin embargo, existirían para el Fiduciario ciertas prohibiciones respecto de las inversiones que no le son permitidas, lo cual se detalla en la sección de Garantías de este Prospecto Informativo.

9. Riesgo de fondos insuficientes luego de la ejecución de bienes fiduciarios

En caso de que el Emisor establezca un Fideicomiso para garantizar las obligaciones que se deriven de Series Senior de los Bonos y que se declaren las Series Senior que estén garantizadas de plazo vencido, el Fiduciario podrá ejecutar los bienes fiduciarios. Los fondos que resulten de tal ejecución serán utilizados por el Fiduciario bajo el siguiente orden: (i) pagos de honorarios, gastos o comisiones que el Emisor adeude al Fiduciario, al Agente de Pago o gastos contemplados en el Fideicomiso; (ii) entregar al Agente de Pago, sujeto a disponibilidad de fondos, sumas para el pago de las obligaciones garantizadas bajo las Series Senior que se garanticen, entendiendo que en caso de que los fondos que reciba el Fiduciario no sean suficientes para pagar la totalidad de las obligaciones que sean garantizadas, los fondos serán entregados al Agente de Pago para que los aplique pro rata a los Tenedores Registrados de acuerdo a su porción de las obligaciones garantizadas; y, (iii) para entregar al Emisor fondos o bienes restantes, luego de realizados los pagos anteriores.

10. Redención anticipada

Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos parcial o totalmente a opción del Emisor esto implica que si las tasas de interés del mercado disminuyesen respecto a los niveles de tasas de interés vigentes en el momento en el que se emitieron los Bonos Corporativos, El Emisor podría redimir dichos Bonos Corporativos para refinanciarse a un costo menor, en cuyo caso los Tenedores quedarían sujetos al riesgo de reinversión. Por otro lado, si un inversionista adquiriese los Bonos Corporativos por un precio superior a su valor nominal y los Bonos Corporativos fueran redimidos anticipadamente, el rendimiento para el inversionista se verá afectado tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 28 de este Prospecto Informativo.

11. Riesgo de modificación y cambios

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos Corporativos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos Corporativos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Suplementos enviados dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las series de los Bonos de la presente emisión, en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones, con el voto favorable de (a) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una "Mayoría de Tenedores"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una "Mayoría de Tenedores de una Serie"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de una Serie en particular, excepto cuando se trate de modificaciones relacionadas a la tasa de interés y plazo de pago de interés o capital, para lo cual se requerirá el consentimiento de (a) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una "Supermayoría de Tenedores"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una "Supermayoría de Tenedores de una Serie"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecta a los Bonos de una Serie en particular.

Cuando se trate de modificaciones relacionadas con garantías si las hubiere, se requerirá el consentimiento de (a) los Tenedores Registrados de las Series Garantizadas de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series Garantizadas, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series Garantizadas, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie Garantizada respectiva, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de una Serie Garantizada en particular.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualquiera 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 los Bonos Corporativos será suministrada por El Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores.

12. Riesgo de vencimiento anticipado de los Bonos

En el caso de que un Evento de Incumplimiento no sea subsanado dentro de los plazos establecidos en este Prospecto, los Bonos Corporativos podrán ser declarados de plazo vencido teniendo como consecuencia que el inversionista sea afectado en su expectativa de retorno sobre la inversión.

Los siguientes constituirán eventos de incumplimiento bajo los Bonos Senior:

1. Si el Emisor deja de realizar cualquier pago en concepto de capital o intereses derivados de los Bonos Senior en el día de pago correspondiente. En caso de que suceda algún Evento de Incumplimiento del Emisor bajo esta causal, el Emisor contará con un periodo de cura de quince (15) días calendarios, para remediar y subsanar el Evento de Incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital o intereses derivados de los Bonos Senior;
2. Si el Emisor no cumpliese con cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en este Prospecto informativo o en los Bonos Senior; y
3. Si el Emisor incumple cualquier otra obligación financiera que sume más de cinco millones de dólares (US$5,000,000.00).

13. Obligaciones de hacer y no hacer, condiciones financieras (en caso de incumplimiento)

En caso que el Emisor incumpla con cualquiera de sus Obligaciones de Hacer y No Hacer, el o los Tenedores podrán solicitar que se declare el vencimiento anticipado de la emisión en cuyo caso el rendimiento esperado de los Tenedores pudiera verse afectado.

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las Obligaciones de Hacer o No Hacer, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de cada Serie. Se exceptúa de lo dispuesto en este párrafo el cumplimiento del numeral 1 de las Obligaciones de No Hacer.

14. Riesgo de partes relacionadas de la emisión

A continuación se muestra un cuadro resumen con los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019:

	2019	2018
Pasivos:		
Cuentas por pagar	200,000	200,000
Préstamos por pagar	27,070,000	29,030,000
Total de pasivos	27,270,000	29,230,000
Ingresos		
Ingresos por alquiler	2,400,000	2,400,000

El arrendatario de la propiedad del Emisor es Galores Refrigerados, S.A., empresa relacionada que representa el 100% de los ingresos del Emisor.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés y otras. Se genera de fondos otorgados y recibidos para financiar las operaciones, también por servicios brindado en concepto de alquiler de la propiedad.

El Emisor cuenta con un préstamo por pagar a favor de la empresa Chanise Capital Inc., la cual es una empresa relacionada del Emisor. Dicho préstamo vence el 26 de enero de 2024 y está pactado a una tasa de interés contractual de 7%; el préstamo no devengo intereses durante el 2018 y 2019, ya que el prestatario decidido no cobrar los intereses causados. El saldo del préstamo por pagar a favor de Chanise Capital Inc. al 31 de diciembre de 2019 era por $27,070,000.

El Agente Estructurador, Agente de Pago, Registro y Transferencia, Agente Colocador, Puesto de Bolsa y los Asesores Legales son entre sí partes relacionadas.

15. Período de vigencia del Programa Rotativo

El Programa Rotativo de los Bonos tendrá un plazo de vigencia que no excederá a diez (10) años.

16. Riesgo de Renovación de Contratos de Arrendamiento

No existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales. Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o remplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de hacerle frente a las obligaciones relacionadas con la Emisión.

17. Responsabilidad Limitada

El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de quiebra o insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de su aportación ya realizada.

18. Riesgo de Disminución General de los Precios de las Propiedades

Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

19. Riesgo del periodo de Subsanación de Eventos de Incumplimientos

El período de cura de un Evento de Incumplimiento del Emisor bajo la presente Emisión para que se subsane dicho Evento de Incumplimiento es de treinta (30) Días Hábiles, el cual podría ser considerado un plazo extenso.

20. Riesgo de imposibilidad de Declaración de Vencimiento Anticipado de las Series Subordinadas.

La ocurrencia de cualquiera de los Eventos de Incumplimiento bajo la presente Emisión no le dará a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados el derecho a declarar de plazo vencido Bono alguno de los que sean tenedores, mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación.

21. Riesgo de Pago de Capital e Intereses de las Series Subordinadas.

En cuanto al Pago de Capital mientras existan saldos a capital pendientes de pago bajo los Bonos Senior del Emisor, el Emisor no podrá realizar pagos a capital bajo los Bonos Subordinados.

Para cada serie de Bonos Subordinados, el pago de intereses se hará en las Fechas de Pago de Interés que el Emisor establezca para dicha serie (y en caso que una de esas fechas no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el

primer Día Hábil siguiente) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones (las "Condiciones para Pago de Intereses Subordinados"):

1. Que el Emisor esté cumpliendo con el pago de intereses y capital bajo todas las Series de Bonos Senior que se encuentren emitidas y en circulación; y
2. Que no se haya declarado un Evento de Incumplimiento no subsanado bajo cualquier Serie de Bonos Senior que se encuentre emitida y en circulación.

Si existen Bonos Senior emitidos y en circulación y el Emisor no cumple con las Condiciones para Pago de Intereses Subordinados en una o más Fechas de Pago de Interés, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no recibirán pagos de intereses en Fechas de Pago de Interés pero devengarán y acumularán una cantidad (cada una referida como, un "Monto de Intereses Acumulados") equivalente al pago de intereses que hubieren recibido en cada una de las Fechas de Pago de Intereses durante las cuales el Emisor no cumplió con las Condiciones para Pago de Intereses Subordinados

B. DEL EMISOR

1. Riesgo de Ingresos

La fuente principal de ingresos del Emisor proviene de los cánones de arrendamiento. Por lo anterior, los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración y gestión eficiente para captar clientes y de su gestión de cobros.

El arrendatario de la propiedad del Emisor es Galores Refrigerados, S.A., empresa relacionada que representa el 100% de los ingresos del Emisor.

2. Razones Financieras: Apalancamiento de deuda, ROA y ROE

El nivel de apalancamiento total (pasivos / patrimonio) del Emisor se mantuvo en 6.22 veces al 31 de diciembre de 2019 en comparación con 3.40 veces al 31 de diciembre de 2018. La rentabilidad del Emisor sobre sus activos promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018 (ROA) fue de 5.02% y la rentabilidad del Emisor sobre su patrimonio promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018 (ROE) fue de 24.84%. La rentabilidad del Emisor sobre sus activos promedio (ROA) y la rentabilidad del Emisor sobre su patrimonio promedio (ROE) durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019 fue negativa debido a una utilidad neta negativa que se deriva de la pérdida neta por cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión. La pérdida neta en el valor razonable de la propiedad de inversión se debe a las expectativas de precios de locales en el mercado panameño que han tenido una tendencia a la baja en el valor de propiedades comerciales. Los ingresos del Emisor no se ven afectados por este cambio en el valor de la propiedad, por consiguiente, el ROE y ROA al 31 de diciembre de 2019 no representa efectivamente la rentabilidad del Emisor.

3. Riesgo de tasa de interés

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés en el mercado.

4. Ausencia de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003, lo que implica que podrían existir riesgos relacionados a la

ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el acuerdo.

5. Dependencia de un número limitado de clientes

Por la naturaleza del activo de El Emisor, existe el riesgo de la dependencia en un número reducido de clientes. Actualmente la propiedad del Emisor está arrendada y operada por un solo arrendatario que es una empresa relacionada del Emisor. Dicho contrato de arrendamiento tiene vigencia hasta el 6 de enero de 2022.

6. Riesgo de mercado

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor:

a. El desempeño de la economía panameña y global.
b. Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de almacenaje.
c. Variación en el marco regulatorio de incentivos a sedes multinacionales.

7. Riesgo de fuentes externas de ingresos

El Emisor no tendrá fuentes externas de ingresos.

8. Riesgo de crédito operativo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con líneas de crédito operativas para obtener la liquidez necesaria para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio a la deuda.

No obstante lo anterior, El Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en períodos de desaceleración económica.

9. Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de deuda.

10. Riesgo operacional

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias. Si bien los contratos de arrendamiento vigentes tienen plazos determinados, no existe garantía de que El Emisor pueda mantener el nivel de ocupación en el futuro.

11. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza

El acontecimiento de un desastre natural o de un siniestro podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción del arrendamiento de los locales comerciales. Adicionalmente, el Emisor no podrá asegurar que el alcance de los daños sufridos debidos a un desastre natural o siniestro no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. La ocurrencia de un desastre natural o siniestro, particularmente uno que cause daños que excedan las coberturas de póliza de seguro, podría causar un efecto adverso significativo al negocio, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor. Por otra parte, indistintamente que los

desastres naturales o siniestros no afecten los activos del Emisor, de forma indirecta podrían verse perjudicados por el declive en la demanda de los locales comerciales, como resultado de la desaceleración económica.

12. Riesgo fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco fiscal aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

13. Riesgo de Reducción Patrimonial

Una reducción patrimonial del Emisor como resultado de utilidades retenidas negativas puede tener un efecto adverso en la condición financiera del Emisor deteriorando sus indicadores de apalancamiento.

14. Riesgo de competencia

Existe la posibilidad de que el mercado en el que compite el Emisor, se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles de almacenaje y como consecuencia la ocupación y/o los cánones de arrendamiento que percibe el Emisor.

15. Riesgo de cuentas por cobrar a clientes

La capacidad de mantener una liquidez adecuada del Emisor va ligada a una gestión eficiente de sus cuentas por cobrar. Por lo tanto, una gestión ineficiente de las cuentas por cobrar conlleva un aumento de las mismas, limitando la liquidez del Emisor y desmejorando su capacidad de pago.

C. DEL ENTORNO

1. Factores relacionados al país de operación

Las operaciones del Emisor se efectúan en la República de Panamá. Esto implica que la condición financiera del Emisor dependerá, principalmente, de las condiciones prevalecientes en la República de Panamá. Debido al tamaño reducido y a la menor diversificación de la economía panameña con respecto a las economías de otros países desarrollados, la ocurrencia de acontecimientos adversos en Panamá podrían tener un impacto más pronunciado que si se dieran en el contexto de una economía más diversificada y de mayor tamaño que la panameña.

2. Políticas macroeconómicas

Las políticas del sector público sirven como herramientas de intervención del Estado en la economía del País y pueden ser clasificadas de la siguiente manera:

a) Política fiscal: Conjunto de medidas e instrumentos que utiliza el Estado para recaudar los ingresos necesarios para el funcionamiento del sector público. Cambios en la política fiscal pueden afectar la carga fiscal del Emisor reduciendo así su rentabilidad y capacidad de servir la deuda financiera.
b) Política monetaria: Son las medidas que puede tomar el Estado para buscar una estabilidad en el valor de la moneda mediante la intervención en la cantidad de dinero en circulación. Panamá cuenta con una economía dolarizada por ende el riesgo de la política monetaria es dependiente de la política monetaria de los Estados Unidos de América.
c) Políticas de rentas: El Estado tiene la capacidad de determinar los salarios mínimos lo que pudiese generar inflación y afectar los precios del conjunto de la economía.

3. Factores políticos

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales del Emisor.

4. Regulación

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor. Los mandatarios legislativos y ejecutivos pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

5. Riesgo de política o régimen fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

6. Riesgo cambiario

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (1) Se usa el dólar como moneda circulante. 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; (4) No hay banco central.

7. 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.

8. Riesgo jurisdiccional

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

D. DE LA INDUSTRIA

1. Naturaleza y competencia del negocio

El Emisor se dedica al arrendamiento de bodegas para almacenaje y logística, por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos o servicios similares.

2. Condiciones de competencia

Existen otros proyectos que compiten con los bienes del Emisor. La disponibilidad de estos y otros desarrollos inmobiliarios en el futuro podrían causar que la ocupación de los bienes se reduzca en la medida en que al momento de renovar los contratos de arrendamiento uno o más de los actuales arrendatarios opten por trasladarse a otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado podría resultar en la renovación de los contratos de arrendamiento a términos menor favorables para el Emisor.

3. Riesgo de Cambios en las Regulaciones o Legislación

La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: 1) cambios en el marco fiscal, 2) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

4. Riesgo por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde opera el Emisor, el riesgo de la volatilidad no es significativo debido a: 1) estabilidad y plazo de los contratos de alquiler, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

III. DESCRIPCION DE LA OFERTA

A. DETALLES DE LA OFERTA

1. Autorización

La junta directiva del Emisor, como consta en el acta de la reunión de 5 de octubre de 2019, adoptó las resoluciones necesarias para autorizar la emisión y oferta pública de los Bonos Corporativos descritos en este Prospecto informativo, sujeto a la autorización y registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Los Bonos Corporativos serán emitidos en series rotativas por un monto total de hasta cincuenta millones de dólares (US$50,000,000.00). El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto informativo, la Fecha de Emisión Respectiva, la Fecha de Oferta Respectiva, la tasa de interés, la Fecha de Vencimiento, el plazo y el monto de cada Serie de Bonos, con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

La relación de endeudamiento (pasivos a patrimonio) del Emisor al 31 de diciembre de 2019 era de 6.22 veces en comparación a 3.40 veces al 31 de diciembre de 2018. De colocarse la totalidad de la presente emisión, la relación de endeudamiento del Emisor sería de 11.23 veces con cifras al 31 de diciembre de 2019.

La fecha de oferta inicial del Programa Rotativo de Bonos Corporativos será el 21 de diciembre de 2020.

2. Emisor

Los Bonos serán ofrecidos por Avner Perry Investments, S.A. a título de Emisor.

3. Inversionistas

La oferta pública de los Bonos no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas.

4. Ausencia de Derecho Preferente de Suscripción

Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor, ni otros terceros tendrán derecho de suscripción preferente sobre los Bonos de la presente emisión. Los accionistas, directores, dignatarios y/o ejecutivos del Emisor podrán comprar los Bonos de la presente emisión si así lo desean, participando bajo las mismas condiciones que los demás inversionistas.

5. Ausencia de Límite de Inversión

No se ha establecido límite en cuanto al monto de la inversión en los Bonos. Tampoco existe limitación en cuanto al número de personas que puedan invertir en los Bonos.

6. Tipo de Valores

Los valores que se ofrecen públicamente mediante el presente Prospecto Informativo son Bonos Corporativos Rotativos.

7. Series

Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples series que podrán ser Series Senior o Series Subordinadas, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

Los Bonos Corporativos serán emitidos de manera rotativa en tantas Series como determine el Emisor, cuyo monto, plazo, tasa de interés y vencimiento, serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado en la Fecha de Oferta de cada una de dichas Series, y los mismos serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente y de su respectiva negociación en la Bolsa de Valores de Panamá.

El Emisor adicionalmente podrá emitir Series Subordinadas cuyo monto, plazo, tasa de interés y vencimiento, serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado en la Fecha de Oferta de cada una de dichas Series, y los mismos serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente y de su respectiva negociación en la Bolsa de Valores de Panamá

8. Moneda de Pago de la Obligación

Las obligaciones de pago derivada de los Bonos se pagarán en Dólares de los Estados Unidos de América "US$".

9. Monto del Programa Rotativo

El valor nominal total y en conjunto de los Bonos será de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US$50,000,000.00), en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) y sus múltiplos y en tantas series como lo estime conveniente el Emisor según sus necesidades y condiciones del mercado.

10. Programa Rotativo

El Emisor podrá efectuar emisiones rotativas de los Bonos, en tantas Series como la demanda de mercado reclame, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de Cincuenta Millones de Dólares (US$50,000,000.00), y que la nueva venta de Bonos se realice por los plazos estipulados en el presente Prospecto Informativo. El Programa Rotativo de Bonos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en series en la medida que exista disponibilidad. En ningún momento el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de Cincuenta Millones de Dólares US$50,000,000.00. En la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido o redimido para emitir nuevas series de Bonos por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido. El Programa Rotativo estará disponible hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos

de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y tendrá un plazo de vigencia no mayor a diez (10) años. El término rotativo de este Programa Rotativo, no significa la rotación o renovación de valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada detalladas en sus respectivos valores. La emisión rotativa de Bonos según se describe, será siempre una alternativa para los inversionistas, pero no constituirá una obligación de retener el Bono más allá de su vencimiento original. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, la Serie de Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión, el Monto, el Periodo de Gracia si lo hubiere, el Pago de Capital especificando si se pagará al Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización de capital, el plazo, las condiciones de redención anticipada, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, la Periodicidad de Pago de Intereses y los Días de Pago de Interés, con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

De colocarse los Bonos por la totalidad del monto de esta oferta, en base a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018, el valor nominal de la presente emisión representa cinco punto seis (5.6) veces el patrimonio del Emisor.

11. Fecha de Vencimiento de los Bonos

Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series por plazos de hasta diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión de la serie Respectiva. La cantidad de Bonos a emitirse por plazo de vencimiento será determinada por El Emisor, según sus necesidades y condiciones del mercado al momento de efectuarse la venta de los Bonos y sus fechas de vencimiento serán comunicadas mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

12. Tasa y Pago de Intereses

La tasa de interés de cada una de las Series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie correspondiente.

Los Bonos de cada serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión Respectiva y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Emisión Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual, que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y que será comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo, no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo, no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella Tasa de Referencia escogida por el Emisor y comunicada por el Emisor mediante suplemento al Prospecto Informativo, no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. En caso que la tasa de interés de Bonos de una Serie sea variable, la tasa variable de interés de los Bonos de dicha Serie se revisará y fijará tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés por empezar.

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés, en el caso en que una o varias de estas Series hayan sido emitidas a una tasa de interés variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina que no existen medios adecuados y precisos para la determinación de la Tasa de Referencia para dicho Período de Interés; el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificarle esta situación al Emisor y a los Tenedores Registrados por teléfono, correo electrónico en formato de documento portable (pdf) o por fax tan pronto como sea posible, y al mismo tiempo comunicar el nombre de la tasa de referencia internacional que estará utilizando para sustituir la

Tasa de Referencia (la "Tasa de Interés Alterna") y el nuevo margen que será sumado a la Tasa de Interés Alterna para mantener la Tasa de Interés previa al cambio. A partir de la fecha de dicha notificación, comenzarán a regir la Tasa de Interés Alterna y el nuevo margen los cuales aplicarán a partir de la finalización del Periodo de Interés inmediatamente anterior la fecha de notificación por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia y se notificará a la SMV, BVP y Latinclear.

El adquirente de cada Bono devengará intereses (i) desde su Fecha de Emisión si ésta ocurriese en un Día de Pago de Interés o en la Fecha de Emisión, o (ii) en caso de que la Fecha de Liquidación no concuerde con la de un Día de Pago de Interés o la Fecha de Emisión, desde el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente a la Fecha de Liquidación (o Fecha de Emisión si se trata del primer Período de Interés) hasta que su capital sea pagado en su totalidad.

Para cada una de las series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual. El pago de intereses se hará el último día de cada periodo (cada uno, un "Día de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. La Periodicidad de Intereses será notificada por el Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados: Para cada serie de Bonos Subordinados, el pago de intereses se hará en las Fechas de Pago de Interés que el Emisor establezca para dicha serie (y en caso que una de esas fechas no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones (las "Condiciones para Pago de Intereses Subordinados"):

1. Que el Emisor esté cumpliendo con el pago de intereses y capital bajo todas las Series de Bonos Senior que se encuentren emitidas y en circulación; y
2. Que no se haya declarado un Evento de Incumplimiento no subsanado bajo cualquier Serie de Bonos Senior que se encuentre emitida y en circulación.

Si existen Bonos Senior emitidos y en circulación y el Emisor no cumple con las Condiciones para Pago de Intereses Subordinados en una o más Fechas de Pago de Interés, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no recibirán pagos de intereses en Fechas de Pago de Interés pero devengarán y acumularán una cantidad (cada una referida como, un "Monto de Intereses Acumulados") equivalente al pago de intereses que hubieren recibido en cada una de las Fechas de Pago de Intereses durante las cuales el Emisor no cumplió con las Condiciones para Pago de Intereses Subordinados. El Agente de Pago creará y llevará una cuenta contable denominada "Cuenta de Intereses Acumulados" en la que acreditará los registros administrativos de todos los Montos de Intereses Acumulados. Los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no devengarán ni recibirán intereses moratorios sobre cualquier Monto de Intereses Acumulados.

Si el Emisor vuelve a cumplir con las Condiciones para Pago de Intereses Subordinados o se hayan repagado o redimido los Bonos Senior y no existan Bonos Senior emitidos y en circulación, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados tendrán derecho a recibir, en cada Fecha de Pago de Interés, una cantidad equivalente a intereses ordinarios que tengan derecho a recibir en dicha Fecha de Pago de Interés más los Montos de Intereses Acumulados reflejados en la Cuenta de Intereses Acumulados (cada uno, un "Pago de Intereses Acumulados").

El período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en el Día de Pago de Interés inmediatamente siguiente y cada período sucesivo que comienza a partir de un Día de Pago de Interés y termina en el Día de Pago de Interés inmediatamente siguiente y así sucesivamente hasta la Fecha de Vencimiento se identificará como Período de Interés. Si un Día de Pago de Interés no coincide con un Día Hábil, el Día de Pago de Interés deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin extenderse dicho Día de Pago de Interés a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del período de interés subsiguiente.

Los intereses devengados por los Bonos serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés sobre el saldo insoluto a capital de dicho Bono, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendario del Período de Interés (incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago de Interés en que termina dicho Período de Interés), dividido entre 360 redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

El pago de intereses de los Bonos se realizará en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, tal como se describe en la Sección III, literal A.19, de este Prospecto Informativo.

13. Pago de Capital y Periodo de Gracia.

Para cada una de las Series de Bonos Senior, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales, el cual será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados: Para las Series de Bonos Subordinados, el capital se pagará en la Fecha de Vencimiento de cada serie. No obstante lo anterior, los Bonos Subordinados estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación. Es decir, mientras existan saldos a capital pendientes de pago bajo los Bonos Senior, el Emisor no podrá realizar pagos a capital de los Bonos Subordinados.

Para cada una de las Series, el Emisor tendrá derecho a establecer un periodo de gracia para el pago del capital (el "Periodo de Gracia"). El Periodo de Gracia para cada Serie, si lo hubiere, será comunicado por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Una vez transcurrido el Periodo de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada Serie se pagará en la forma y frecuencia que determine el Emisor, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales trimestrales, semestrales o anuales. En el caso de que una serie de Bonos cuente con un Periodo de Gracia, el mismo será incluido en el Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie correspondiente como parte de la tabla de amortización.

El Pago de Capital de los Bonos se realizará en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, tal como se describe en la Sección III, literal A.19, de este Prospecto Informativo.

14. 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 Bonos de cada una de las series.

15. Fecha de Emisión de los Bonos

Para cada Serie, la "Fecha de Emisión" será la primera fecha de liquidación de Bonos de una Serie que ocurra después de una Fecha de Oferta de Respectiva y a partir de la cual los Bonos de dicha Serie empezarán a devengar intereses. La Fecha de Emisión de cada Serie de Bonos será determinada por el Emisor antes de la oferta de éstos, en atención a sus necesidades financieras.

16. Precio Inicial de la Oferta

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal (el "Precio Inicial de la Oferta"). Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor podrá, de tiempo en tiempo, cuando lo considere conveniente, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Los Bonos podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobreprecio según lo determine el Emisor, de acuerdo a las condiciones del mercado.

Cada Bono será entregado contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono, más intereses acumulados hasta la Fecha de Liquidación. La Fecha de Liquidación de un Bono será la fecha en la que el Emisor reciba el pago del precio de venta acordado para dicho Bono. En el caso de que la Fecha de Liquidación del Bono sea distinta a la Fecha de Emisión o a la de un Día de Pago, al precio de venta del Bono se le sumarán los intereses acumulados correspondientes a los días transcurridos entre la Fecha de Liquidación y el Día de Pago inmediatamente precedente (o Fecha de Emisión, si se trata del primer Período de Interés).

17. Forma y Representación de los Bonos

Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US$1,000.00), y sus múltiplos.

(a) Bonos Globales

Los Bonos Globales solamente serán emitidos a favor de una central de valores, en uno o más títulos globales, en forma nominativa y registrada, sin cupones. Inicialmente, los Bonos Globales serán emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear"), quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con LatinClear (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes"). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de LatinClear (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). El Tenedor Registrado de cada Bono Global será considerado como el único propietario de dicho Bono en relación con todos los pagos que deba hacer el Emisor, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos.

Mientras LatinClear sea el Tenedor Registrado de los Bonos Globales, LatinClear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos títulos globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear. Un inversionista podrá realizar la compra de Bonos a través de cualquier casa de valores que sea Participante de LatinClear.

Todo pago de intereses u otros pagos bajo los Bonos Globales se harán a LatinClear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de LatinClear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

LatinClear, al recibir cualquier pago de intereses u otros pagos en relación con los Bonos Globales, acreditará las

cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, de acuerdo a sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.
Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

En vista de que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

LatinClear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado, únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, y únicamente en relación con la porción del total del capital de los Bonos con respecto a la cual dicho Participante o dichos Participantes hayan dado instrucciones.

LatinClear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. LatinClear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos.

Los Participantes de LatinClear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de LatinClear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del Contrato de Administración celebrado entre LatinClear y el Emisor, obligará a LatinClear y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que LatinClear y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de los Bonos en concepto de pago de intereses devengados se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

(b) Bonos Individuales

Los Bonos Individuales podrán ser emitidos a favor de cualquier persona que no sea una central de custodia. En adición, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en Bonos Individuales mediante solicitud escrita dirigida al Participante que le ha reconocido derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a LatinClear formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, presentada a través de un Participante. En todos los casos, los Bonos Individuales entregados a cambio de Bonos Globales o derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados en los nombres que el Participante correspondiente le indique al Agente de Pago (como representante del Emisor) por escrito y emitidos en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de LatinClear.

Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales.

18. Titularidad

Los Bonos serán emitidos de forma nominativa.

19. Forma de Pago del Capital e Interés

Los pagos derivados de los Bonos a favor de los Tenedores Registrados se harán por intermedio de un Agente de Pago, Registro y Transferencia designado por el Emisor para tal fin.

El Emisor ha designado como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos a MMG Bank Corporation (el "Agente de Pago"), con oficinas principales ubicadas en la Torre MMG, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este Piso 22, Ciudad de Panamá, República de Panamá, de conformidad con el contrato para la prestación de servicios de Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia de Mercado de Valores y está disponible para la revisión del público en general. La gestión del Agente de Pago es puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago se obliga a llevar y mantener al día, un registro (en adelante el "Registro") de las personas en cuyo favor se hubiesen emitido los Bonos (en adelante, los "Tenedores Registrados"), en el que se anotará lo siguiente: (i) el número de Bonos de que sea titular cada Tenedor Registrado, con indicación de su fecha de emisión, fecha de liquidación y valor de compra de cada uno de los Bonos; (ii) el nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de los Bonos emitidos y en circulación (iii) la forma de pago de los intereses, elegida por cada Tenedor Registrado; (iv) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (v) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se hubiesen establecido sobre los Bonos; (vi) además mantendrá la siguiente información: (a) Bonos emitidos y en circulación: por denominación y número; (b) Bonos cancelados: mediante pago por redención o por reemplazo por Bonos mutilados, destruidos, perdidos o hurtados o por canje de Bonos de diferente denominación; (c) Bonos no emitidos: por número; y, (vii) cualquier otra información que el Agente de Pago considere conveniente.

En caso de que ocurriese cualquier Causal de Vencimiento Anticipado, el Agente de Pago deberá notificar por escrito apenas tenga conocimiento de ello al Emisor, al Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a cada uno de los Tenedores Registrados.

El término "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa(n) aquella(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) aparezca(n) inscrito(s) en el Registro de Tenedores como titular de uno o más Bonos a una fecha determinada. El Agente de Pago entregará a los Tenedores Registrados las sumas que hubiese recibido del Emisor para pagar el capital y los intereses de los Bonos de conformidad con los términos y condiciones de esta oferta.

Mientras el Agente de Pago no hubiese recibido aviso escrito de parte del Tenedor Registrado o de un representante autorizado de éste, o alguna orden de autoridad competente indicando otra cosa, el Agente de Pago reconocerá al último Tenedor Registrado de un Bono como el único, legítimo y absoluto propietario y titular de dicho Bono, para los fines de efectuar los pagos derivados de los Bonos, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos.

Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor detalle del o los Tenedores, hasta llegar a la persona natural, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar a requerimiento del Emisor la lista de Tenedores Registrados en sus sistemas internos.

El Agente de Pago deberá suministrar cualquiera información o explicación que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores y/o Entidades Autorreguladas.

Para aquellos Bonos emitidos de forma global, consignados en Central Latinoamericana de Valores (Latinclear) y sujetos al régimen de tenencia indirecta, el Agente de Pago hará los pagos por intermedio de Latinclear.

Recibidas las sumas por Latinclear, ésta hará los pagos que correspondan a los respectivos Participantes, y estos a su vez los pagarán a los Tenedores Indirectos.

Los pagos a capital e intereses de los Bonos serán hechos en las oficinas principales del Agente de Pago, actualmente ubicadas en la Torre MMG, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este Piso 22, Ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado o (ii) en el caso que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central; o (iii) mediante crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago (en caso de que el Agente de Pago sea un banco); o (iv) mediante transferencia electrónica a favor del Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas del Agente de Pago y se requerirá una firma debidamente autorizada para su entrega. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de cinco (5) Días Hábiles antes de cualquier Día de Pago de Intereses o de la Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, la forma de pago será mediante cheque a favor del Tenedor Registrado.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante cheque, el Agente de Pago no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a emitir dicho cheque a la persona autorizada por el Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses o capital ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha que la persona debidamente autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de Pago. Se entiende que en caso que el Tenedor Registrado no retire los cheques correspondientes, no se entenderá como un incumplimiento del Agente de Pago o del Emisor al tenor de lo antes expuesto. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. El pago a Latinclear como Tenedor Registrado se hará conforme al reglamento interno de Latinclear.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

El Agente de Pago retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

El Agente de Pago hará buen pago de cada uno de los Bonos cuando pague el capital y/o los intereses, según sea el caso, conforme lo contemplado en el respectivo Bono y en el Contrato de Agencia de Pago. El Agente de Pago podrá, sin incurrir en responsabilidad alguna, retener el pago de capital e intereses de un Bono a consecuencia de haberse dictado alguna orden de parte de autoridad judicial o de otra autoridad competente o por mandato de la ley.

El Agente de Pago no incurrirá en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un Bono, instrucción, orden, notificación,

certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o Afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de los Bonos y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

Llegado el Día de Pago de Intereses o el día de pago de capital sin recibir los fondos suficientes para realizar el pago programado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia informará al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. y a la Bolsa de Valores de Panamá, de que no pudo realizar el pago de interés y/o capital, según corresponda, a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.

20. Renuncia y Remoción del Agente de Pago

El Agente de Pago podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, previo aviso por escrito al Emisor el cual no podrá ser menor de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha en que la renuncia se hará efectiva, pudiendo el Agente de Pago y el Emisor renunciar al resto del plazo de común acuerdo.

Dentro de este plazo, el Emisor deberá nombrar un nuevo agente de pago, registro y transferencia. En caso que el Emisor nombre un nuevo agente de pago, registro y transferencia dentro de dicho plazo, y el mismo haya aceptado el cargo, se entenderá que la renuncia del agente de pago saliente se ha hecho efectiva. En caso que el Emisor no nombre al nuevo Agente de Pago dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor, y sin requerir la autorización o aprobación de este último, preferiblemente de entre los bancos que sean Tenedores Registrados, en caso de haber alguno. No obstante lo anterior, la renuncia del Agente de Pago no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo agente de pago y registro y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En todo caso, el agente de pago, registro y transferencia sustituto deberá ser un banco con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos.

El Emisor podrá remover de forma inmediata al Agente de Pago al ocurrir cualquiera de los siguientes casos:

a. En caso de que el Agente de Pago cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada; o
b. En caso de que el Agente de Pago sea objeto de resolución expedida por la Superintendencia de Bancos que ordene la toma de su control administrativo, su reorganización o su liquidación forzosa; o
c. En caso de que el Agente de Pago incurra en dolo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato, o por incumplimiento reiterado de sus obligaciones.

El Emisor también podrá remover al Agente de Pago sin causa justificada, en cualquier momento, dando aviso previo y por escrito de tal decisión al Agente de Pago con al menos treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la remoción o terminación de funciones. Dentro de este plazo, el Emisor deberá designar un nuevo agente de pago y suscribir un acuerdo de sustitución o nuevo contrato con el nuevo agente de pago sustancialmente en los mismos términos y condiciones del presente Contrato, que deberá ser un banco de reconocido prestigio con oficinas en la ciudad de Panamá y con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos. En caso que el Emisor nombre un nuevo agente de pago, registro y transferencia dentro de dicho plazo, y el mismo haya aceptado el cargo, se entenderá que la remoción del agente de pago saliente se ha hecho efectiva.

En caso que el Emisor no nombre al nuevo agente de pago dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago removido tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor, y sin requerir la autorización o aprobación de este último, preferiblemente de entre los bancos que sean Tenedores Registrados, en caso de haber alguno. No obstante lo anterior, la remoción del Agente de Pago no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo agente de pago y registro y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago deberá entregar al Emisor y al nuevo agente de pago, registro y transferencia, toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido un reporte detallado de los dineros recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Tenedores Registrados a la fecha de sustitución junto con cualquier saldo, previa deducción de los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago por razón de la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del presente Contrato. Adicionalmente, el Agente de Pago devolverá al Emisor los honorarios que le hubiesen sido pagados de forma anticipada, en proporción al resto del plazo que falte para completar el año.

21. Depósito Previo de los Bonos

A fin de cumplir con lo exigido en el artículo 202 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, el Emisor ha establecido el depósito previo de los Bonos con Central Latinoamericana de Valores S.A. ("Latinclear"), sociedad organizada y existente de acuerdo a las leyes de Panamá, la cual cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia de Mercado de Valores para actuar como central de valores. El depósito se ha hecho mediante la entrega de los Bonos Globales.

22. Titularidad de los Bonos Según su Forma de Representación

Latinclear ha sido designada por el Emisor para actuar como central de valores para los fines de hacer posible el traspaso de los Bonos Globales. Por tal motivo, y para los fines del Registro de Tenedores que será llevado por el Agente de Pago, Latinclear será el Tenedor Registrado de todos los Bonos Globales frente al Agente de Pago. Cuando se trate de Bonos que hubiesen sido emitidos de forma física e individual a nombre de uno o más inversionistas, las personas a cuyo nombre se emitan tales documentos físicos se considerarán Tenedores Registrados y serán considerados como tal por el Agente de Pago. En consecuencia, todo pago derivado de los Bonos Globales que el Emisor deba hacer por sí mismo o por intermedio del Agente de Pago, se hará a Latinclear en su condición de Tenedor Registrado de los mismos. En caso de emitirse Bonos de forma física, los pagos correspondientes a éstos se harán directamente a los titulares de éstos que aparezcan en el Registro de Tenedores llevado por el Agente de Pago.

Latinclear fue creada para: (i) mantener valores en custodia para sus Participantes (los participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia, y podrá incluir otras organizaciones); y (ii) facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre participantes a través de anotaciones en cuenta eliminando la necesidad del movimiento de certificados físicos.

Al recibir oportunamente cualquier pago de capital e intereses de los Bonos, Latinclear acreditará las sumas recibidas en las cuentas de aquellos Participantes que mantengan Bonos. Las sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en los Bonos, de acuerdo a los registros y reglas internas de Latinclear. Los Participantes a su vez, acreditarán las sumas recibidas en las respectivas cuentas de custodia de los inversionistas, quienes ostentan la condición de Tenedores Indirectos con respecto a los Bonos, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Será responsabilidad exclusiva de Latinclear mantener los registros relacionados con los pagos efectuados a los Participantes en favor de sus respectivos tenedores indirectos, correspondientes a los derechos bursátiles sobre los Bonos adquiridos por estos últimos.

23. Régimen de Tenencia Indirecta

El derecho de propiedad de las personas que inviertan en los Bonos que estén representados de forma inmovilizada, estará sujeto al "Régimen de Tenencia Indirecta", regulado en el capítulo Tercero del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, "por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores", actualmente Superintendencia de Mercado de Valores, "y se regula el Mercado de Valores en la República de Panamá".

Bajo el Régimen de Tenencia Indirecta, el inversionista tendrá el carácter de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellos Bonos representados en forma global y consignados en LatinClear, que hayan sido comprados a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre los Bonos de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. El término "Tenedor" significa todo tenedor de los Bonos, ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.

El Emisor ha autorizado que los Bonos podrán ser consignados y transferidos a través de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear") o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá representar los Bonos mediante la emisión de títulos globales o macrotítulos ("Bonos Globales") a favor de dichas centrales de valores.

Tal como se explicó en la sección anterior, el Emisor ha contratado a Latinclear para actuar como central de valores en relación con los Bonos. Por lo tanto, Latinclear será el Tenedor Registrado de los Bonos inmovilizados y considerado por el Agente de Pago y el Emisor, como el único propietario de los Bonos inmovilizados, mientras que los inversionistas serán considerados Tenedores Indirectos y como tal adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. El inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de los Bonos podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Latinclear ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Indirecto de los Bonos únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de los Bonos y únicamente en relación con la porción del total del capital de Bonos sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

El inversionista que solicite que los Bonos que adquiera sean emitidos de forma física y a su nombre, no estará sujeto al Régimen de Tenencia Indirecta.

En caso de que un Bono tenga a dos (2) o más personas como su Tenedor Registrado, las instrucciones en relación con los Bonos que sean impartidas por estos al Agente de Pago y el Emisor se regirán por las siguientes reglas: (i) si se utiliza la expresión "y" en el Registro, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono identificados en el Registro; y (ii) si se utiliza la expresión "o" se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los Tenedores Registrados de dicho Bono; y (iii) si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno, se entenderá como una acreencia mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono que aparecen en el Registro.

24. Transferencia de Derechos Bursátiles y de Bonos Emitidos Físicamente

Las transferencias de los derechos bursátiles reconocidos a los inversionistas que ostenten la condición de Tenedores Indirectos sobre los Bonos globales, consignados en Latinclear y acreditados en las cuentas de los Participantes, serán efectuadas por Latinclear de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos.

Los Bonos son únicamente transferibles en el Registro de Tenedores administrado por el Agente de Pago. Cuando cualquiera de los Bonos sea presentado al Agente de Pago para que se registre su transferencia, específicamente

en el caso de Bonos Individuales, el Emisor entregará al Agente de Pago el nuevo certificado que éste emitirá a favor del cesionario, de acuerdo a lo establecido en esta sección. Para ser transferidos, los Bonos deberán ser debidamente endosados por el Tenedor Registrado a favor del cesionario y entregados al Agente de Pago, quien cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de Tenedores. El nuevo Bono así emitido será una obligación válida y exigible del Emisor, y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago para el registro de su transferencia deberá estar debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial, en forma satisfactoria a juicio del Agente de Pago y, a solicitud del Agente de Pago o el Emisor, autenticada la firma ante Notario Público. El Agente de Pago no tendrá obligación de anotar el traspaso en el Registro de Tenedores y podrá retener el pago de capital o intereses de un Bono que razonablemente creyese no ser genuino y auténtico o sobre el cual exista algún reclamo, disputa, litigio u orden judicial con relación a su tenencia, propiedad, disposición, secuestro, embargo, validez, legitimidad o transferencia. La anotación hecha por el Agente de Pago en el Registro de Tenedores completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago no anotará transferencias de Bonos en el Registro dentro de los quince (15) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago Intereses, Fecha de Redención Anticipada (de haberla) o Fecha de Vencimiento. En el evento de que se adquieran Bonos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago la transferencia de dichos Bonos, se deberá mostrar evidencia al Agente de Pago de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos de que se trate, o bien evidencia de que la transferencia no está sujeta al pago de dicho impuesto.

25. Canje y Denominación de los Bonos

Siempre y cuando con respecto al mismo no pese ninguna orden de autoridad competente que imposibilite la negociación del Bono; los Tenedores Registrados de Bonos emitidos físicamente podrán solicitar por escrito al Agente de Pago la división de uno o más Bonos de los que sean titulares por otros de otra denominación o la consolidación de varios Bonos por otro Bonos de otra denominación, siempre que los Bonos sean de la misma serie y que la denominación resultante sea igual a Mil Dólares (US$1,000.00) y en cualesquiera de sus múltiplos. Dicha solicitud deberá estar acompañada de los Bonos que desean canjear debidamente endosados.

La solicitud la realizará el Tenedor Registrado por escrito, al Agente de Pago, en las oficinas principales de este último y deberá estar acompañada de los Bonos que desean canjear debidamente endosados. Una vez presentada la solicitud de acuerdo con lo contemplado en esta Sección, el Agente de Pago procederá a anular los títulos canjeados y a entregar los Bonos sustituidas, los cuales deberán coincidir en cuanto a su valor nominal total con el del (de los) Bono(s) canjeado(s).

Toda solicitud para la reposición de un Bono mutilado, destruido, perdido, robado, hurtado o indebidamente apropiado deberá ser dirigida por escrito al Agente de Pago, con copia enviada al Emisor, acompañando la fianza u otra garantía que para cada caso determine el Emisor y las pruebas que a satisfacción del Emisor y del Agente de Pago acrediten el robo, hurto, destrucción, mutilación, pérdida o apropiación indebida, así como cualquiera otra documentación e información que soliciten el Emisor y/o el Agente de Pago. Una vez recibida la documentación anterior, el Emisor podrá autorizar al Agente de Pago a que reponga el Bono objeto de la solicitud de reposición. No obstante lo anterior, el Emisor siempre podrá exigir que se proceda mediante el trámite de un juicio de reposición de títulos, sin perjuicio de exigir las fianzas y garantías del caso.

26. Firma de Bonos

Para que los Bonos sean una obligación válida, legal y exigible del Emisor, los mismos deberán ser firmados en nombre y representación del Emisor por las personas que la Junta Directiva del Emisor designe para tales efectos, de tiempo en tiempo, y deberán ser firmados, fechados y autenticados por el Agente de Pago, como diligencia de autenticación, en la fecha que el Emisor reciba valor por dicho Bono. La autenticación de los Bonos no implicará

en forma alguna que el Agente de Pago garantiza las obligaciones de pago del Emisor con respecto a los Bonos. Las firmas en los Bonos podrán ser impresas, pero al menos una deberá ser en original.

27. Limitación de Responsabilidad

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a Latinclear y a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y Efectivos (cuentahabiente registrado) de los Bonos, el pago a capital e intereses correspondientes a los mismos.

28. Redención Anticipada

Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el Suplemento al Prospecto Informativo y en base a los términos de los Bonos Corporativos de cada Serie por un valor equivalente al 100% del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés, sin lugar a costo o penalidad alguna. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación.

Condiciones especiales de los Bonos Subordinados: La redención anticipada de los Bonos de las Series Subordinadas estarán condicionadas a que hayan sido canceladas en su totalidad los saldos a capital pendientes de pago bajo los Bonos Senior.

En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada, parcial o totalmente, cualesquiera de las Series, se lo comunicará a los Tenedores con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección de los Tenedores Registrados que aparezca en el registro del Agente de Pago, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. La porción redimida del saldo de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada. Los Bonos serán redimidos al 100% de su valor nominal.

El Emisor notificará por escrito con no menos de treinta (30) días calendarios de antelación, a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. su intención de redimir anticipadamente, parcial o totalmente la serie respectiva.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Cien Mil Dólares (US$100,000.00). Dicho pago se hará prorrata a todos los Tenedores de dicha Serie.

Los avisos de redención serán dados por el Emisor a los Tenedores Registrados bajo una o varias de las modalidades establecidas en este Prospecto Informativo. Todo aviso de redención será irrevocable. El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.

29. Dineros No Reclamados

Las sumas de capital e intereses derivadas de los Bonos que no sean cobradas por el Tenedor Registrado, o que no puedan ser entregadas a este por el Agente de Pago, Registro y Transferencia según lo dispuesto en los términos y condiciones de este Prospecto Informativo o de los Bonos, o a consecuencia de haberse dictado una orden de parte de alguna autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad al día de pago correspondiente.

Respecto a Bonos Individuales, toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia para cubrir los pagos de capital e intereses de los Bonos y que no sea cobrada por el respectivo Tenedor Registrado luego de transcurrido un período de ciento ochenta (180) días calendarios después de la Fecha de Vencimiento, será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor en dicha fecha, y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia responsabilidad alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado.

30. Notificaciones

Para los fines de recibir avisos y notificaciones, se fijan las siguientes reglas y direcciones: toda notificación o comunicación al Agente de Pago deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física o electrónica:

AGENTES DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG Bank Corporation
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-7600
Atención: Marielena García Maritano
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
www.mmgbank.com

Toda notificación o comunicación al emisor deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física, o electrónica:

EMISOR
AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A.
Avenida Jose Maria Torrijos Urb. Las Mañanitas
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 833-6350
Atención: Geraldo Peters
Correo electrónico: gesgpgalores@gmail.com

Cualquier notificación o comunicación a los Tenedores Registrados podrá ser hecha mediante cualquiera de las siguientes formas: (i) envío por correo certificado o porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro de Tenedores; (ii) publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; (iii) entrega personal en el domicilio designado por el Tenedor Registrado, con acuse de recibo; o (iv) mediante correo electrónico.

Si la notificación o comunicación es enviada mediante correo certificado o porte pagado se considerará como debida y efectivamente efectuada a los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en que sea franqueada. En caso que la comunicación se efectúe por medio de anuncio público, se entenderá efectuada en la fecha de la segunda publicación del aviso. En caso de entrega personal, la comunicación se entenderá efectuada en la fecha que aparezca en la nota de acuse de recibo, firmada por la persona a quien se le entregó dicha comunicación. En caso de envío por fax, a partir de la fecha que aparezca impresa por el equipo a través de la cual se trasmitió. En caso de correo electrónico, la comunicación se entenderá entregada en la fecha en que fue enviada.

31. Prelación

El pago a capital e intereses de los Bonos Corporativos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de reorganización o liquidación forzosa. Las Series de Bonos Subordinados están subordinadas en el pago de intereses y capital de las Series de Bonos Senior.

32. Obligaciones del Emisor

Mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación, el Emisor se obliga a lo siguiente:

a. Obligaciones de Hacer:

1. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y/o a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., según aplique, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades y conforme al Acuerdo 8-2018, la siguiente información:
   (i) Informe de actualización anual (IN-A) acompañado de los Estados financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores.
   (ii) Informe de actualización trimestral (IN-T) acompañado de los Estados financieros interinos no auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
   (iii) Cualquier otra información que en el futuro y de tiempo en tiempo sea requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores y/ o la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
   (iv) Reporte F1- Información General del Emisor, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del periodo fiscal correspondiente del Emisor.
   (v) Reporte F3- Registro de Valores Vigentes del Emisor, trimestralmente, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre a ser reportado.
   (vi) Reporte F4- Resumen Financiero, trimestralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre a ser reportado.
   (vii) Reporte F5 – Cuestionario de Gobierno Corporativo del Emisor, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del periodo fiscal correspondiente del Emisor.
   (viii) Reporte F8 – Rotación de Auditores Externos del Emisor, anualmente treinta (30) días anteriores al inicio de las labores de auditoría anual con detalle de los nombres de auditores que componen el equipo de auditoría.
   (ix) Reporte F9- Entidades y Personas Involucradas en la Emisión, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del periodo fiscal correspondiente del Emisor.
2. Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos en los términos y condiciones que establece el Acuerdo 03-2008, el Acuerdo 8-2018 y sus respectivas modificaciones,
3. Suministrar al Agente de Pago cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
4. Mantener al día sus obligaciones frente a terceros que sean por un valor igual o mayor a Cinco Millones de Dólares (US$5,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
5. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
6. Mantener vigentes todos los permisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo sus operaciones.

7. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.
8. Cumplir con las disposiciones: (i) de la Ley de Valores, (ii) de los Acuerdos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores, (iii) del Decreto Ley 9 de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 2008 (Ley Bancaria) y demás leyes y decretos vigentes que incidan directa o incidentalmente en el curso normal de su negocio.
9. Cumplir con el Reglamento Interno de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
10. El Emisor acuerda usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado en el presente Prospecto Informativo.

b. Obligaciones de No Hacer

1. No disolverse.
2. No reducir su capital social autorizado.
3. No efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones.
4. No modificar la composición accionaria del Emisor, que resulte en un Cambio de Control.

Para los efectos del numeral 4 anterior, el término "Cambio de Control" significa el evento en que los accionistas del Emisor dejen de ser, conjuntamente, los propietarios, directa o indirectamente, del cincuenta y un por ciento (51%) o más de las acciones con derecho a voto emitidas y en circulación de del Emisor.

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones de no hacer, listadas anteriormente, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de cada Serie. Se exceptúa de lo dispuesto en este párrafo dispensa del cumplimiento de la obligación contenida en el numeral 1 de las Obligaciones de No Hacer.

33. Eventos de Incumplimiento

Los siguientes constituirán eventos de incumplimiento bajo los Bonos Senior (cada uno, un "Evento de Incumplimiento"):

1. Si el Emisor deja de realizar cualquier pago en concepto de capital o intereses derivados de los Bonos Senior en el día de pago correspondiente. En caso de que suceda algún Evento de Incumplimiento del Emisor bajo esta causal, el Emisor contará con un periodo de cura de quince (15) días calendarios, para remediar y subsanar el Evento de Incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital o intereses derivados de los Bonos Senior;
2. Si el Emisor no cumpliese con cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en este Prospecto informativo o en los Bonos Senior; y
3. Si el Emisor incumple cualquier otra obligación financiera que sume más de cinco millones de dólares (US$5,000,000.00).

34. Período de Cura y Notificación de Incumplimiento

(A) Salvo en caso de dispensa otorgada por los Tenedores Registrados de conformidad con los términos del Prospecto Informativo y los Bonos, en caso de que ocurriesen y se configuren uno o más Eventos de Incumplimiento de conformidad con la sección anterior en relación a las Series no garantizadas, el Agente de Pago por una Mayoria de Tenedores de una Serie, según sea el caso, podrá emitir una notificación de incumplimiento al Emisor (la "Notificación de Incumplimiento"). Dicha notificación deberá indicar el Evento de Incumplimiento que haya ocurrido y el Agente de Pago tendrá la obligación de enviarla a todos los Tenedores Registrados, al Emisor, a la

Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Una vez recibida tal notificación por parte del Emisor, éste contará con un plazo de treinta (30) Días Hábiles para subsanar el Evento de Incumplimiento. Este Período de Cura no aplicará para Eventos de Incumplimiento bajo la causal 1 de la sección anterior (en cuyo caso aplicará el periodo de cura establecido para dicho Evento de Incumplimiento).

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento sean subsanados, el Emisor deberá comunicarlo mediante notificación escrita al Agente de Pago para que éste, a su vez, la comunique a todos los Tenedores, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

(B) Salvo en caso de dispensa otorgada por los Tenedores Registrados de Series Garantizadas de conformidad con los términos de este Prospecto Informativo y los Bonos, en caso de que ocurriesen uno o más Eventos de Incumplimiento, el Agente de Pago, por instrucción de una Mayoría de Tenedores de Series Garantizadas, y actuando en nombre y representación de éstos, enviará al Fideicomitente, los Tenedores Registrados de las Series Garantizadas, a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., con copia al Fiduciario, una notificación escrita de Evento de Incumplimiento (la "Notificación de Evento de Incumplimiento"). Dicha Notificación de Evento de Incumplimiento deberá indicar el Evento de Incumplimiento que haya ocurrido y, de ser aplicable, el periodo de cura para subsanar el mismo. Una vez recibida tal notificación por parte del Emisor, éste contará con un plazo de treinta (30) Días Hábiles para subsanar el Evento de Incumplimiento bajo las Series Garantizadas. Este Período de Cura no aplicará para Eventos de Incumplimiento bajo la causal 1 de la sección anterior (en cuyo caso aplicará el periodo de cura establecido para dicho Evento de Incumplimiento).

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento sean subsanados, el Emisor deberá comunicarlo mediante notificación escrita al Agente de Pago para que éste, a su vez, la comunique a todos los Tenedores de Series Garantizadas, al Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

35. Declaración de Vencimiento Anticipado

Si el Evento de Incumplimiento no es subsanado dentro del Período de Cura establecido en el numeral anterior de esta sección o en el periodo de cura que haya sido determinado específicamente para dicho Evento de Incumplimiento, contado a partir de la fecha en la que el Emisor reciba la Notificación de Incumplimiento de parte del Agente de Pago por instrucción de una Mayoría de Tenedores de una Serie, según sea el caso, o una Mayoría de Tenedores de Series Garantizadas tratándose de Eventos de Incumplimiento bajo las Series Garantizadas, el Agente de Pago cuando así se lo soliciten Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de una o todas las Series Garantizadas o una Serie en particular, expedirá una declaración de vencimiento anticipado (la "Declaración de Vencimiento Anticipado"), en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie de que se trate o de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación. La Declaración de Vencimiento Anticipado será comunicada por el Agente de Pago al Emisor, al Fiduciario si aplicara, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y será efectiva en su fecha de expedición y en virtud de la expedición de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado los Bonos que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de la Serie respectiva o de todas las Series emitidas y en circulación, según sea el caso, se constituirán automáticamente, sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, en obligaciones de plazo vencido y el Emisor estará obligado en dicha fecha (la "Fecha de Vencimiento Anticipado") a pagar el total del capital de los Bonos más los intereses devengados a dicha Fecha de Expedición.

Independientemente de la existencia de una Declaración de Vencimiento Anticipado, si en la Fecha de Vencimiento o en un Día de Pago de Interés, el pago del capital o intereses de un Bono, según corresponda, no fuese pagado a su Tenedor Registrado, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dicho Bono, como única indemnización y compensación, intereses moratorios sobre las sumas de capital y/o intereses indebidamente retenidas o negadas, ya sea por razón de pago a capital o intereses, a una tasa de interés equivalente dos por ciento (2%) anual (la "Tasa de

Interés por Incumplimiento") desde la fecha en que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, venciere y sea pagadera hasta la fecha en que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad.

Expedida una Declaración de Vencimiento Anticipado de una o todas las Series Garantizadas de los Bonos, el Fiduciario procederá conforme a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.

Condiciones Especiales de los Bonos Subordinados: En caso de que el Emisor incumpliese con su obligación de pagar intereses de los Bonos Subordinados o en caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanadas dentro del plazo estipulado en caso de aquellos que tengan plazo de subsanación, los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados podrán presentar las acciones legales que estimen convenientes para hacer valer sus derechos y exigir el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Subordinados, en el entendimiento de que nada en esta Sección le da derecho a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados a declarar los Bonos Subordinados de plazo vencido ni a solicitar que se acelere el vencimiento de ningún pago con respecto a los Bonos Subordinados mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación. Esto así, toda vez que la ocurrencia de cualquiera de los Eventos de Incumplimiento bajo la presente Emisión no le dará a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados el derecho a declarar de plazo vencido Bono alguno de los que sean tenedores, mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación.

36. Actuación de Tenedores

(a) Cualquier consentimiento, liberación, aprobación, dispensa o renuncia que se requiera por parte de los Tenedores para modificar los términos y condiciones de los Bonos podrá ser adoptada en una reunión convocada y celebrada, para lo cual aplicarán las siguientes reglas:

(i) Cualquier reunión podrá ser convocada por el Emisor, por iniciativa propia.

(ii) Cualquier reunión será convocada mediante notificación escrita a (a) los Tenedores de Bonos de la serie que corresponda, en caso de que se trate de una reunión de Tenedores de una sola serie, o (b) los Tenedores de todos los Bonos, en caso de que se trate de una reunión de todos los Tenedores. Dicha convocatoria indicará la fecha, hora y lugar de la reunión, así como la agenda de la misma, y será enviada por lo menos diez (10) Días Hábiles antes de la fecha de la reunión. No obstante lo anterior, los Tenedores podrán renunciar a la notificación previa y su presencia o representación en una reunión constituirá renuncia tácita a la notificación previa.

(iii) Los Tenedores podrán hacerse representar por apoderados en debida forma.

(iv) A menos que los presentes en la reunión, por mayoría de votos acuerden otra cosa, presidirá la reunión un funcionario del Emisor y actuará como secretario otro funcionario del Emisor.

(v) La presencia de una Mayoría de Tenedores de una Serie en Particular constituirá quórum para celebrar una reunión de los Tenedores con relación a cualquier consentimiento, liberación o renuncia que se requiera por parte de una Mayoría de Tenedores de una Serie en Particular; la presencia de una Supermayoría de Tenedores de una Serie en Particular constituirá quórum para celebrar una reunión de todos los Tenedores con relación a cualquier consentimiento, liberación o renuncia que se requiera por parte de una Supermayoría de Tenedores de una Serie en Particular; y, la presencia de una Mayoría de Tenedores constituirá quórum para celebrar una reunión de los Tenedores con relación a cualquier consentimiento, liberación o renuncia que se requiera por parte de una Mayoría de Tenedores.

(vi) Cada Tenedor tendrá un voto por cada dólar de capital que representen sus respectivos Bonos.

(vii) Una decisión de Tenedores de Bonos, en una reunión debidamente convocada y constituida será considerada aprobada si ha sido autorizada mediante el voto de una Mayoría de Tenedores de una Serie en Particular o de una Supermayoría de Tenedores de una Serie en Particular,de una Mayoría de Tenedores o de una Supermayoría de Tenedores, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto Informativo.

(viii)Una decisión aprobada de acuerdo a lo estipulado en esta sección por los Tenedores presentes o representados en una reunión será considerada como una decisión de todos los Tenedores y será

vinculante para todos los Tenedores, aún para aquellos Tenedores que no hayan estado presente o representados en la misma.

(b) Cualquier decisión que los Tenedores de Bonos, deban o puedan tomar conforme a lo dispuesto en las Secciones anteriores podrá igualmente adoptarse mediante resolución de Tenedores aprobada por escrito, sin necesidad de convocatoria y reunión conforme al literal (a) anterior, por una Mayoría de Tenedores de una Serie en Particular o una Supermayoría de Tenedores de una Serie en particular o una Mayoría de Tenedores o Supermayoría de Tenedores, según corresponda; pero si una resolución de Tenedores no se adoptara mediante consentimiento unánime por escrito de todos los Tenedores, una comunicado deberá ser enviado por el Emisor dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a todos los Tenedores que no dieron su consentimiento a tal resolución informando la aprobación de la misma, de haber sido aprobada. El consentimiento puede ser en forma de varias copias, cada una de las cuales deberá estar firmada por uno o más Tenedores. Si el consentimiento está en una o más copias, y las copias llevan fechas diferentes, entonces la resolución será efectiva en la fecha que lleve la última copia mediante la cual una Mayoría de Tenedores de una Serie en Particular o una Supermayoría de Tenedores o una Mayoría de Tenedores o Supermayoría de Tenedores, según corresponda hayan dado su consentimiento a la resolución mediante copias firmadas.

(c) Cualquier decisión que los Tenedores de Bonos de Series Garantizadas deban tomar en relación a modificaciones relacionadas con garantías si las hubiere, se requerirá el consentimiento de (a) los Tenedores Registrados de las Series Garantizadas de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series Garantizadas, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series Garantizadas, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie Garantizada respectiva, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de una Serie Garantizada en particular.

37. Modificaciones y Cambios:

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Suplementos enviados dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las series de los Bonos de la presente emisión, en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones, con el voto favorable de (a) los Tenedores Registrados que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una "Mayoría de Tenedores"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series, o (b) los Tenedores Registrados que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una "Mayoría de Tenedores de una Serie"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de una Serie en particular, excepto cuando se trate de modificaciones relacionadas la tasa de interés y plazo de pago de interés o capital, para lo cual se requerirá el consentimiento de (a) los Tenedores Registrados que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una "Supermayoría de Tenedores"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series, o (b) los Tenedores Registrados que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una "Supermayoría de Tenedores de una Serie"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecta a los Bonos de una Serie en particular. Se exceptúa de

lo dispuesto en este párrafo dispensa sobre el cumplimiento del numeral 1 de las Obligaciones de No Hacer, detalladas en la Sección III, Literal b., numeral 32.

Cuando se trate de modificaciones relacionadas con garantías si las hubiere, se requerirá el consentimiento de (a) los Tenedores Registrados de las Series Garantizadas de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series Garantizadas, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series Garantizadas, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie Garantizada respectiva, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de una Serie Garantizada en particular.

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 los Bonos será suministrada por el Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

38. Ley y Jurisdicción Aplicable

Tanto la oferta pública de los Bonos como los derechos y las obligaciones derivados de estos se regirán por las leyes de la República de Panamá.

El Emisor acepta, irrevocablemente, que cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, ejecución o terminación de los Bonos será resuelta mediante arbitraje en derecho ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio; Industrias y Agricultura de Panamá. El arbitraje se llevará a cabo y seguirá las reglas del referido centro.

39. Fuente de repago

El repago del capital e intereses de los Bonos provendrá de los recursos financieros generales del Emisor. No se constituirá un fondo de redención.

B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LOS BONOS

Los Bonos de la presente emisión serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Para efectos de la colocación primaria de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., el Emisor ha contratado los servicios de MMG Bank Corporation como empresa que cuenta con licencia de casa de valores expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV-292-05 de 13 de diciembre de 2005 e igualmente tiene derecho a operar un puesto de bolsa ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., el cual está debidamente registrado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y es miembro de Latinclear. MMG Bank Corporation cuenta con corredores de valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Los servicios de colocación se prestarán sobre la base del mejor esfuerzo. MMG Bank Corporation no garantiza al Emisor la venta total o parcial de los Bonos Corporativos.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas de registro y supervisión cobradas por la Superintendencia del Mercado de Valores así como las tarifas de registro y mantenimiento y comisiones por negociación primaria de la presente emisión cobradas por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

El contrato para la prestación del servicio de colocación de valores en el mercado primario será por tiempo indefinido. No obstante, cualquiera de las partes podrá solicitar su terminación en cualquier momento, dando un aviso previo por escrito a la otra parte de tal decisión, con al menos sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha prevista de terminación, sin perjuicio de que las partes puedan de común acuerdo renunciar a dicho término.

La totalidad de los Bonos Corporativos objeto de la presente oferta pública será ofrecida al público general, sin ningún perfil específico. Ninguna parte de los Bonos Corporativos están asignados para su colocación a un grupo de inversionistas específicos, incluyendo accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex- empleados del Emisor o sus subsidiarias.

El Emisor se reserva el derecho de celebrar contratos de suscripción sobre los Bonos Corporativos en cualquier momento.

La oferta pública de los Bonos Corporativos sólo está siendo hecha dentro de la República de Panamá. Actualmente no existen ofertas, ventas o transacciones de valores del Emisor en colocación privada, o dirigidas a inversionistas institucionales.

C. MERCADOS

La oferta pública de los Bonos Corporativos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 542-20 de 17 de diciembre de 2020. Esta autorización no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos Corporativos han sido listados para su negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o El Emisor.

D. GASTOS DE LA EMISIÓN

Los gastos de la emisión son los siguientes:

Cifras Representadas en US$			
	Precio al público	**Gastos de la Emisión**	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	US$1,000.00	US$7.82	US$992.18
Total	US$50,000,000.00	US$390,750.00	US$49,609,250.00

* Precio sujeto a cambios.

El Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.7815% del total de la emisión:

Cifras Representadas en US$			
Comisión o Gasto	**Periodicidad**	**Monto**	**Porcentaje**
Tarifa de Registro SMV	Inicio	17,500.00	0.0350%
Tarifa de Registro emisiones primarias BVP**	Inicio	38,750.00	0.0775%
Trámite de registro de emisión en BVP	Inicio	150.00	0.0003%
Inscripción de emisión en la BVP	Inicio	350.00	0.0007%
Inscripción de valores en Latinclear	Inicio	1,000.00	0.0020%
Comisión de estructuración, honorarios legales, calificación de riesgo, otros (estimados)	Inicio	83,000.00	0.1660%
Comisión de Colocación	Inicio	250,000.00	0.5000%
Total		**390,750.00**	**0.7815%**

* El pago de impuestos (incluyendo pero no limitando, impuestos de ITBMS) que se generen de estas comisiones o gastos de los Bonos serán asumidos por el Emisor.
** Incluye descuentos aplicados por pago adelantado por $15,000.00 a la BVP para negociación de emisiones superiores a $12 millones en mercado primario. Según la tabla de descuento por volumen de la BVP las emisiones de $12 a $50 millones tendrán una tarifa de $15,000.00 + 1/16% sobre el excedente de 12 millones. La comisión para emisiones mayores a $50 millones será de $38,750.00 + 1/32% sobre el excedente de $50 millones.
*** Los montos de los gastos podrían variar.

El Emisor incurrirá en los siguientes gastos anuales aproximados durante la vigencia del programa:

Cifras Representadas en US$			
Comisión o Gasto	**Periodicidad**	**Monto**	**Porcentaje**
Mantenimiento anual de Latinclear	Anual	250.00	0.0005%
Mantenimiento anual de la BVP	Anual	75.00	0.0002%
Tarifa de Supervisión SMV	Anual	7,500.00	0.0150%
Comisión de agencia de pago, custodia, calificación de riesgo, otros (estimados)	Anual	69,000.00	0.1380%
Total		**76,825.00**	**0.1537%**

* Los montos de los gastos podrían variar durante el período de vigencia del programa.

E. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS

Los fondos netos recaudados por la presente emisión podrán ser utilizados para el refinanciamiento de obligaciones del Emisor, incluyendo sus préstamos con partes relacionadas y cuentas por pagar de partes relacionadas, así como otras necesidades del Emisor tales como capital de trabajo, inventarios, inversiones, para otorgar préstamos a empresas relacionadas, necesidades de flujo de efectivo y/o para adquirir valores que se negocien en una bolsa de valores u otro mercado organizado, ya sea local o internacional.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo, en atención a las necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El Emisor planea emitir aproximadamente $27,270,000 para refinanciar sus préstamos y cuentas por pagar con partes relacionadas.

F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

La siguiente tabla presenta en forma comparativa los pasivos y fondos de capital del Emisor al 31 de diciembre de 2019 y la data proforma con base a la presente emisión de Bonos, asumiendo la colocación total de la Emisión:

	Actual	Después de oferta pública
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	17,563	17,563
Otras cuentas por cobrar	4,649	4,649
Total de activos corrientes	22,212	22,212
Activos no corrientes:		
Propiedad de inversión	32,793,000	32,793,000
Total de activos no corrientes	32,793,000	32,793,000
Activos totales	**32,815,212**	**32,815,212**
Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Pasivo por impuesto corriente	4,759	4,759
Cuentas por pagar partes relacionadas	200,000	-
Otros pasivos	13,357	13,357
Total de pasivos corrientes	218,116	18,116
Pasivos no corrientes:		
Prestamos por pagar partes relacionadas	27,070,000	-
Pasivo por impuesto diferido	983,790	983,790
Bonos Corporativos	-	***27,270,000***
Total de pasivos no corrientes	28,053,790	28,253,790
Pasivos totales	**28,271,906**	**28,271,906**
Patrimonio		
Acciones comunes	10,000	10,000
Ganancias acumuladas	4,533,306	4,533,306
Patrimonio total	**4,543,306**	**4,543,306**
Pasivos y patrimonio totales	**32,815,212**	**32,815,212**
Relación pasivos a patrimonio	6.22	6.22
Relación pasivos a capital pagado	2,827.19	2,827.19

Nota: Asume la colocación de la totalidad de la presente emisión de Bonos por US$27,270,000, cancelando la totalidad de las cuentas por pagar partes relacionadas y prestamos por pagar partes relacionadas.

G. GARANTIAS

El Emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un fideicomiso de garantía (el "Fideicomiso de Garantía").

El Fideicomiso de Garantía que el Emisor podrá constituir para garantizar el pago de los Bonos que se emitan en Series Senior bajo esta Emisión es un fideicomiso independiente que no garantiza el pago de otros valores que el Emisor ha ofrecido públicamente y no se trata de un fideicomiso ómnibus ya que el mismo sólo se limita a garantizar el pago de aquellas Series de Bonos bajo la presente Emisión, que el Emisor decida garantizar con el mismo. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y a la BVP, con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie si la misma estará garantizada con Fideicomiso de Garantía o no. En caso de que el Emisor determine que una Serie estará garantizada con el Fideicomiso de Garantía, el Emisor enviará el detalle de los bienes inmuebles a hipotecar, y la documentación relativa a éstos con al menos Diez (10) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Respectiva Serie a garantizar.

LA INFORMACION QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN SON LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE SE SUSCRIBIRÁ Y CONSTITUIRÁ EN CASO QUE EL EMISOR DECIDA GARANTIZAR UNA O MAS SERIES SENIOR. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCION CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, ASÍ COMO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

1. **Ley de Constitución**

Cuando el Emisor decida constituir un Fideicomiso de Garantía, el mismo se constituirá de conformidad con las leyes de la República de Panamá, particularmente de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), según la misma ha sido modificada por Ley No. veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017). El domicilio del Fideicomiso de Garantía estará ubicado en las oficinas principales del Fiduciario, actualmente ubicadas en MMG Tower, Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

2. **Lugar y Fecha**

El Fideicomiso de Garantía se suscribirá y constituirá en la República de Panamá antes de emitirse cualquier Serie Senior con garantía.

3. **Fideicomitente**

El Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía será el Emisor, a saber, la Avner Perry Investments, S.A., una sociedad regida bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público a la Ficha No. 622776, Documento No. 1376263. Los bienes objeto del Fideicomiso de Garantía son propiedad del Emisor. Los datos de contacto del Fideicomitente son los siguientes:

EMISOR
AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A.
Avenida Jose Maria Torrijos Urb. Las Mañanitas
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 833-6350
Atención: Geraldo Peters
Correo electrónico: gesgpgalores@gmail.com

4. **Fiduciario**

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía será MMG Bank Corporation, la cual está debidamente autorizada para ejercer el negocio fiduciario en la República de Panamá en virtud de la resolución 009-2013 de fecha catorce (14) de junio de dos mil trece (2013), expedida a su favor por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Los datos de contacto del Fiduciario son los siguientes:

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-7600
Atención: Marielena García Maritano
Correo electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com

www.mmgbank.com

El Fiduciario no ha sido objeto de sanción en firme alguna por parte de su entidad supervisora.

5. **Beneficiarios**

Los Beneficiarios del Fideicomiso de Garantía serán los Tenedores Registrados de la(s) Serie(s) Senior garantizada(s), el Agente de Pago y el Fiduciario, así como sus respectivos sucesores y cesionarios, y cualquier otra persona a favor de quien el Fideicomiso de Garantía garantice pagos bajo esta Emisión, incluyendo al Fideicomitente como beneficiario residual, en este último caso, sólo en la medida en que se hubieren cancelado, en su totalidad, las Obligaciones Garantizadas (según dicho término se define más adelante).

6. **Partes Relacionadas**

No existe relación entre el Emisor y el Fiduciario, sociedades Afiliadas o subsidiarias del Fiduciario ni la persona controladora del Fiduciario, salvo por la relación que existirá como resultado del servicio de agencia de pago, registro y transferencia de valores y el servicio de colocación de los Bonos en mercado primario que MMG Bank Corporation le prestará al Emisor bajo la presente oferta pública.

7. **Obligaciones Pendientes**

Ni el Emisor ni sus sociedades afiliadas, subsidiarias o persona controladora tienen obligaciones pendientes con el Fiduciario ni alguna de sus Afiliadas, subsidiarias o persona controladora. Ni el Fiduciario ni alguna de sus subsidiarias, Afiliadas o persona controladora es tenedor de valores del Emisor actualmente; sin embargo, MMG Bank Corporation podrá ser tenedora de los Bonos en nombre propio o para beneficio de sus clientes.

8. **Propósito General**

El propósito principal del Fideicomiso será el de crear un patrimonio separado con los Bienes Fiduciarios con el fin de garantizar a los Beneficiarios el cumplimiento de las siguientes obligaciones (en lo sucesivo, las "Obligaciones Garantizadas"):

(a) (Pago de Deudas y Cumplimiento de Obligaciones). El pago puntual y completo de todas las deudas (incluyendo, sin limitación, capital, intereses, intereses moratorios, indemnizaciones, comisiones, honorarios y gastos) y el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos, contraídos o que en el futuro contraiga el Fideicomitente con los Beneficiarios en virtud de las Series Garantizadas y el Fideicomiso de Garantía, así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, Suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de los mismos;

(b) (Gastos de Conservación). El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de Pago en virtud de los Documentos de la Emisión con el fin de conservar, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicionar los Bienes Fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguro, impuestos, tasas, contribuciones, gastos de honorarios de abogado, gastos notariales y gastos de registro; y

(c) (Gastos de Ejecución). El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario o el Agente de Pago para hacer cumplir o ejecutar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos (a) y (b) anteriores, y para defender los derechos del Fiduciario y de los demás Beneficiarios conferidos en los Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos de peritos, los gastos de abogados, las costas y otros gastos judiciales y fianzas.

9. **Naturaleza**

El Fideicomiso de Garantía será irrevocable, puro y simple. El Fideicomiso de Garantía será oneroso y el Fiduciario cobrará una comisión anual que será pagada por el Fideicomitente.

10. **Bienes Fiduciarios**

Los Bienes Fiduciarios serán todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados u otorgados a favor del Fiduciario, por el Fideicomitente y sean previamente aceptados por el Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía, y los que se deriven de éstos, incluyendo, sin limitación, los siguientes (los "**Bienes Fiduciarios**"):

i. Una suma inicial que será depositada en la Cuenta del Fideicomiso y cualquier otra suma de dinero en efectivo que, de tiempo en tiempo, se transfiera en fideicomiso;
ii. Los derechos hipotecarios y anticréticos derivados de todo Contrato de Hipoteca (como dicho término se define en el Fideicomiso de Garantía) como acreedor del mismo;
iii. Los dineros depositados de tiempo en tiempo en la Cuenta del Fideicomiso, incluyendo el Aporte por Declaración de Vencimiento Anticipado;
iv. Los derechos dimanantes de las pólizas de seguro que sean cedidas en virtud de todo Contrato de Hipoteca y aquéllas que aseguren determinados bienes del Fideicomitente, y las indemnizaciones que las compañías de seguro paguen por razón de las mismas (las pólizas existentes con sus respectivos endosos, que se entregarán al Fiduciario);
v. Los dineros, bienes y derechos que produzcan los Bienes Fiduciarios, incluyendo los dineros que se obtengan de cualquier ejecución de los trámites judiciales derivados de todo Contrato de Hipoteca, de conformidad con los términos de este Instrumento de Fideicomiso por razón de la venta, canje, traspaso, disposición, uso, cobro o cualquiera otra razón; y
vi. Cualesquiera otros bienes que, de acuerdo a instrucciones que el Fideicomitente le presente al Fiduciario, de tiempo en tiempo, se incorporen al Fideicomiso de conformidad con sus términos.

11. **Limitación al Dominio de Bienes Fiduciarios.**

Excepto cuando sea consentido por escrito por el Fiduciario en base a instrucciones del Agente de Pago, el Fideicomitente no podrá en ningún momento, ceder, traspasar, vender, donar, dar en fideicomiso, pignorar o de cualquier otra forma disponer o gravar, en todo o en parte, los Bienes Fiduciarios.

Además, la cláusula octava del Contrato de Hipoteca establece que "durante la vigencia del Contrato de Hipoteca, el Emisor no podrá, vender, traspasar, ceder, donar, arrendar, dar en usufructo o fideicomiso o hipotecar, ni en ninguna otra forma enajenar o gravar, en todo o en parte, los Bienes Hipotecados, ni otorgar opción de compra o promesa de venta respecto de ellos, ni imponer o crear limitaciones o restricciones a la propiedad o transferibilidad de ellos."

12. **Cobertura de Garantía**

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación de una o varias de las Series garantizadas, el Fideicomitente deberá mantener (a) Bienes Inmuebles gravados bajo Contrato de Hipoteca; o (b) fondos líquidos y disponibles en la Cuenta del Fideicomiso, que representen un valor no menor a ciento veinte por ciento (120%), del saldo insoluto a capital adeudado bajo los Bonos emitidos y en circulación de cada una de las Series Garantizadas (la "Cobertura de Garantía").

13 . **Traspaso de Bienes Fiduciarios**

El Fiduciario deberá notificar por escrito al Fideicomitente, al Agente de Pago y a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, cuando tenga conocimiento de que el Fideicomitente ha incumplido con su obligación de constituir la primera hipoteca y anticresis sobre Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para cumplir con la Cobertura de Garantía. El Fideicomitente deberá, tan pronto como sea posible luego de la Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie Senior garantizada que sea emitida, y a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios contados a partir de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie Senior garantizada, constituir el gravamen hipotecario y anticrético sobre los Bienes Inmuebles necesarios para garantizar dicha Serie garantizada y cumplir con la Cobertura de Garantía, mediante la celebración de un Contrato de Hipoteca, debidamente inscrito en el Registro Público.

14. **Patrimonio Separado**

El Contrato de Fideicomiso de Garantía establecerá que el patrimonio fideicomitido constituirá un patrimonio separado de los bienes personales del Fiduciario y del Fideicomitente para todos los efectos legales, y, en consecuencia, los bienes que lo conforman no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados con la ejecución del Fideicomiso de Garantía, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado al Fideicomiso de Garantía o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos. El Fiduciario no podrá disponer de los Bienes Fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el Contrato de Fideicomiso de Garantía.

14. **Remuneración del Fiduciario**

El Fideicomitente pagará al Fiduciario una comisión por la suma anual sobre los Bonos emitidos y en circulación que estará indicada en la Sección 12 del Fideicomiso de Garantía, y en caso de darse una Declaración de Vencimiento Anticipado, una comisión del dos por ciento (2%) del valor de los activos netos, de los Bienes Fiduciarios, que sean parte del Proceso de Ejecución. La comisión se pagará en la fecha de firma del Fideicomiso de Garantía y en cada una de las fechas de aniversario subsiguientes.

El Fideicomiso de Garantía establece que el Fiduciario podrá descontar el pago de la comisión anual, así como cualquier gasto que incurra en el ejercicio de sus funciones, directamente de la Cuenta del Fideicomiso que forman parte de los Bienes Fiduciarios. La falta de pago de esta remuneración constituiría un Evento de Incumplimiento que pudiera afectar a los Tenedores Registrados ya que, si dicho incumplimiento no es subsanado, se podría declarar el vencimiento anticipado de los Bonos.

15. **Gastos del Fideicomiso**

No existe gasto alguno relacionado con el Fideicomiso de Garantía que corresponda pagar a los Tenedores Registrados. El Fideicomitente se compromete a pagar al Fiduciario, a requerimiento de éste, todos aquellos costos y gastos en que incurra el Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso de Garantía, incluyendo, sin limitación, los honorarios de abogados, asesores, agentes, apoderados, mandatarios, contratistas, consultores, asesores, casas de valores, bolsas de valores, que contrate el Fiduciario; todos los gastos relativos a la sustitución del Fiduciario, al traspaso de bienes al Fideicomiso de Garantía, al retiro o canje de Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, a la inversión de Bienes Fiduciarios, al cobro de los Bienes Fiduciarios, a la conservación de los Bienes Fiduciarios, la disposición de Bienes Fiduciarios y a la constitución, reforma y terminación del Fideicomiso de Garantía; y todos los impuestos (incluyendo impuesto de timbre, en caso que aplique), tasas, contribuciones, derechos de registro y gastos notariales que se causen por razón de la ejecución de lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía.

16. Remoción del Fiduciario

El Fiduciario sólo podrá ser removido de su cargo por el Agente de Pago (siguiendo instrucciones de una Mayoría de Tenedores), mediante notificación escrita (a) en forma inmediata (i) si incurre en culpa grave, dolo o fraude en el desempeño de sus responsabilidades como Fiduciario bajo el Fideicomiso, (ii) si deviene insolvente o es declarado en estado de liquidación forzosa, reorganización u otro estado similar, (iii) si es liquidado o disuelto, (iv) si se cancela su licencia fiduciaria, (v) si el Fiduciario no puede cumplir con las obligaciones contraídas en el Fideicomiso por causa imputable al Fiduciario o (b) con sesenta (60) días calendario de anticipación por cualquier otra causa si así lo determina el Agente de Pago (siguiendo instrucciones de una Mayoría de Tenedores), o si el Fideicomitente solicita su remoción, sujeto a la aprobación de una Mayoría de Tenedores. Dentro de dicho plazo, el Fideicomitente tendrá la obligación de designar por escrito, un nuevo fiduciario, el cual podrá ser un banco o un fiduciario autorizado para ejercer el negocio de fideicomiso en Panamá. Tal decisión será notificada al Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado Valores de Panamá y al Agente de Pago. En adición a lo anterior, tanto el Fideicomitente como los Beneficiarios tendrán derecho de remover judicialmente al Fiduciario de acuerdo al modo y las causales previstas en los artículos treinta (30) y treinta y uno (31) de la ley Uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), según la misma ha sido modificada por Ley No. veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017). No obstante lo anterior, la remoción del Fiduciario no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo fiduciario y el mismo haya aceptado dicho cargo. En caso de remoción y designación de un nuevo fiduciario, el Fiduciario saliente deberá entregar al Fideicomitente y al nuevo fiduciario toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido un reporte de los dineros inicialmente recibidos y los Bienes Fiduciarios a la fecha de sustitución, previa deducción de los honorarios, gastos y costos debidos al Fiduciario por razón de la prestación de sus servicios.

17. Renuncia del Fiduciario

El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento, con o sin causa, siempre que proporcione aviso por escrito de no menos de sesenta (60) días calendarios al Fideicomitente y al Agente de Pago, quien a su vez notificará a los Tenedores Registrados. En caso de renuncia del Fiduciario, el Agente de Pago (siguiendo instrucciones de una Mayoría de Tenedores) deberá, dentro del plazo antes indicado, designar un nuevo Fiduciario (en lo sucesivo, el "Fiduciario Sustituto"), el cual deberá ser una entidad con licencia que le permita llevar a cabo negocio de fiduciario en la República de Panamá y que cuente con una licencia bancaria general o tenga una Afiliada con licencia bancaria general, con oficinas en la ciudad de Panamá. En caso de que no se designe un Fiduciario Sustituto que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, el Fiduciario saliente podrá designar a su sucesor, el cual deberá contar con las características antes indicadas, aceptando desde ya el Fideicomitente, los honorarios que cobre dicho Fiduciario Sustituto. A partir del momento en que el Fiduciario Sustituto acepte la designación de Fiduciario, el Fiduciario Sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al Fiduciario saliente y éste quedará liberado de sus deberes y obligaciones previstas en este Fideicomiso. El Fiduciario Sustituto deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso, o en aquellos términos aceptables al Agente de Pago. No obstante lo anterior, la renuncia del Fiduciario no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo fiduciario y el mismo haya aceptado dicho cargo. En caso de renuncia o en caso de la designación de un nuevo fiduciario, el Fiduciario deberá entregar al Fideicomitente y al nuevo fiduciario toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido un reporte de los dineros inicialmente recibidos, y los Bienes Fiduciarios a la fecha de sustitución, previa deducción de los honorarios, gastos y costos debidos al Fiduciario por razón de la prestación de sus servicios. En caso de renuncia del Fiduciario, cualquier gasto que sea generado por este motivo para la transferencia del patrimonio del Fideicomiso al nuevo Fiduciario Sustituto, será deducido de los Bienes Fiduciarios. En caso de que no se pueda designar un Fiduciario Sustituto de conformidad con lo dispuesto en esta Sección, el Fiduciario deberá comunicar dicha situación a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Superintendencia de Bancos de Panamá. Previa designación formal del Fiduciario Sustituto y entrega de los Bienes Fiduciarios, el Fiduciario saliente deberá notificar a la Superintendencia de Bancos de la sustitución y de quién será el Fiduciario Sustituto.

18. Fiduciario Sustituto

El Fideicomiso de Garantía no identifica de antemano a un fiduciario sustituto en particular en caso de renuncia o remoción del Fiduciario.

19. Obligaciones y Responsabilidades del Fiduciario

(a) Dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año y a la terminación del Fideicomiso, el Fiduciario entregará al Fideicomitente una rendición de cuentas por medio de la presentación de un informe que contendrá lo siguiente: (i) copia de estados financieros auditados del Fideicomiso; (ii) listado de los bienes que han sido transferidos y se encuentren afectados con Fideicomiso y del valor de éstos al cierre del año a que se refiere el reporte; y (iii) gastos y costos ocasionados durante la prestación de los servicios.

Copia simple de dicho informe de rendición de cuenta, deberá ser remitido por el Fideicomitente a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Queda entendido que cualquier Tenedor Registrado de los Bonos, podrá solicitar por escrito a través del Agente de Pago, copia simple del informe de rendición de cuentas a que se refiere el primer párrafo de este literal, en cuyo caso, dicha copia deberá ser puesta a disposición del solicitante en un plazo que no exceda treinta (30) días calendario desde la fecha de la solicitud.

(b) El Fiduciario ejecutará sus funciones con diligencia, pero sólo será responsable ante el Fideicomitente y los Beneficiarios en caso que medie culpa grave o dolo de su parte.

(c) El Fiduciario, o empresas Afiliadas a éste, pueden ser acreedoras del Fideicomitente (incluso, Beneficiarios del Fideicomiso) pudiendo el Fiduciario y sus empresas Afiliadas debidamente acreditadas como tales, ejercer todos los derechos que les correspondan en su condición de acreedores (incluyendo los que le corresponden como Beneficiarios del Fideicomiso de Garantía) o por razón de dichas relaciones comerciales sin verse dichos derechos afectados o restringidos por motivo de la relación fiduciaria establecida en el Fideicomiso de Garantía.

(d) En el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, el Fiduciario podrá actuar directamente o por conducto de agentes, apoderados o mandatarios (y podrá delegar poderes y potestades discrecionales en ellos), y el Fiduciario no será responsable por la conducta de dichos agentes, apoderados o mandatarios, siempre que el Fiduciario no haya actuado con culpa grave o dolo. El Fiduciario y sus empresas Afiliadas podrán prestar servicios al Fideicomiso de Garantía y cobrar por dichos servicios, siempre que los mismos sean cobrados en términos comercialmente razonables ("arm´s length").

(e) El Fiduciario no tendrá ninguna obligación de acatar instrucciones que le impartan el Fideicomitente, el Agente de Pago o los Beneficiarios si, en la opinión del Fiduciario, el cumplimiento de dichas instrucciones (i) resultaría en la violación de alguna ley, reglamento u orden judicial o de una autoridad, (ii) violaría los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía y/o sus contratos accesorios (iii) expondría al Fiduciario a responsabilidad u obligación personal o le acarrearía algún perjuicio o (iv) requeriría que el Fiduciario incurriera en gastos si no existen fondos suficientes en el Fideicomiso para hacerle frente a los mismos.

(f) El Fiduciario podrá solicitar instrucciones, en cualquier momento, a los Tenedores Registrados a través del Agente de Pago, con respecto a cualquier acción que deba tomar por razón de los términos del Fideicomiso de Garantía; quedando liberado el Fiduciario de toda responsabilidad en caso de actuar de conformidad con dichas instrucciones, así como de cualquier daño o perjuicio que pueda producirse por la demora en tomar dicha acción mientras el Fiduciario obtiene instrucciones de los Tenedores Registrados.

(g) El Fiduciario podrá fundamentarse concluyentemente en, y quedará protegido al actuar o dejar de actuar en base a, y no estará obligado a realizar una investigación de los hechos o asuntos indicados en una resolución, certificado, declaración, instrumento, opinión, informe, aviso, solicitud, consentimiento, orden, nota, certificado de representante, garantía u otro papel o documento que él razonablemente crea que es auténtico y que aparentemente ha sido firmado o presentado por la(s) Persona(s) apropiada(s); disponiéndose que el Fiduciario podrá (aunque no tendrá ningún deber de) hacer la averiguación o investigación según él determine apropiado y, en relación con ello, podrá (personalmente o por medio de un agente o apoderado) examinar los libros, registros y oficina(s) del Fideicomitente.

(h) El Fiduciario podrá divulgar la información que por ley o regulación, orden judicial o administrativa, decisión sobre fallo u obligación legal tenga la obligación de divulgar.

(i) Nada en el Fideicomiso de Garantía requerirá que el Fiduciario gaste o arriesgue sus propios fondos o de otro modo incurra en obligación financiera en cuanto a la ejecución de sus deberes o en el ejercicio de sus derechos o poderes de conformidad con los Documentos de la Emisión.

(j) Como una condición para tomar o dejar de tomar acción conforme al Fideicomiso, el Fiduciario podrá consultar con abogados de su escogencia y la asesoría u opinión escrita de los abogados será una autorización total y completa y protección respecto de la acción tomada o dejada de tomar por el mismo conforme al Fideicomiso de Garantía, de buena fe y con fundamento en la misma.

(k) Para todos los efectos del Fideicomiso de Garantía, no se considerará que el Fiduciario ha sido notificado o tiene conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, a menos que un aviso escrito sea realmente recibido por el Fiduciario del Agente de Pago.

(l) El Fiduciario administrará, directa o indirectamente, los Bienes Fiduciarios para el beneficio de los Beneficiarios. El Fiduciario se reserva el derecho, y así lo acepta el Fideicomitente, de nombrar o designar, a costo del Fideicomitente, a un tercero, a fin de que este último administre los Bienes Fiduciarios sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía.

(m) Todas las obligaciones incurridas por el Fiduciario, en el ejercicio de sus funciones como fiduciario del Fideicomiso, serán obligaciones exclusivas del Fideicomiso por las cuales el Fideicomiso deberá responder única y exclusivamente con los Bienes Fiduciarios y no con otros activos de MMG Bank Corporation. Con excepción de las obligaciones que figuran en el Fideicomiso de Garantía, el Fideicomiso no podrá contraer deudas y solamente podrá incurrir en obligaciones que en su opinión sean necesarias para cumplir con los propósitos del Fideicomiso de Garantía.

(n) La responsabilidad del Fiduciario no implica garantía sobre el resultado de este Fideicomiso;

(o) Las obligaciones del Fiduciario son de medio y no de resultado; por lo tanto, el Fiduciario no puede garantizar que la finalidad del presente Fideicomiso se cumpla.

(p) Las indemnizaciones contenidas en esta sección sobrevivirán a la renuncia o remoción del Fiduciario o a la terminación de este Instrumento de Fideicomiso.

(q) El Fiduciario notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, a los Tenedores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., en caso que el Fideicomitente dejase de pagar la remuneración que le adeude respecto de su gestión, o sobre cualquier irregularidad en la gestión o administración de los bienes fiduciarios.

21. **El Fideicomiso de Garantía prohíbe al Fiduciario:**

(i) invertir los Bienes Fiduciarios en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; (ii) otorgar préstamos con fondos del Fideicomiso de Garantía a sus dignatarios, directores, accionistas, colaboradores, empresas subsidiarias, Afiliadas o relacionada; y/o (iii) adquirir por si por interpósita persona, los Bienes Fiduciarios dados en fideicomiso.

22. **Reglas de Acumulación y Distribución**

(A) Antes de una Notificación de Evento de Incumplimiento: Mientras no se haya emitido una Notificación de Evento de Incumplimiento, el Fiduciario utilizará los fondos disponibles en la Cuenta de Fideicomiso (menos el Saldo Mínimo y los costos de transferencia, en caso que apliquen) para pagar, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta del Fideicomiso y hasta donde alcancen, todas las comisiones, honorarios, gastos e indemnizaciones que el Fideicomitente deba pagar en cualquier concepto, pero haya dejado de pagar de forma oportuna, y en este orden de prioridad: (i) al Fiduciario; y (ii) al Agente de Pago, de conformidad con los términos de los Documentos de la Emisión.

(B) Una vez emitida una Notificación de Evento de Incumplimiento: Una vez se haya emitido una Notificación de Evento de Incumplimiento, el Fiduciario utilizará los fondos en ese momento depositados en la Cuenta del Fideicomiso conformidad con lo dispuesto en la Sección (C) que se describe a continuación y que corresponde a la Sección seis (6) del Fideicomiso de Garantía.

(C) Incumplimiento y Ejecución.

1. Notificación de Incumplimiento y Declaración de Vencimiento Anticipado.

(a) Salvo en caso de dispensa otorgada por los Tenedores Registrados de conformidad con los términos del Prospecto Informativo y los Bonos, en caso de que ocurriesen uno o más Eventos de Incumplimiento, el Agente de Pago, actuando en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, enviará al Fideicomitente, los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., con copia al Fiduciario, una notificación escrita de Evento de Incumplimiento (la "Notificación de Evento de Incumplimiento"). Dicha Notificación de Evento de Incumplimiento deberá indicar el Evento de Incumplimiento que haya ocurrido y, de ser aplicable, el periodo de cura para subsanar el mismo.

(b) Si el Evento de Incumplimiento no es subsanado dentro del período de cura aplicable (si fuese el caso), el Agente de Pago, actuando en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, enviará al Fideicomitente, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., con copia al Fiduciario, una notificación escrita informando que da inicio al Período de Ejecución (la "Declaración de Vencimiento Anticipado") y, por consiguiente, el Fiduciario procederá, sin necesidad de comunicación adicional y de conformidad con lo establecido en las sub-secciones siguientes, a tomar todas las acciones judiciales y extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para ejecutar los Bienes Fiduciarios (incluyendo aquellos Bienes Inmuebles gravados a favor del Fiduciario bajo los Contratos de Hipoteca) a fin de liquidar los mismos y proceder a distribuir los fondos disponibles según lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía con el propósito de cumplir con las Obligaciones Garantizadas. La comunicación de una Declaración de Vencimiento Anticipado causará que las Obligaciones Garantizadas que se derivan de los Bonos y de los demás Documentos de la Emisión se consideren de plazo vencido.

(c) En caso de que se emita una Declaración de Vencimiento Anticipado de conformidad con lo dispuesto en la Sección (b) anterior, el Agente de Pago le solicitará al Fideicomitente que realice, de conformidad con lo dispuesto en la Sección seis punto dos (6.2) del Fideicomiso de Garantía, un aporte extraordinario de dinero en efectivo al

Fideicomiso por el monto que sea necesario para pagar la suma que, en la fecha de emisión de la Declaración de Vencimiento Anticipado, represente el valor de las Obligaciones Garantizadas, incluyendo, pero sin limitarse, al capital adeudado de los Bonos emitidos y en circulación de las Series Garantizadas, los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Fideicomitente al Fiduciario y/o a los Tenedores Registrados de los Bonos a dicha fecha.

(d) Una vez inicie el Periodo de Ejecución, el Agente de Pago le entregará al Fiduciario, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Agencia, una certificación que contenga la identidad y los datos de contacto de los Tenedores Registrados para efectos de casos en los que el Fiduciario deba actuar por instrucciones de los Tenedores Registrados durante el Período de Ejecución.

2. Aporte por Declaración de Vencimiento Anticipado.

Desde la entrega de una Declaración de Vencimiento Anticipado al Fideicomitente, el mismo deberá pagar al Fiduciario una cantidad de dinero en efectivo igual al monto que sea necesario para pagar la suma que, en la fecha de emisión de la Declaración de Vencimiento Anticipado, represente el valor de las Obligaciones Garantizadas, según sea indicado por escrito por el Agente de Pago (el "Aporte por Declaración de Vencimiento Anticipado"). Una vez efectuado el requerimiento antes indicado, el Fideicomitente estará obligado a realizar el pago antes mencionado dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes en la Cuenta del Fideicomiso sin importar el valor de los Bienes Fiduciarios que formen parte del Fideicomiso en ese momento, excepto que el Fideicomitente podrá reducir del monto necesario para constituir el Aporte por Declaración de Vencimiento Anticipado el monto de dinero en efectivo que se encuentre depositado en las Cuenta del Fideicomiso en el momento en que el pago es requerido y que el Fiduciario no haya indicado que será utilizado para el pago de gastos, honorarios y otras cuentas por pagar del Fideicomiso. No obstante, el Fideicomitente queda liberado de los pagos aquí contemplados si el Fideicomitente después de la Declaración de Vencimiento Anticipado paga la totalidad de las Obligaciones Garantizadas. Las sumas que sean pagadas por el Fideicomitente en cumplimiento de esta Sección, serán aplicadas para pagar el saldo de las Obligaciones Garantizadas en el orden de prioridad de pagos establecido en la Sub-sección 4 abajo que corresponde a la Sección seis punto cuatro (6.4) del Fideicomiso de Garantía, y en ningún momento serán consideradas como el pago de penalidad alguna.

3. Facultades.

En caso de que el Fideicomitente no pague el Aporte por Declaración de Vencimiento Anticipado dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Fideicomitente haya recibido una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario deberá tomar las siguientes acciones (salvo en caso que una Mayoría de Tenedores le instruya lo contrario, proceder a tomar todas las acciones judiciales y extrajudiciales que sean necesarias para proteger los Bienes Fiduciarios y ejecutar los Bienes Fiduciarios y cualquier gravamen, ya sea hipotecario, anticrético o de otra naturaleza, que el Fideicomitente haya constituido sobre los Bienes Fiduciarios a favor del Fiduciario con el propósito de recibir flujos adicionales como producto de dichos actos y utilizar los mismos para cumplir con las Obligaciones Garantizadas.

4. Aplicación de Fondos.

Cualesquiera fondos que reciba el Fiduciario del Aporte por Declaración de Vencimiento Anticipado o a raíz del envío de una Declaración de Vencimiento Anticipado, cualesquiera fondos que se encuentren en la Cuenta del Fideicomiso, y cualesquiera fondos que obtenga el Fiduciario de la ejecución, disposición o apropiación de los Bienes Fiduciarios, serán utilizados por el Fiduciario para los propósitos y de acuerdo a las siguientes prioridades:

PRIMERO: para pagar al Fiduciario y al Agente de Pago cualesquiera honorarios y gastos contemplados en el Fideicomiso y los gastos que haya incurrido, incluyendo, sin limitarse a, los honorarios y gastos de los asesores y profesionales para asistirlos en las acciones que haya tenido que tomar conforme a esta Sección;

SEGUNDO: para entregarle al Agente de Pago, sujeto a la disponibilidad de fondos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, una cantidad de fondos que sea suficiente (conforme le indique por escrito el Agente de Pago) para pagar las Obligaciones Garantizadas; quedando entendido que en caso de que los fondos que reciba el Fiduciario no sean suficientes para pagar la totalidad de las Obligaciones Garantizadas, los fondos serán entregados al Agente de Pago para que los apliquen pro rata a los Tenedores Registrados de acuerdo a su porción de las Obligaciones Garantizadas; y

TERCERO: luego de realizados los pagos antes mencionados y en caso de que las Obligaciones Garantizadas hayan sido pagadas en su totalidad (y así fuese confirmado por escrito por el Agente de Pago), para entregar al Fideicomitente (o a cualquier persona designada por éstas o de acuerdo a orden que reciba de juzgado competente), cualesquiera sumas o bienes restantes en la Cuenta del Fideicomiso al Fideicomitente.

23. Ejercicio de Derechos

En lo que respecta a la ejecución de las garantías y al ejercicio de los derechos y obligaciones del Fiduciario, en calidad de fiduciario, para el beneficio de los Tenedores Registrados y demás Beneficiarios, según se estipula en todos y cada uno de los Documentos de Garantía, cada uno de los Tenedores Registrados acepta por este medio los términos y condiciones de dichos Documentos de Garantía y acuerda que las garantías se ejecutarán hasta que se haya recibido el pago completo y a satisfacción de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas, conforme a lo previsto en los Documentos de Garantía y demás Documentos de la Emisión.

24. Prelación de las Ejecuciones

Las partes convinieron que nada de lo dispuesto en la sección seis (6) del Fideicomiso de Garantía obligará al Fiduciario a ejecutar las garantías en algún orden en particular, ni a ejecutar todas las garantías, sino que el Fiduciario ejecutará o venderá los Bienes Fiduciarios conforme a las instrucciones que reciba del Agente de Pago, quien a su vez actuará conforme a instrucciones de los Tenedores Registrados.

25. Cumplimiento de Instrucciones

Las partes convinieron igualmente, que el Fiduciario podrá atenerse a las certificaciones, notificaciones e instrucciones que le entregue el Agente de Pago, quien a su vez actuará conforme instrucciones de los Tenedores Registrados en relación con la Declaración de Vencimiento Anticipado, sin tener que realizar pesquisa o indagación alguna en cuanto a lo que se exprese en las mismas y, para todos los efectos, se tendrá como cierto y verdadero lo allí expresado.

26. Liberación de Gravámenes y Entrega de Sumas Remanentes

Una vez se hayan satisfecho, en su totalidad, todas las Obligaciones Garantizadas de las Series Garantizadas, el Fiduciario (i) entregará cualquier suma o Bien Fiduciario remanente al Fideicomitente, (ii) liberará y terminará cualquier gravamen que haya sido constituido a su favor conforme a los Documentos de Garantía, y suscribirán finiquitos u otros documentos liberando de responsabilidad el Fiduciario por sus gestiones como fiduciario del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la Sección 17 del Instrumento de Fideicomiso. El finiquito y terminación de este Instrumento de Fideicomiso se suscribirá una vez hayan sido satisfecho en su totalidad todas las Obligaciones Garantizadas y no exista ninguna Serie Garantizada emitida y en circulación.

27. Fianza o Caución Especial

El Fiduciario no está obligado a dar caución o garantía de buen manejo a favor del Fideicomitente ni de los Beneficiarios.

28. Causales de Terminación

El Fideicomiso terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos: (i) cuando las Obligaciones Garantizadas hubiesen sido satisfechas en su totalidad por el Fideicomitente y no hubiere ninguna obligación pendiente de ser cumplida por éste en ninguno de los Documentos de la Emisión, para lo cual el Fiduciario deberá recibir notificación de parte del Agente de Pago a dichos efectos, o (ii) cuando se dé alguna de las causales establecidas en el artículo 33 de la Ley uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), según la misma ha sido modificada por Ley No. veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017).

Las partes acordaron que a la terminación del Fideicomiso: (a) en el caso de que se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado, el finiquito de terminación del Fideicomiso será suscrito sólo entre el Agente de Pago (en nombre de los Tenedores Registrados) y el Fiduciario, una vez hayan sido satisfechas las Obligaciones Garantizadas; o (b) en el caso de que no se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado, el finiquito de terminación del Fideicomiso será suscrito entre el Fideicomitente, el Agente de Pago y el Fiduciario, una vez hayan sido satisfechas las Obligaciones Garantizadas.

29. Resolución de Controversias

Cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, cumplimiento, ejecución o resolución del Fideicomiso de Garantía será resuelta mediante arbitraje en derecho ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de la República de Panamá según sus normas de procedimiento.

30. Auditores

La firma encargada de auditar al Fiduciario es Deloitte, Inc., con oficinas en Torre Banco Panamá, Piso 12, Costa del Este, Paseo Roberto Motta, Apartado postal 0816-01558, , ciudad de Panamá, República de Panamá. El ejecutivo de relación es Lidia Aguilera. Su dirección de correo electrónico es laguilera@deloitte.com y sus demás datos de contacto son Teléfono: 303-4100 y Fax: 269-2386.

31. Copia del Fideicomiso

Una copia del Fideicomiso de Garantía se presentará ante la Superintendencia del Mercado de Valores y copias de dicho contrato podrán ser solicitadas en las oficinas del Fiduciario por cualquier Tenedor Registrado, quien asumirá el costo de las mismas.

32. Agente Residente

El agente residente del Fideicomiso de Garantía es la firma de abogados Morgan & Morgan con domicilio en MMG Tower, Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Ciudad de Panamá, cuya firma de abogados también refrendará el contrato de fideicomiso correspondiente.

33. Actuación de Tenedores

Al suscribir o adquirir Bonos, Cada Tenedor Registrado acepta irrevocablemente que (i) a cualquier convocatoria y celebración de una reunión de Tenedores Registrados propietarios de Bonos de Series Garantizadas le aplicarán los lineamientos dispuestos en la Sección III. (A) (36) del Prospecto Informativo y que (ii) Cualquier consentimiento, liberación o renuncia, o instrucción, notificación o decisión que involucre o en conexión con derechos de los Tenedores Registrados de Series Garantizadas en relación con cualquier Documento de la Emisión será vinculante al Fiduciario, siempre que se adopte conforme a lo establecido en dicha Sección III (A) (36) del

Prospecto Informativo y en los Bonos respectivos de las Series Garantizadas. Para efectos de claridad, la adopción de decisiones por parte de Tenedores Registrados de Series Garantizadas, se entenderá válidamente adoptada siempre que se autorice por una Mayoría de Tenedores de Series Garantizadas.

IV. INFORMACION DEL EMISOR

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A.

a. Datos Generales

AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A., es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 15,470 de 1 de julio de 2008, de la Notaría Primera del Circuito, inscrita a la Ficha No. 622776, Documento No. 1376263, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá. El Emisor se encuentra domiciliado en Av. Jose Maria Torrijos, Urb. Las Mañanitas, Panamá, República de Panamá, Teléfono (507) 833-6350.

b. Detalles de su Fundación y Desarrollo

El Emisor es una empresa fundada el 2 de julio de 2008, con la finalidad de desarrollar y ser propietario de proyectos inmobiliarios en el área logística para alquilar a terceros. En el año 2008 el Emisor adquirió una finca de 50,000m2 ubicada en Mañanitas – Ciudad de Panamá para el desarrollo de un centro de distribución. En el año 2010 inició la construcción del centro de distribución, dedicado a almacenaje de alimentos fríos, utilizando tecnologías novedosas, importadas desde Estados Unidos, Brasil, Alemania, Suiza y Bélgica. En 2011 fue inaugurado el centro de distribución el cual se encuentra arrendado por Galores Refrigerados, S.A. con un contrato a largo plazo.

El Emisor se dedica al arrendamiento, administración y mantenimiento de sus bienes inmuebles, y otras actividades asociadas.

El principal inmueble del Emisor se encuentra ubicado en la Avenida José María Torrijos, Corregimiento de Mañanitas en la Cuidad de Panamá. En el inmueble está construido un edificio de galeras refrigeradas ocupando un área aproximada de 15,000 m2. El edificio cuenta con cámaras de almacenajes a temperaturas de 0 a -30 grados centígrados con capacidad para 21,000 pallets, 24 muelles para cargas/descargas, sistemas de iluminación led, sistema de refrigeración amigable con el ambiente, sistema de racks movibles y túnel de congelación rápida.

Galores Refrigerados, S.A. es una empresa relacionada del Emisor.

c. Gastos De Capital y Disposición De Los Activos

La principal fuente de fondos del Emisor la constituye los préstamos por pagar a partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019, estos totalizaron $27,070,000, que representa una disminución de 6.75% con respecto al periodo anterior (31 de diciembre de 2018). Los préstamos por pagar a partes relacionadas equivalen a 95.75% del total de los pasivos del Emisor.

Los gastos de capital se utilizaron principalmente para la adquisición de la propiedad de inversión, la cual está valorada en $32,793,000 según los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019.

d. Capitalización y Endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2019:

(En balboas)	31 de diciembre 2019 (Auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Pasivo por impuesto corriente	4,759	1,360
Cuentas por pagar partes relacionadas	200,000	200,000
Otros pasivos	13,357	13,371
Total de pasivos corrientes	218,116	214,731
Pasivos no corrientes:		
Prestamos por pagar partes relacionadas	27,070,000	29,030,000
Pasivo por impuesto diferido	983,790	1,180,548
Total de pasivos no corrientes	28,053,790	30,210,548
Pasivos totales	**28,271,906**	**30,425,279**
Patrimonio		
Acciones comunes	10,000	10,000
Ganancias acumuladas	4,533,306	8,941,892
Patrimonio total	**4,543,306**	**8,951,892**
Pasivos y patrimonio totales	**32,815,212**	**39,377,171**
Relación pasivos a patrimonio	6.22	3.40

e. Financiamientos Recibidos

El Emisor cuenta con un préstamo por pagar a favor de la empresa Chanise Capital Inc., la cual es una empresa relacionada del Emisor. Dicho préstamo vence el 26 de enero de 2024 y está pactado a una tasa de interés contractual de 7%; el préstamo no devengo intereses durante el 2018 y 2019, ya que el prestatario decidido no cobrar los intereses causados. El saldo del préstamo por pagar a favor de Chanise Capital Inc. al 31 de diciembre de 2019 era por $27,070,000.

f. Compromisos y Contingencias

El Emisor no cuenta con compromisos y contingencias.

B. CAPITAL ACCIONARIO

A continuación se detalla lo referente al capital accionario del Emisor.

1. Capital Autorizado: Diez mil dólares ($10,000.00)
    a. Número de acciones autorizadas: cien (100) de acciones comunes y nominativas.
    b. Número de acciones emitidas y completamente pagadas: cien (100) acciones comunes y nominativas.
    c. Valor nominal es de cien dólares ($100.00) cada una.
    d. No existen acciones suscritas y no pagadas.
    e. En los últimos cinco años el capital del Emisor no ha sido pagado con otros bienes que no sean efectivo.
2. No existen acciones que no representan capital.
3. El Emisor no mantiene acciones en tesorería.
4. No existe capital autorizado no emitido o un compromiso de incrementar el capital.
5. El Emisor no cuenta con valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes, valores convertibles. El pacto social del Emisor no contempla categoría de personas con derecho de suscripción preferente ni términos, condiciones o procedimientos correspondientes a tales porciones.

C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS

El Emisor fue constituido mediante escritura pública número 15,470 de 1 de julio de 2008, otorgada ante la Notaria Primera del Circuito Notarial de Panamá, inscrita a la Ficha 622776, Documento 1376263, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá.

El Emisor no ha adoptado estatutos.

D. DESCRIPCION DEL NEGOCIO

Giro normal del negocio

El Emisor se dedica a el arrendamiento, administración y mantenimiento de sus bienes inmuebles, y otras actividades asociadas.

El Emisor compite en el mercado inmobiliario de almacenamiento en la República de Panamá. El 100% de sus ingresos provienen del mercado panameño.

Galores Refrigerados, S.A. es una empresa relacionada del Emisor que representa el 100% de los ingresos del negocio.

Actualmente, el Emisor no depende de fuentes ni disponibilidad de materia prima.

El Emisor no depende de patentes o licencies por tanto no mantiene inversiones significativas en investigación, patentes y licencias.

En cuanto a avances e innovaciones tecnológicas, cabe señalar, que el edificio donde se desarrolla el negocio del Emisor cuenta con cámaras de almacenajes a temperaturas de 0 a -30 grados centígrados con capacidad para 21,000 pallets, 24 muelles para cargas/descargas, sistemas de iluminación led, sistema de refrigeración amigable con el ambiente, sistema de racks movibles y túnel de congelación rápida.

El negocio del Emisor no se ve afectado significativamente por el cambio de estaciones climáticas.

Por la naturaleza del negocio del Emisor, no requiere materia prima, ni canales de distribución.

El emisor no depende de una licencia o autorización especial para ejercer su negocio en Panamá, más allá de las autorizaciones generales y habituales.

Dado que el Emisor solo se dedica habitualmente a arrendar bienes inmuebles de su propiedad, solo le son aplicables las normas generales del Código Civil que regulan la figura y las disposiciones de la Ley 93 de 1973.

E. DESCRIPCION DE LA INDUSTRIA

De acuerdo al informe trimestral de la Contraloría General de la República, al cierre del segundo trimestre del 2019, el Producto Interno Bruto (PIB) real de la República de Panamá (valorado a precios de 2007 y medido en medidas de volumen encadenadas) alcanzó los US$ 10,497.5 millones, elevando el crecimiento del PIB trimestral en un 2.9% en comparación al mismo periodo del año anterior.. Las actividades que tuvieron mayor dinamismo fueron los sectores de transporte y comunicaciones, construcción, salud, comercio, intermediación financiera, educación y servicios gubernamentales.

Si nos enfocásemos en la actividad constructiva, el sector construcción presentó un incremento del 2.9% en su medición de Valor Agregado en comparación al Valor Agregado registrado para el segundo trimestre de 2018. Este dinamismo se debió principalmente al desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada; en específico, proyectos de minería y obras viales. Esta categoría de infraestructura en específico aumentó un 2.8% en comparación al mismo periodo del año anterior.

En información específica a la provincia de Panamá, el Instituto Nacional de Estadística y Censo registró una variación porcentual negativa en los metros cuadrados de construcción edificados en el municipio de Panamá. Entre los periodos anuales de 2017 y 2018, los metros cuadrados construidos se redujeron drásticamente, marcando una variación negativa de 50.8%. Al mismo tiempo, en el subsector de construcciones no residenciales el decrecimiento en metros cuadrados construidos fue aún mayor, presentando una variación negativa de 61.5% de 2017 a 2018.

Adicionalmente, el INEC proyecta para el cierre de 2019 que la tendencia a la baja se mantendrá, sin embargo la reducción en metros construidos se estima será mucho menos drástica, pronosticando una variación negativa de 11.5% para el sector constructivo en general. Aunado a esto, en una especie de repunte, el INEC proyecta que el número de metros cuadrados construidos para proyectos no residenciales incrementará en 15.0%.

El 1 de enero de 2019, entró en vigor la Ley 66 de 17 de octubre de 2017, la cual modificó los artículos del Código Fiscal, en materia de impuesto de inmueble y dicta otras disposiciones, el cual los expertos estiman tendrá un efecto positivo en el sector inmobiliario panameño.

Por otro lado, el costo de construcciones, adiciones y reparaciones particulares registró una reducción de 38.5% durante el año 2018 en comparación al periodo 2017. El INEC estima que el año 2019 cerrará el costo de construcciones, adiciones y reparaciones con un monto aproximado de US$ 1,072,498,000.00, representando una reducción en comparación al 2018 de 12.7%. Si segmentamos esta cifra general, y nos enfocamos en las construcciones no residenciales, el INEC proyecta que para el fin de 2019 el costo de construcciones, adiciones y reparaciones alcanzará los US$ 426,937,000.00, significando una reducción del 10.1% al compararlo al mismo periodo en el año anterior.

De acuerdo a un artículo publicado el 4 de mayo de 2019 por el diario nacional La Prensa a través de su plataforma www.elcapitalfinanciero.com, la caída en los permisos de construcción se debe principalmente a la sobreoferta que existe actualmente en el segmento alto de viviendas, así como en hoteles, oficinas y centros comerciales. En el caso específico de viviendas, Convivienda reporta que actualmente existe un inventario de alrededor de tres mil viviendas ya construidas. Adicional a esto, la directora ejecutiva de Convivienda, Elisa Suárez de Gómez, advirtió que esta medición de la sobreoferta puede alcanzar a duplicarse si se toma en consideración a los desarrolladores inmobiliarios que no estén afiliados a Convivenda. Mientras el mercado absorbe el inventario actual de desarrollos inmobiliarios, las inversiones en este sector naturalmente se reducen y por ende el sector general de construcción también se ve afectado.

F. RESTRICCIONES MONETARIAS

No existe legislación, decreto o regulación alguna en la República de Panamá que pueda afectar la importación o exportación de capital o la disponibilidad de efectivo para uso del Emisor.

G. LITIGIOS LEGALES

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

H. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

El Emisor no ha sido objeto de sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia de Mercado de Valores o por una organización auto-regulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta emisión.

I. PROPIEDADES, MOBILIARIO, EQUIPO Y MEJORAS

Los activos fijos del Emisor representan el 99.93% del total de los activos al 31 de diciembre de 2019.

	2018	2019
Valor razonable		
Propiedades de inversión	39,366,711	32,793,000
Saldo al inicio del año	39,351,601	39,366,711
Adiciones	15,110	-
Ganancia sobre revaluación de propiedades	-	(6,573,711)
Saldo al final del año	39,366,711	32,793,000

J. INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS

El Emisor no mantiene inversiones significativas en investigación, patentes y licencias.

K. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

A continuación un organigrama de la estructura organizativa del Emisor:

Fundación Pineral es una fundación de interés privado constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, es la tenedora de acciones y única accionista del Emisor.

V. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

La información financiera presentada a continuación está desarrollada sobre la base de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019 en comparación con los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018 por la firma Deloitte, Inc., conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2019

(En balboas)	31 de diciembre 2019 (Auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en bancos	17,563	10,160
Otras cuentas por cobrar	4,649	300
Total de activos corrientes	22,212	10,460
Activos no corrientes:		
Propiedad de inversión	32,793,000	39,366,711
Total de activos no corrientes	32,793,000	39,366,711
Activos totales	**32,815,212**	**39,377,171**
Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Pasivo por impuesto corriente	4,759	1,360
Cuentas por pagar partes relacionadas	200,000	200,000
Otros pasivos	13,357	13,371
Total de pasivos corrientes	218,116	214,731
Pasivos no corrientes:		
Prestamos por pagar partes relacionadas	27,070,000	29,030,000
Pasivo por impuesto diferido	983,790	1,180,548
Total de pasivos no corrientes	28,053,790	30,210,548
Pasivos totales	**28,271,906**	**30,425,279**
Patrimonio		
Acciones comunes	10,000	10,000
Ganancias acumuladas	4,533,306	8,941,892
Patrimonio total	**4,543,306**	**8,951,892**
Pasivos y patrimonio totales	**32,815,212**	**39,377,171**
Relación pasivos a patrimonio	6.22	3.40

Estado de ganancia o pérdida

por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(En balboas)	31 de diciembre 2019 (Auditado)	31 de diciembre 2018 (Auditado)
Ingresos:		
Ingresos por alquiler	2,400,000	2,400,000
Ganancia (Perdida) neta por cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	(6,573,711)	-
Otros ingresos	6	-
Total de ingresos	(4,173,705)	2,400,000
Gastos:		
Gastos generales y administrativos	(179,111)	(175,237)
Gastos por depreciación	-	(683)
Total de gastos	(179,111)	(175,920)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	(4,352,816)	2,224,080

Impuesto sobre la renta	(29,169)	(244,170)
Pérdida (Ganancia del año)	**(4,381,985)**	**1,979,910**

El arrendatario de la propiedad del Emisor es Galores Refrigerados, S.A., empresa relacionada que representa el 100% de los ingresos del negocio.

A la fecha de impresión del presente Prospecto el contrato de alquiler entre el Emisor y Galores Refrigerados, S.A. no cuenta con una cláusula de incremento en los cánones de arrendamiento, por ende, se prevé que los ingresos del Emisor sean similares en los siguientes años. No existe limitación alguna del Emisor en cambiar los términos y condiciones del contrato de alquiler. El contrato de arrendamiento entre el Emisor y Galores Refrigerados, S.A. tiene vigencia hasta el 6 de enero de 2022.

La utilidad neta negativa se deriva de la pérdida neta por cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión. La pérdida neta en el valor razonable de la propiedad de inversión se debe a las expectativas de precios de locales en el mercado panameño que han tenido una tendencia a la baja en el valor de propiedades comerciales. Los ingresos del Emisor no se ven afectados por este cambio en el valor de la propiedad.

Liquidez
Período terminado el 31 de diciembre de 2019

Los activos totales del Emisor ascendían a $32,815,212, siendo la propiedad de inversión su activo más significativo por $32,793,000, el cual representa el 99.93% de los activos.

Los pasivos totales del Emisor eran $28,271,906, producto principal del préstamo por pagar partes relacionadas.

El Emisor registra un índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) de 0.10.

El efectivo y depósitos en bancos del Emisor aumentaron de $10,160 en el 2018 a $17,563 en el 2019. Dicho aumento es del giro normal del negocio y podría aumentar o disminuir dependiendo de las necesidades de liquidez del negocio.

Recursos de Capital
Período terminado el 31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019, el Emisor contaba con un capital pagado de $10,000 y un patrimonio de $4,543,306. El endeudamiento financiero del emisor, medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 5.96 veces, tomando los préstamos por pagar partes relacionadas como la deuda financiera del Emisor.

B. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, arrendado locales a empresas con necesidades de espacios para oficinas como también para centros de distribución y logística, por ende está sujeto a los riesgos inherentes del mercado inmobiliario y entorno económico panameño en general.

VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS.

A. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores.

1. Junta Directiva: Identidad, funciones y otra información relacionada.

Gerardo Eduardo de Sampaio Guimares Peters – Director/Presidente
Nacionalidad: Brasileña
Fecha de nacimiento: 24 de octubre de 1965
Domicilio profesional: Av. Jose Maria Torrijos, Mañanitas, Panamá
Correo electrónico: gesgpgalores@gmail.com
Teléfono: (507) 833-6350

1985 – 1988 - Administración de Negocios – Pontificia Universidad Católica – SP – Brasil
1989 – 1991 - Asistente de Contabilidad – Grupo Rheinnadel GMBH - Alemania
1991 – 1993 - Hotel Management – Centre International de Glion – Suiza
1994 – 2006 - Director General en Praia do Forte EcoResort y Landco Empreendimentos Imobiliarios Ltda – Bahia – Brasil
2009 – Actual - Presidente del Grupo Galores – Panamá

Ana Cecilia de Sampaio Guimares Peters – Directora/Secretaria
Nacionalidad: Brasileña
Fecha de nacimiento: 21 de agosto de 1964
Domicilio profesional: Av. Jose Maria Torrijos, Mañanitas, Panamá
Correo electrónico: gesgpgalores@gmail.com
Teléfono: (507) 833-6350

1984 – 1988 - Law University - Pontificia Universidad Católica – SP – Brasil
1990 – 2006 - Directora Comercial y Operacional en Praia do Forte EcoResort – Bahia - Brasil
2009 – Actual – Directora de Operaciones del Grupo Galores – Panamá

Silvana Leocadia Cabral – Directora/Tesorera
Nacionalidad: Brasileña
Fecha de nacimiento: 21 de diciembre de 1960
Domicilio profesional: Av. Jose Maria Torrijos, Mañanitas, Panamá
Correo electrónico: silvanaleocadia@hotmail.com
Teléfono: (507)833-6350

1985 – 1988 – Lic. En Ciencias Contables – Facultad Prof. Plácido e Silva – Curitiba – PR – Brazil
2009 – 2010 – MBA – Gestión Empresarial – Facultades OPET – Curitiba – PR – Brazil
1993 – 2006 – Directora de Gestión de Calidad – Praia do Forte EcoResort – Bahia– Brazil
1998 – 2006 – Directora Presidente – Fundación Garcia D'Avila – Bahia– Brazil
2009 – Actual – Directora de Calidad – Grupo Galores - Panamá

Empleados de importancia

El Emisor no cuenta con personas en posiciones no ejecutivas que hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor.

B. COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efecto ni en especie, de parte del Emisor, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C. ASESORES Y AUDITORES

Asesores Legales

La firma forense **Morgan & Morgan** ha fungido como asesores legales del Emisor, en todos los aspectos legales relacionada dos al registro de la misma ante la SMV. Los asesores legales se han cerciorado que el emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles del Emisor.

Morgan & Morgan tiene sus oficinas en la Torre MMG Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 265-7777, fax: (507) 265-7700, página web: www.morimor.com
Abogado de contacto: Pablo Epifanio: pablo.epifanio@morimor.com

Auditores Externos

Deloitte, Inc. es la firma que brinda al Emisor el servicio de auditoría externa, con oficinas ubicadas en Torre Banco Panamá, piso 12, Ave. Boulevard y la Rotonda, Costa del Este, Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 269-2386. La persona de contacto es Lesbia Reyes, Socia de Auditoría, con correo electrónico: lereyes@deloitte.com y página web www.deloitte.com.

Designación por Acuerdos o Entendimientos

Ninguno de los directores, ejecutivos principales, auditores o asesores financieros ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

D. GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

E. EMPLEADOS

El Emisor no cuenta directamente con personal.

La administración de la propiedad está a cargo del personal de Galores Refrigerados, S.A., arrendatario de la propiedad y parte relacionada del Emisor.

F. PROPIEDAD ACCIONARIA

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas

Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	100	100%	1	100%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Totales	**0**	**0%**	**0**	**100%**

No existe arreglos que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento sobre acciones u otros valores del Emisor.

VII. ACCIONISTAS

El 100% de las acciones comunes emitidas y en circulación se encuentran emitidas a nombre de Fundación Pineral.

VIII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. PARTES RELACIONADAS / NEGOCIOS O CONTRATOS CON PARTES RELACIONADAS

A continuación se muestra un cuadro resumen con los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019:

	2019	2018
Pasivos:		
Cuentas por pagar	200,000	200,000
Préstamos por pagar	27,070,000	29,030,000
Total de pasivos	27,270,000	29,230,000
Ingresos		
Ingresos por alquiler	2,400,000	2,400,000

El arrendatario de la propiedad del Emisor es Galores Refrigerados, S.A., empresa relacionada que representa el 100% de los ingresos del Emisor.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés y otras. Se genera de fondos otorgados y recibidos para financiar las operaciones, también por servicios brindado en concepto de alquiler de la propiedad.

El Emisor cuenta con un préstamo por pagar a favor de la empresa Chanise Capital Inc., la cual es una empresa relacionada del Emisor. Dicho préstamo vence el 26 de enero de 2024 y está pactado a una tasa de interés contractual de 7%; el préstamo no devengo intereses durante el 2018 y 2019, ya que el prestatario decidido no cobrar los intereses causados. El saldo del préstamo por pagar a favor de Chanise Capital Inc. al 31 de diciembre de 2019 era por $27,070,000.

El Agente Estructurador, Agente de Pago, Registro y Transferencia, Agente Colocador, Puesto de Bolsa y los Asesores Legales son entre sí partes relacionadas.

IX. TRATAMIENTO FISCAL

Los inversionistas en los Bonos Corporativos gozarán de varios beneficios fiscales. Cada interesado en invertir en los Bonos Corporativos deberá cerciorarse independientemente de las consecuencias fiscales de su inversión en estos. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos Corporativos. Cada Tenedor Registrado deberá cerciorarse independientemente del trato fiscal de su inversión en los Bonos Corporativos antes de invertir en los mismos. El Emisor no garantiza que se mantenga el actual tratamiento fiscal, por lo que se advierte a los inversionistas que de eliminarse tal tratamiento, o de darse un cambio adverso al mismo, tal hecho afectaría o podría afectar los rendimientos

esperados, al tiempo que cualquier impuesto aplicable sobre los mismos, tendría que ser retenido de los intereses a ser pagados sobre los Bonos Corporativos o de cualquier ganancia de ganancia de capital que se genere.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias Provenientes de la Enajenación de los Bonos Corporativos: El artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y con lo dispuesto en la Ley No.18 de 2006, prevé que no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses generados por los Bonos Corporativos:
El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

En caso de que los valores registrados en la SMV no sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de 5% que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses.

X. LEY APLICABLE

La oferta pública del Programa Rotativo de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y al Decreto Ley 1 de 1999, modificado por la Ley 67 de septiembre de 2011, así como de los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá relativos a esta materia.

XI. INFORMACIÓN ADICIONAL

La oferta pública de los valores de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a Acuerdos, reglamentos y resoluciones adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre la materia. 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 Informativo podrán ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores ubicadas en el piso 8 del Edificio Global Bank, en la Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Ninguna casa de valores o corredor de valores u otra persona está autorizada a dar información o garantía con relación a esta oferta pública, distinta a la expresamente contemplada en este Prospecto Informativo. Ni los asesores financieros, ni los auditores o asesores legales del Emisor asumen responsabilidad alguna por el contenido de este Prospecto Informativo. La información contenida en este Prospecto Informativo es sólo responsabilidad del Emisor.

XII. ANEXOS

A. Glosario de términos

B. Estados Financieros Auditados de Avner Perry Investments, S.A. al 31 de diciembre de 2019

C. Estados Financieros Auditados de Avner Perry Investments, S.A. al 31 de diciembre de 2018

D. Informe de Calificación de Riesgo de Avner Perry Investments, S.A.

Anexo A

Definiciones

Los siguientes términos en mayúscula utilizados en este documento, tienen el significado que se les atribuye a continuación. Los términos en plural harán referencia a los mismos términos en singular aquí definidos.

1. "Afiliada": significa, con relación a una Persona, cualquiera otra Persona que, directa o indirectamente a través de interpósita persona, bien sea sólo o en forma concertada con otras personas, controle a la primera, esté Controlada por la primera o se encuentre bajo el mismo Control que la primera.
2. "Agente de Pago, Registro y Transferencia o Agente de Pago" significa MMG Bank Corporation.
3. "Agente Colocador" significa MMG Bank Corporation.
4. "Aporte por Declaración de Vencimiento Anticipado": bajo el Fideicomiso será el Aporte por Declaración de Ejecución y tendrá el significado que se le atribuye en la Sección III, Literal G, numeral 22 de este Prospecto Informativo.
5. Banco Depositario" significa MMG BANK CORPORATION, cualquier cesionario o sucesor.
6. "Beneficiarios" significa los Tenedores Registrados, el Agente de Pago y el Fiduciario, así como sus respectivos sucesores y cesionarios, y cualquier otra persona a favor de quien el Fideicomiso de Garantía garantiza pagos, incluyendo al Fideicomitente como beneficiario residual, en este último caso, sólo en la medida en que se hubieren cancelado, en su totalidad, las Obligaciones Garantizadas.
7. "Bienes Fiduciarios": tendrá el significado que se le atribuye en la Sección III, Literal G, numeral 10 de este Prospecto Informativo.
8. "Bienes Hipotecados" significa aquellos Bienes Inmuebles que, en virtud de la suscripción de un Contrato de Hipoteca, hayan sido efectivamente hipotecados a favor del Fiduciario, en garantía del cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, conforme a los términos del Fideicomiso de Garantía.
9. "Bienes Inmuebles" significa los bienes existentes y futuros del Fideicomitente que constituyan bienes inmuebles de conformidad con el Artículo 325 del Código Civil, así como todas las mejoras y bienes muebles que sean considerados como bienes inmuebles por destinación.
10. "Bolsa de Valores o BVP" significa la Bolsa de Valores de Panamá.
11. "Bonos o Bono" significa la Oferta pública de Bonos Corporativos Rotativos por una suma no mayor a cincuenta millones de dólares (US$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo bajo un Programa Rotativo en el cual los bonos emitidos y en circulación no podrá exceder la suma antes indicada en un solo momento y cuyo registro de oferta pública ha sido autorizada por la SMV mediante Resolución No. SMV 542-20 de 17 de diciembre de 2020.
12. "Bonos Individuales" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III, Literal A, Numeral 17 de este Prospecto Informativo.
13. "Bonos Globales" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III, Literal A, Numeral 17 de este Prospecto Informativo.
14. "Calificación de Riesgo" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen de Términos, Condiciones y Factores de Riesgo de la Oferta.

15. "Contrato de Agencia" significa el contrato de agencia de pago, registro y transferencia celebrado por y entre el Fideicomitente y el Agente de Pago, según sea adicionado, modificado y enmendado de tiempo en tiempo.
16. "Contrato de Hipoteca" significa todo contrato de primera hipoteca y anticresis que sea celebrado por y entre el Fideicomitente y el Fiduciario, en forma sustancialmente igual el modelo adjunto como Anexo B del Fideicomiso de Garantía, con el fin de constituir a favor del Fiduciario gravámenes hipotecarios y anticréticos sobre Bienes Inmuebles que sean propiedad del Fideicomitente para garantizar las Obligaciones Garantizadas, según cada uno sea adicionado, modificado y enmendado de tiempo en tiempo.
17. "Control", "Controle" y "Controlado(a)" significa la posesión, directa o indirecta, de la capacidad o del poder de dirigir o causar la dirección de la administración y las políticas de una Persona, ya sea a través de la titularidad de acciones con derecho a voto, por contrato o de cualquier otra manera. Se considerará que una Persona tiene control de otra Persona si es el propietario efectivo, directo o indirecto, de al menos el veinte cinco por ciento (25%) de los valores emitidos y en circulación con derecho de voto de una Persona
18. "Cuenta del Fideicomiso": significa la cuenta bancaria con el Banco Depositario, que el Fiduciario abrirá y mantendrá en todo momento durante la vigencia del Fideicomiso de Garantía la cual podrá ser de ahorro o corriente en la cual se depositarán los fondos que reciba el Fiduciario de tiempo en tiempo como parte de los Bienes Fiduciarios.
19. "LatinClear" significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).
20. "Declaración de Vencimiento Anticipado" tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 35 de este Prospecto Informativo.
21. "Día Hábil" significa todo día que no sea sábado, domingo, o día nacional o feriado para los bancos de licencia general en la Ciudad de Panamá por disposiciones de la Superintendencia de Bancos.
22. "Documentos de la Emisión" significa los Bonos, el Prospecto Informativo, el Contrato de Agencia, los Documentos de Garantía y cualquier otro contrato o documento otorgado por el Emisor en el marco de la oferta pública de los Bonos.
23. "Documentos de Garantía" significa el Contrato de Hipoteca, el contrato del Fideicomiso de Garantía y cualquier otro contrato que en el futuro se celebre u otorgue para garantizar las Obligaciones Garantizadas, según los mismos sean adicionados, modificados y enmendados de tiempo en tiempo.
24. "Día de Pago de Interés" significa el último día de cada Periodo de Interés, y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el primer Día Hábil siguiente.
25. "Dólares" o "US$" significan la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
26. "Emisor" significa Avner Perry Investments, S.A.
27. "Eventos de Incumplimiento o Evento de Incumplimiento" tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 33 de este Prospecto Informativo.
28. "Fecha de Emisión Respectiva" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen de Términos, Condiciones y Factores de Riesgo de la Oferta.
29. "Fecha de Oferta Respectiva" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen de Términos, Condiciones y Factores de Riesgo de la Oferta.

30. "Fecha de Emisión" será la fecha a partir de la cual los intereses empezaran a devengar para cada una de las Series de los Bonos Corporativos.
31. "Fecha de Liquidación" será la fecha en la que el Emisor reciba el pago del precio de venta acordado para dicho Bono.
32. "Fecha de Vencimiento" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III, Literal A, Numeral 11 de este Prospecto Informativo..
33. "Fideicomiso de Garantía o Fideicomiso" tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal G de este Prospecto Informativo.
34. "Fideicomitente" significa Avner Perry Investments, S.A.
35. "Fiduciario": significa MMG Bank Corporation.
36. "Fiduciario Sustituto": tendrá el significado que se le atribuye en la Sección III, Literal G, numeral 17 de este Prospecto Informativo.
37. "Ley de Valores" significa el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999.
38. "Mayoría de Tenedores" significa los Tenedores Registrados que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series emitidas y en circulación del Programa Rotativo, incluyendo a las Series Garantizadas.
39. "Mayoría de Tenedores de una Serie" significan Tenedores Registrados que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva del Programa Rotativo.
40. "Mayoría de Tenedores de Series Garantizadas" significa, Tenedores Registrados que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de la(s) Serie(s) Garantizada(s) emitida(s) y en circulación.
41. "Obligaciones de Hacer" tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 32, literal a de este Prospecto Informativo.
42. "Obligaciones de No Hacer" tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 32, literal b de este Prospecto Informativo.
43. "Obligaciones Garantizadas": tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal G, Numeral 8 de este Prospecto Informativo.
44. "Participante" significa la (s) persona (s) que mantiene (n) cuenta (s) con Latinclear.
45. "Periodo de Cura" tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 34 de este Prospecto Informativo.
46. "Periodo de Interés" significa el periodo que comienza en la Fecha de Emisión de cada Bono y termina en el día de Pago de Interés inmediatamente siguiente; y cada periodo sucesivo que comienza en un Día de Pago de Interés y termina en el Día de Pago de Interés, inmediatamente siguiente.
47. "Periodo de Gracia" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III, Literal A, Numeral 13 de este Prospecto Informativo.
48. "Periodo de Ejecución" significa el periodo que inicia el Día Hábil después de la Fecha de Declaración de Vencimiento Anticipado y termina el Día Hábil después de la fecha en la que haya culminado el proceso de liquidar los Bienes Fiduciarios y aplicar los fondos disponibles según lo establecido en la Sección seis (6) del Fideicomiso de Garantía.

49. "Persona" significa cualquier persona natural o jurídica, incluyendo asociaciones y fideicomisos.
50. "Precio Inicial de la Oferta" tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 16 de este Prospecto Informativo.
51. "Programa Rotativo" significa el programa rotativo de los Bonos cuyo plazo de vigencia no podrá exceder de diez (10) años.
52. "Prospecto" o "Prospecto Informativo" significa el prospecto informativo preparado por el Emisor en relación con la emisión de los Bonos registrado en la SMV, según sea adicionado, modificado y enmendado de tiempo en tiempo.
53. "Registro": significa el registro de los Tenedores de los Bonos llevado por el Agente de Pago en sus oficinas principales.
54. "Series" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III, Literal A, Numeral 7 de este Prospecto Informativo.
55. "Series Garantizadas" significa todos y cada uno de los Bonos correspondientes a la(s) Serie(s) Senior que el Emisor decida, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo y notificación dirigida a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., garantizar por medio del Fideicomiso.
56. "SMV" significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá o sucesor legal.
57. "Supermayoría de Tenedores" significan Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series, incluyendo a las Series Garantizadas.
58. "Supermayoría de Tenedores de una Serie" Tenedores Registrados que representen no menos del 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva del Programa Rotativo.
59. "Suplemento" o "Suplemento al Prospecto Informativo" significa cada suplemento al Prospecto Informativo mediante el cual se establecen los términos y condiciones de los Bonos de cada Serie o Serie Garantizada de conformidad con lo dispuesto en el Prospecto Informativo.
60. "Tasa de Interés" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III, Literal A, Numeral 12 de este Prospecto Informativo.
61. "Tenedor Indirecto" significa el inversionista, en relación con aquellos Bonos desmaterializados comprados a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y que, como tal, adquiere derechos bursátiles sobre los Bonos de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999.
62. "Tenedor o Tenedores" significa todo Tenedor de los Bonos ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.
63. "Tenedor Registrado" significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).

Deloitte.

Avner Perry Investments, S.A.

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de los Auditores Independientes de 20 de marzo de 2020

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros 2019

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancia o pérdida	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 17

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Banco Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionista y Junta Directiva
Avner Perry Investments, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Avner Perry Investments, S.A.** (la "Compañía"), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIFs, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Deloitte.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Deloitte.

20 de marzo de 2020
Panamá, República de Panamá

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	17,563	10,160
Otras cuentas por cobrar		4,649	300
Total de activos corrientes		22,212	10,460
Activos no corrientes:			
Propiedad de inversión	6	32,793,000	39,366,711
Total de activos no corrientes		32,793,000	39,366,711
Total de activos		32,815,212	39,377,171
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Pasivo por impuesto corriente		4,759	1,360
Cuentas por pagar compañía relacionadas	4	200,000	200,000
Otros pasivos		13,357	13,371
Total de pasivos corrientes		218,116	214,731
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar partes relacionadas	4	27,070,000	29,030,000
Pasivos por impuesto diferido	10	983,790	1,180,548
Total de pasivos no corrientes		28,053,790	30,210,548
Total de pasivos		28,271,906	30,425,279
Patrimonio:			
Acciones comunes	7	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		4,533,306	8,941,892
Total de patrimonio		4,543,306	8,951,892
Total de pasivos y patrimonio		32,815,212	39,377,171

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

- -

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de ganancia o pérdida
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Ingresos	4	2,400,000	2,400,000
Pérdida neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión		(6,573,711)	-
Otros ingresos		6	-
Gasto por depreciación			(683)
Otros gastos	9	(179,111)	(175,237)
(Pérdida) ganancia antes de impuesto		(4,352,816)	2,224,080
Impuesto sobre la renta	10	(29,169)	(244,170)
(Pérdida) ganancia del año		(4,381,985)	1,979,910

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

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Acciones comunes	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	6,979,256	6,989,256
Ganancia del año	-	1,979,910	1,979,910
Impuesto complementario	-	(17,274)	(17,274)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	8,941,892	8,951,892
Pérdida del año	-	(4,381,985)	(4,381,985)
Impuesto complementario	-	(26,601)	(26,601)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,000	4,533,306	4,543,306

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

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) ganancia del año		(4,381,985)	1,979,910
Ajuste por:			
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión		6,573,711	-
Impuesto sobre la renta	10	29,169	244,170
Depreciación		-	683
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar		(4,349)	35,869
Disminución en otras cuentas por pagar			(73,607)
(Disminución) aumento en otros pasivos		(14)	2,945
Efectivo proveniente de las actividades de operación		2,216,532	2,189,970
Impuesto sobre la renta pagado		(222,528)	(220,310)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		1,994,004	1,969,660
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedad de inversión	6	-	(15,110)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-	(15,110)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar parte relacionada	4	(1,960,000)	(2,007,450)
Impuesto complementario		(26,601)	(17,274)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,986,601)	(2,024,724)
Aumento (disminución) neto del efectivo y depósitos en bancos		7,403	(70,174)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		10,160	80,334
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	17,563	10,160

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

1. Información general

Avner Perry Investments, S. A. (la "Compañía") está constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Inició operaciones en el año 2008. Su actividad principal es el cobro de arrendamiento, administración y mantenimiento de bienes inmuebles propios, y otras actividades asociadas. En fecha 29 de agosto de 2014, la Compañía pasó de ser poseída por Atkinson Foundation, a ser subsidiaria 100% poseída de Fundación Pineral, entidad establecida en Panamá.

La oficina principal de la Compañía está localizada en Mañanitas, Ave. José María Torrijos, Edificio Galores.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin impacto significativo sobre los estados financieros

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2019, no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros:

- NIIF16 – Arrendamientos.
- Enmienda a la NIIF 9 - Componente de prepago con compensación negativa.
- Enmienda a la NIC28 - Instrumentos financieros a largo plazo con una asociada o negocio conjunto.
- Enmienda a la NIC12 - Clarificación sobre la presentación del impuesto sobre la renta.
- Enmienda a la NIC23 - Clarifica el tratamiento contable de los costos de interés de un activo específico cuando el activo está listo para su uso y el préstamo continua vigente.
- Enmienda a la NIIF3 - Clarifica el tratamiento contable cuando la Compañía obtiene el control.
- Enmienda a la NIIF 11 - Clarifica el tratamiento contable en un negocio conjunto con respecto a la participación en la entidad previa a la obtención del control.
- Modificaciones a la NIC 19 - Plan de beneficios para empleados Enmienda, reducción o liquidaciones.
- CINIIF 23 - Incertidumbre sobre Tratamientos de impuestos.

2.1 Normas e interpretaciones nuevas y revisadas emitidas, pero aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF 17	Contratos de seguro	1 de enero de 2022
NIIF 10 y NIC 28 (enmienda)	Venta de contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto	Aún no se ha establecido
Enmienda a NIIF 3	Definiciones de un negocio	1 de enero de 2020
Enmienda a NIC 1 y NIC 28	Definiciones de material	1 de enero de 2020
Marco conceptual	Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en los estándares NIIF	1 de enero de 2020

Los directores no esperan que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

3.2 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIIF16 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- *Las entradas del Nivel 1*: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;

- *Las entradas del Nivel 2*: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y

- *Las entradas del Nivel 3*: son entradas no observables para un activo o pasivo.

3.3 Activos financieros

3.3.1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

3.3.2 Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se encuentran cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas comerciales, otras cuentas por cobrar, saldo bancario y efectivo, entre otros se miden a costo amortizado usando el método de interés vigente menos cualquier deterioro.

3.4 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.5 Pasivos e instrumentos de capital

3.5.1 Otros pasivos

Los otros pasivos se registran a su valor nominal.

3.5.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue la obligación, en virtud de la responsabilidad, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o los términos de un pasivo existente se modifican sustancialmente, un intercambio o modificación se trata como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de una nueva responsabilidad.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgados por la Compañía.

3.6.1 Ingresos por alquiler de locales

Los ingresos por alquiler se registrarán con base en el método de devengado, según los términos del contrato respectivo.

3.7 Arrendamientos

La Compañía celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión.

Los arrendamientos para los que la Compañía es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros u operativos. Siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso derivado del arrendamiento principal.

Los ingresos por alquileres de los arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento.

3.8 Impuesto sobre la renta

3.8.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad neta como se reporta en el estado de ganancia o pérdida, ya que excluye ingresos o gastos que son imponibles o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imponibles o deducibles. El pasivo para impuesto corriente es calculado usando la tasa impositiva que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3.8.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y las bases de impuesto correspondiente utilizadas en el cálculo de la renta gravable. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida de que sea probable que utilidades gravables estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a cada fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida de que ya no sea probable que suficiente renta gravable esté disponible para permitir que toda o parte del activo sea recuperable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo se liquide o el activo se realice, en base a la tasa impositiva (y leyes fiscales) que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera. El cálculo de los activos y pasivos por impuesto diferido muestra consecuencias imponibles que se deducen de la manera en la cual la Compañía espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3.9 Moneda funcional

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

4. Transacciones con partes relacionadas

	2019	2018
Pasivos:		
Cuentas por pagar	200,000	200,000
Préstamos por pagar	27,070,000	29,030,000
Total de pasivos	27,270,000	29,230,000
Ingresos		
Ingresos por alquiler	2,400,000	2,400,000
Total ingresos	2,400,000	2,400,000

Las cuentas por pagar a partes relacionadas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés y otras. Se generan de fondos otorgados y recibidos para financiar las operaciones, también por servicios brindado en concepto de alquiler de local.

El préstamo por pagar, recibido de “Chanise Capital Inc.”, antes “Jedil Investment Corp.”, vence el 26 de enero de 2024 y está pactado a una tasa de interés contractual de 7%; el préstamo no devengó intereses durante 2019 y 2018, ya que el prestatario decidió no cobrar los intereses causados y tiene pago a capital al vencimiento.

El movimiento del préstamo por pagar se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	29,030,000	31,037,450
Pagos de préstamo	(1,960,000)	(2,007,450)
Saldo al final del año	27,070,000	29,030,000

5. Efectivo y equivalente de efectivo

	2019	2018
Cuentas corrientes	17,563	10,160

6. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

	2019	2018
Valor razonable		
Propiedades de inversión	32,793,000	39,366,711

	2019	2018
Saldo al inicio del año	39,366,711	39,351,601
Adiciones	-	15,110
Perdida sobre revaluación de propiedades	(6,573,711)	-
Saldo al final del año	32,793,000	39,366,711

6.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, se obtuvo a través de un avalúo realizado el 6 de diciembre de 2019 por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Compañía.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.32,793,000 (2018: B/.39,366,711), se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al Ingreso Bruto Anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Enfoque de valor de liquidación o de venta rápida

El importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el mercado temporal de comercialización adecuado exigido en la definición de Valor de Mercado. No obstante, para este caso en particular se consideraron las características de la propiedad y las condiciones actuales de mercado donde existe una sobre oferta de oficinas.

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

Para determinar el valor razonable se utilizaron los arrendamientos mensuales por precio del mercado, considerando las diferencias en la ubicación y factores particulares tales como fachada.

7. Acciones comunes

Al 31 de diciembre, el capital contable en acciones es de 100 acciones comunes autorizadas, con valor nominal de B/.100 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación.

8. Contratos de arrendamiento operativo

8.1 La Compañía como arrendador

8.1.1 Acuerdos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a los inmuebles de inversión propiedad de la Compañía con plazos de arrendamiento comprendidos entre 5 y 10 años, con una opción para extender por otros 10 años. El contrato de arrendamiento operativo contiene cláusulas de que el arrendatario ejerza su opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad a la expiración del período de arrendamiento.

8.1.2 Créditos por arrendamiento operativo no cancelables

	2019	2018
No más de 1 año	2,400,000	2,400,000
Más de 1 año y no más de 5 años	4,800,000	7,200,000
	7,200,000	9,600,000

9. Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2019	2018
Honorarios profesionales	65,914	54,512
Servicio de seguridad	46,402	46,212
Tecnologia	38,809	38,771
Impuestos	10,111	24,797
Reparacion y mantenimiento	-	450
Otros	17,875	10,495
	179,111	175,237

10. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

	2019	2018
Corriente	225,927	221,670
Impuesto diferido	(196,758)	22,500
	29,169	244,170

La conciliación de la utilidad financiera y el gasto de impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2019	2018
(Pérdida) ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	(4,352,816)	2,224,080
Menos:		
Impuesto sobre la renta considerando la tasa efectiva del 25%	(1,088,204)	556,020
Costos y gastos exentos y/o no deducibles	1,242	4,921
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	1,643,428	-
Depreciación por el método del costo	(330,539)	(330,665)
Arrastre de pérdidas	-	(8,606)
Impuesto sobre la renta corriente	225,927	221,670

La conciliación del impuesto diferido del período anterior con el actual es como sigue:

	2019	2018
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	1,180,548	1,158,048
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	(196,758)	22,500
Impuesto diferido pasivo, al final del año	983,790	1,180,548

La Compañía determinó el impuesto a la ganancia de capitales sobre bienes inmuebles en el caso de no giro normal de negocio, de acuerdo con el articulo 701 literal a) del código fiscal vigente a la fecha, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el impuesto sobre la Renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado.

11. Valor razonable de instrumentos financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las Compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera a su valor razonable. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

	2019			2018		
	Valor en libros	Valor razonable	Nivel	Valor en libros	Valor razonable	Nivel
Activos financieros						
Efectivo y depósitos en bancos	17,563	17,563	2	10,160	10,160	2
Total de activos financieros	17,563	17,563		10,160	10,160	

La Administración considera que el valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable. Cambios en los criterios pueden afectar las estimaciones.

12. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales activos financieros de la Compañía son depósitos en bancos y cuentas por cobrar que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. Los importes que se reflejan en el estado de situación financiera están a su valor nominal.

El riesgo de crédito relacionado a las cuentas por cobrar de partes relacionadas está limitado porque el accionista garantiza su pago. En cuanto a las cuentas por cobrar clientes, existen límites de crédito por cliente y existe un seguimiento constante a los saldos pendientes de cobro. No existen concentraciones significativas de créditos en las cuentas por cobrar clientes, lo cual diluye el riesgo de pérdidas importantes por cuentas malas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa global de administración de riesgos de la Compañía se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y busca minimizar los posibles efectos adversos en su gestión financiera. La administración de riesgos es realizada por la Administración siguiendo las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

a. *Riesgo de mercado* - Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

b. *Riesgo de liquidez y financiamiento* - Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, el deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. Estos fondos provienen de financiamiento del accionista, empresas relacionadas y bancarias.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

13. Eventos subsecuentes

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial relacionada con la enfermedad coronavirus 2019 (COVID-19). COVID-19 y las acciones que se están tomando para responder han comenzado a impactar a las personas, las empresas en los mercados y las comunidades, y mantener las operaciones de la Compañía. Estos impactos actuales o en el futuro cercano pueden incluir:

- Interrupciones en la producción y la cadena de suministro.
- Falta de disponibilidad del personal de la Compañía.
- Reducciones en ventas, ganancias y productividad.
- Reducción de las horas de operaciones en instalaciones y tiendas.
- Retrasos en las expansiones comerciales planificadas.
- Interrupción del mercado de capitales.
- Reducción del turismo, interrupciones en las reuniones públicas, incluidos viajes no esenciales y actividades deportivas, culturales.

La Compañía no tiene una estimación del impacto potencial de estos u otros factores relacionados con COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión para ello en sus resultados de 2019.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 20 de marzo de 2020.

* * * * * *

Deloitte.

Avner Perry Investments, S.A.

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de los Auditores Independientes de 26 de febrero de 2018

Deloitte LATCO
Firma miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros 2018

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancia o pérdida	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 19

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Banco Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionista y Junta Directiva
Avner Perry Investments, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Avner Perry Investments, S.A.** (la "Compañía"), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

En nuestro reporte fechado 16 de enero de 2019, se emitió una opinión con salvedad sobre los estados financieros de 2017, debido a que la Administración no realizó cambios en su política contable sobre la contabilización de las propiedades de inversión que mantenían por el método del costo, al método de valor razonable. De acuerdo a las normas contables aplicables, cuando una entidad cambia una política contable, se requiere que dicho cambio sea aplicado retroactivamente; sin embargo, la Compañía no mantenía informe de avalúo para los períodos previo a la adopción del método del valor razonable por lo que no realizó la reexpresión retroactiva, lo que constituyó un incumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera. Si se hubiese reexpresado los períodos comparativos en los estados financieros, algunos elementos podrían haberse visto afectados de forma material. Nuestra opinión sobre los estados financieros de 2016 es diferente de nuestra opinión expresada previamente con relación a los saldos de las ganancias acumuladas.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIFs, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Deloitte.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Deloitte.

26 de febrero de 2019
Panamá, República de Panamá

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Notas	2018	2017
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	10,160	80,334
Otras cuentas por cobrar		300	36,169
Total de activos corrientes		10,460	116,503
Activos no corrientes:			
Propiedad de inversión	6	39,366,711	39,351,601
Maquinarias y equipos	7	-	683
Total de activos no corrientes		39,366,711	39,352,284
Total de activos		39,377,171	39,468,787
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		-	73,607
Pasivo por impuesto corriente		1,360	-
Cuentas por pagar compañía relacionadas	4	200,000	200,000
Otros pasivos		13,371	10,426
Total de pasivos corrientes		214,731	284,033
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar partes relacionadas	4	29,030,000	31,037,450
Pasivos por impuesto diferido	11	1,180,548	1,158,048
Total de pasivos no corrientes		30,210,548	32,195,498
Total de pasivos		30,425,279	32,479,531
Patrimonio:			
Acciones comunes	8	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		8,941,892	6,979,256
Total de patrimonio		8,951,892	6,989,256
Total de pasivos y patrimonio		39,377,171	39,468,787

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

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de ganancia o pérdida
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Notas	2018	2017
Ingresos	4	2,400,000	2,400,000
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	6	-	7,673,898
Otros ingresos		-	11
Gasto por depreciación		(683)	(1,107)
Otros gastos	10	(175,237)	(203,088)
Ganancia antes de impuesto		2,224,080	9,869,714
Impuesto sobre la renta	11	(244,170)	(1,302,001)
Ganancia del año		1,979,910	8,567,713

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

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Acciones comunes	(Déficit) ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(1,563,034)	(1,563,034)
Ganancia del año	-	8,567,713	8,567,713
Capitalización de acciones	10,000	-	10,000
Impuesto complementario	-	(25,423)	(25,423)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	6,979,256	6,989,256
Ganancia del año	-	1,979,910	1,979,910
Impuesto complementario	-	(17,274)	(17,274)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	8,941,892	8,951,892

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

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		1,979,910	8,567,713
Ajuste por:			
Impuesto sobre la renta	11	244,170	1,302,001
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión		-	(7,673,898)
Depreciación		683	1,107
Cambios en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar		35,869	(889)
Disminución (aumento) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(73,607)	73,607
Disminución en cuentas por pagar compañía relacionada		-	(11)
Aumento (disminución) en otros pasivos		2,945	(3,323)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		2,189,970	2,266,307
Impuesto sobre la renta pagado		(220,310)	(230,332)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		1,969,660	2,035,975
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedad de inversión	6	(15,110)	(76,176)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(15,110)	(76,176)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar parte relacionada		(2,007,450)	(1,871,550)
Acciones comunes		-	10,000
Impuesto complementario		(17,274)	(25,423)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(2,024,724)	(1,886,973)
(Disminución) aumento neto del efectivo y depósitos en bancos		(70,174)	72,826
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		80,334	7,508
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	10,160	80,334

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

1. Información general

Avner Perry Investments, S. A. (la Compañía) está constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Inició operaciones en el año 2008. Su actividad principal es el cobro de arrendamiento, administración y mantenimiento de bienes inmuebles propios, y otras actividades asociadas. En fecha 29 de agosto de 2014, la Compañía pasó de ser poseída por Atkinson Foundation, a ser subsidiaria 100% poseída de Fundación Pineral, entidad establecida en Panamá.

La oficina principal de la Compañía está localizada en Mañanitas, Ave. José María Torrijos, Edificio Galores.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) nuevas y revisadas

2.1 Modificaciones a las NIIFs que son efectivas de manera obligatoria para el presente año

Durante el período, existen NIIF´s, efectivas desde el 01 de enero de 2018, las cuales se detallan a continuación. No hubo interpretaciones a las NIIF´s que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

La Compañía ha adoptado la NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Los cambios claves en las políticas contables de la Compañía resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y

- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La Compañía ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró en una revisión de los activos y pasivos financieros. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 9 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los instrumentos financieros mencionados.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual para determinar cuándo y por qué monto se reconocen los ingresos. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existente, que incluye la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, la NIC 11 Contratos de construcción y CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes.

La Compañía ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró en una revisión de los ingresos por alquiler. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los ingresos mencionados.

2.2 NIIF's nuevas y revisadas emitidas, pero aún no son efectivas

La Compañía no ha adoptado las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no son efectivas.

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo.

En la aplicación de este modelo, el arrendatario debe reconocer:

- Activos y pasivos para todos los arrendamientos con una duración superior a los 12 meses, a menos que el activo sea de menor cuantía; y

- La depreciación del activo arrendado separadamente de los intereses sobre los pasivos por arrendamientos en el resultado del período.

La NIC 17 no requiere el reconocimiento de ningún activo o pasivo por derecho de uso para pagos futuros de estos arrendamientos; en cambio, cierta información se revela como compromisos de arrendamiento operativo en la Nota 16. Una evaluación preliminar indica que estos acuerdos cumplirán con la definición de arrendamiento según la NIIF 16 y, por lo tanto, la Compañía reconocerá un derecho de uso activo y un pasivo correspondiente con respecto a todos estos arrendamientos a menos que califiquen para arrendamientos de bajo valor o de corto plazo tras la aplicación de la NIIF 16. El nuevo requisito para reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento relacionado se espera que tenga un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

Además, la naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos ahora cambiará ya que la NIIF 16 reemplaza el gasto de arrendamiento operativo en línea recta con un cargo por depreciación para los activos por derecho de uso y los gastos por intereses en los pasivos por arrendamiento.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene la Compañía, la adopción de esta norma podría ocasionar modificaciones en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la Administración.

Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que la entidad:

a. Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como un grupo; y
b. Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:

- Si es así, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
- Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

3.2 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- *Las entradas del Nivel 1*: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;

- *Las entradas del Nivel 2*: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y

- *Las entradas del Nivel 3*: son entradas no observables para un activo o pasivo.

3.3 Activos financieros

3.3.1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

3.3.2 Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se encuentran cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas comerciales, otras cuentas por cobrar, saldo bancario y efectivo, entre otros se miden a costo amortizado usando el método de interés vigente menos cualquier deterioro.

3.4 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.5 Maquinarias y equipos

La maquinaria y equipos se expresan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocidas.

La depreciación es cargada a fin de eliminar el costo o la valoración de los activos menos su valor residual sobre sus vidas útiles el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados el final de cada período sobre el que se informa, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Se dará de baja una partida de maquinaria y equipos al momento de su disposición o cuando ya no se espera que surjan beneficios futuros del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surja del retiro o desincorporación de un activo de maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre las ganancias por ventas y el importe en libros del activo, y reconocida en ganancias o pérdidas.

3.6 Pasivos e instrumentos de capital

3.6.1 Otros pasivos

Los otros pasivos se registran a su valor nominal.

3.6.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue la obligación, en virtud de la responsabilidad, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o los términos de un pasivo existente se modifican sustancialmente, un intercambio o modificación se trata como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de una nueva responsabilidad.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgados por la Compañía.

3.7.1 Ingresos por alquiler de locales

Los ingresos por alquiler se registrarán con base en el método de devengado, según los términos del contrato respectivo.

3.8 Arrendamientos

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y reconocidos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.9 Impuesto sobre la renta

3.9.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad neta como se reporta en el estado de ganancia o pérdida, ya que excluye ingresos o gastos que son imponibles o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imponibles o deducibles. El pasivo para impuesto corriente es calculado usando la tasa impositiva que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3.9.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y las bases de impuesto correspondiente utilizadas en el cálculo de la renta gravable. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida de que sea probable que utilidades gravables estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a cada fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida de que ya no sea probable que suficiente renta gravable esté disponible para permitir que toda o parte del activo sea recuperable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo se liquide o el activo se realice, en base a la tasa impositiva (y leyes fiscales) que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera. El cálculo de los activos y pasivos por impuesto diferido muestra consecuencias imponibles que se deducen de la manera en la cual la Compañía espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3.10 Moneda funcional

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

4. Transacciones con partes relacionadas

	2018	2017
Pasivos:		
Cuentas por pagar	200,000	200,000
Préstamos por pagar	29,030,000	31,037,450
Total de pasivos	29,230,000	31,237,450
Ingresos		
Ingresos por alquiler	2,400,000	2,400,000
Total ingresos	2,400,000	2,400,000

Las cuentas pagar a partes relacionadas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés y otras. Se generan de fondos otorgados y recibidos para financiar las operaciones, también por servicios brindado en concepto de alquiler de local.

El préstamo por pagar, recibido de "Chanise Capital Inc.", antes "Jedil Investment Corp.", vence el 26 de enero de 2024 y está pactado a una tasa de interés contractual de 7%; el préstamo no devengó intereses ya que el prestatario decidió no cobrar los intereses causados y tiene pago a capital al vencimiento.

El movimiento del préstamo por pagar se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

	2018	**2017**
Saldo al inicio del año	31,037,450	32,909,000
Pagos de préstamo	(2,007,450)	(1,871,550)
Saldo al final del año	29,030,000	31,037,450

5. Efectivo y equivalente de efectivo

	2018	**2017**
Cuentas corrientes	10,160	80,334

6. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

	2018	**2017**
Valor razonable		
Propiedades de inversión	39,366,711	39,351,601

	2018	**2017**
Saldo al inicio del año	39,351,601	31,601,527
Adiciones	15,110	76,176
Ganancia sobre revaluación de propiedades	-	7,673,898
Saldo al final del año	39,366,711	39,351,601

6.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de septiembre, se obtuvo a través de un avalúo realizado el 21 de noviembre de 2018 por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Compañía.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.39,366,711 (2017: B/.39,351,601), se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al Ingreso Bruto Anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Enfoque de valor de liquidación o de venta rápida

El importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el mercado temporal de comercialización adecuado exigido en la definición de Valor de Mercado. No obstante, para este caso en particular se consideraron las características de la propiedad y las condiciones actuales de mercado donde existe una sobre oferta de oficinas.

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

Para determinar el valor razonable se utilizaron los arrendamientos mensuales por precio del mercado, considerando las diferencias en la ubicación y factores particulares tales como fachada.

7. Maquinaria y equipos

	2018	2017
Costo		
Saldo al inicio del año	337,156	337,156
Saldo al final del año	337,156	337,156
Depreciación		
Saldo al inicio del año	(336,473)	(335,366)
Adiciones	(683)	(1,107)
Saldo al final del año	(337,156)	(336,473)
Valor en libros	-	683

Las siguientes vidas útiles son utilizadas en el cálculo de la depreciación:

Equipo rodante	5 años
Maquinaria y equipo tecnológico	3 años

8. Acciones comunes

Al 31 de diciembre, el capital contable en acciones es de 100 acciones comunes autorizadas, con valor nominal de B/.100 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación.

9. Contratos de arrendamiento operativo

9.1 La Compañía como arrendador

9.1.1 Acuerdos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a los inmuebles de inversión propiedad de la Compañía con plazos de arrendamiento comprendidos entre 5 y 10 años, con una opción para extender por otros 10 años. El contrato de arrendamiento operativo contiene cláusulas de que el arrendatario ejerza su opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad a la expiración del período de arrendamiento.

9.1.2 Créditos por arrendamiento operativo no cancelables

	2018	2017
No más de 1 año	2,400,000	2,400,000
Más de 1 año y no más de 5 años	4,800,000	7,200,000
	7,200,000	9,600,000

10. Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2018	2017
Honorarios profesionales	54,512	69,780
Servicio de seguridad	46,212	43,070
Tecnología	38,771	41,423
Impuestos	24,797	16,683
Reparación y mantenimiento	450	22,577
Otros	10,495	9,555
Total	175,237	203,088

11. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

	2018	2017
Corriente	221,670	143,953
Impuesto diferido	22,500	1,158,048
	244,170	1,302,001

La conciliación de la utilidad financiera y el gasto de impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2018	2017
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	2,224,081	9,869,714
Menos:		
Impuesto sobre la renta considerando la tasa efectiva del 25%	556,020	2,467,429
Costos y gastos exentos y/o no deducibles	4,921	437
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	-	(1,918,475)
Depreciación por el método del costo	(330,665)	(329,081)
Arrastre de pérdidas	(8,606)	(76,357)
Impuesto sobre la renta corriente	221,670	143,953

La conciliación del impuesto diferido del período anterior con el actual es como sigue:

	2018	2017
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	1,158,048	-
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	22,500	1,158,048
Impuesto diferido pasivo, al final del año	1,180,548	1,158,048

La Compañía determinó el impuesto a la ganancia de capitales sobre bienes inmuebles en el caso de no giro normal de negocio, de acuerdo con el articulo 701 literal a) del código fiscal vigente a la fecha, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el impuesto sobre la Renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado.

12. Valor razonable de instrumentos financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las Compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera a su valor razonable. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

	2018			2017		
	Valor en libros	Valor razonable	Nivel	Valor en libros	Valor razonable	Nivel
Activos financieros						
Efectivo y depósitos en bancos	10,160	10,160	2	80,334	80,334	2
Total de activos financieros	10,160	10,160		80,334	80,334	

La Administración considera que el valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable. Cambios en los criterios pueden afectar las estimaciones.

13. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales activos financieros de la Compañía son depósitos en bancos y cuentas por cobrar que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. Los importes que se reflejan en el estado de situación financiera están a su valor nominal.

El riesgo de crédito relacionado a las cuentas por cobrar de partes relacionadas está limitado porque el accionista garantiza su pago. En cuanto a las cuentas por cobrar clientes, existen límites de crédito por cliente y existe un seguimiento constante a los saldos pendientes de cobro. No existen concentraciones significativas de créditos en las cuentas por cobrar clientes, lo cual diluye el riesgo de pérdidas importantes por cuentas malas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa global de administración de riesgos de la Compañía se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y busca minimizar los posibles efectos adversos en su gestión financiera. La administración de riesgos es realizada por la Administración siguiendo las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

a. *Riesgo de mercado* - Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

b. *Riesgo de liquidez y financiamiento* - Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, el deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. Estos fondos provienen de financiamiento del accionista, empresas relacionadas y bancarias.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

14. Eventos subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 26 de febrero de 2019, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2019.

* * * * * *

Avner Perry Investments, S.A.
Programa de Bonos Corporativos Rotativos

Comité No. 61/2020

Informe con EEFF auditados al 31 diciembre de 2019	Fecha de comité: 23 de septiembre de 2020
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis

Ana Pamela Prado	Iolanda Montuori	(502) 6635-2166
pprado@ratingspcr.com	imontuori@ratingspcr.com	

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	**31/12/2019**
Fecha de comité	23/09/2020
Programa Rotativo de Bonos Corporativos Series Senior	PAA-
Programa Rotativo de Bonos Corporativos Series Subordinadas	PABBB+
Perspectiva	Estable

Significado de la calificación

Categoría A: Emisores con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Categoría BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una PA *a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. A las categorías descritas se pueden asignar los signos "+" ó "- "para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.*

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita".

Racionalidad

La calificación de Avner Perry, S.A. se fundamenta en la constancia de los ingresos por alquileres exhibidos por parte de sus empresas relacionadas, sin embargo, los rendimientos de la compañía son afectos a fluctuaciones producto de la dependencia del mercado inmobiliario. No obstante, la empresa emisora cuenta con el respaldo y contrato de sus empresas relacionadas con una amplia experiencia en el mercado logístico y se observó una adecuada cobertura proyectada de la emisión.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada al Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Avner Perry Investments, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

- **Estabilidad en las proyecciones.** Con relación a las proyecciones estas mantuvieron el supuesto de no tener variabilidad en ingresos y gastos por la naturaleza de la operación y fueron realizadas sobre la información financiera presentada de forma anualizada en comparación a la fecha de análisis, dentro de las cuales los ingresos alcanzaron el 80% de lo proyectado al 2020 (diciembre 2019: 2.4 millones) y los gastos comprendieron el 79% de lo proyectado (diciembre 2019: 179.1 miles). Dichos ingresos en su totalidad compuestos por el arrendamiento de la galera a Galores refrigerados, y los gastos al 2019 se encontraron 26.4% por debajo de lo pronosticado; los cuales están distribuidos en Honorarios Profesionales 37%, servicio de seguridad 26%, Tecnología 22%, Impuestos 6% y otros 10%. De forma excepcional, la empresa mostró una utilidad neta con saldo negativo en B/. 4.2 millones, debido a que en el presente

período de análisis el bien inmueble sufrió una devaluación del 16.7% (B/. 6.6 millones) muy por arriba de los ingresos (B/. 2.4 millones), esta utilidad representa 1.6 veces el valor proyectado para el 2020 y el 70%con relación al año anterior 2018.

- **Sólida posición competitiva y adecuada gestión operativa:** Con más de 10 años en el negocio de logística y almacenaje refrigerado para productos perecederos, la operación está posicionada como el principal *"third party logistics"* en Panamá. De igual forma, cuenta modernas instalaciones con tecnología de punta, con una capacidad de más de 20,000 posiciones, convirtiéndola en el punto de referencia no solo en Panamá sino en toda la región. Por otro lado, contiene programas de capacitación e incentivos que ayudan a comprometer a sus colaboradores con las necesidades de los clientes.

- **Disminución en el desempeño financiero.** A diciembre de 2019, el total de ingresos de Avner Perry Investments, S.A. se ubicó en B/. 2.4 millones, mostrándose sin cambios durante los últimos cuatro (4) años. Lo anterior, producto del origen de los ingresos en rentas de activos financieros por contrato, sin embargo, dichos activos enfrentan riesgos de cambios en su valoración de mercado lo cual impacta directamente en la utilidad del ejercicio, reflejado en el actual período como un cambio de valoración por B/.6.6 millones, impactando directamente en las utilidades presentando utilidades negativas en B/. 4.4 millones. Como consecuencia, se registró un saldo negativo del ROA, ubicándose en negativo 13.4 %, el cual fue menor al registrado el año anterior (diciembre 2018: 5 %). Asimismo, el ROE se ubicó igualmente negativo en 96.4 %, aunque es necesario tomar en cuenta que dicho indicador refleja las pérdidas netas en comparación al saldo negativo presentado en el patrimonio a la fecha de análisis.

- **Adecuada cobertura sobre la deuda.** Avner Perry Investments, S.A. realizó proyecciones financieras para un período de 10 años donde la cobertura de EBITDA sobre gastos financieros en promedio es de 1.3 veces, siendo suficiente para cubrir con el pago de sus intereses. Sin embargo, la cobertura sobre el servicio de la deuda total es de 0.1, por lo que la Empresa cuenta con una ajustada capacidad para cubrir con sus obligaciones financieras. Asimismo, el emisor creara un fideicomiso en garantía cuando lo considere conveniente en la serie que el asigne y el repago se hará con los flujos provenientes de arrendamientos por medio de un contrato con una empresa relacionada a su Grupo, por lo que el pago de intereses y capital de la emisión dependen de los ingresos que reciba de su único arrendador. El pago a capital e intereses será establecido para cada una de las series de forma particular a cada una.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (Panamá) con fecha 9 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados de Avner Perry Investments, S.A. de diciembre 2014 a diciembre 2019.
- **Proyecciones financieras:** Proyecciones financieras de 2021 a 2027 elaboradas por Avner Perry Investments.
- **Emisión:** Prospecto Informativo Preliminar del Programa Rotativo de Bonos Corporativos.

Hechos de Importancia

- El 16 de abril de 2019, fue celebrada la Reunión de Accionistas por la cual aconteció el nombramiento de nueva Junta Directiva y Dignatarios de la sociedad.

Contexto Económico

Para diciembre de 2019, la actividad económica de América Latina y El caribe, según lo indicado por el Fondo Monetario Internacional, sigue siendo lenta y avanza tenuemente. Para el 2019, el crecimiento estimado de la región fue de 0.1 %, mostrando un crecimiento débil; aunque se proyecta que se recupere en los siguientes periodos y presente un crecimiento de 1.6 % y 2.3 % para 2020 y 2021, correspondientemente. Cabe mencionar que, según datos del FMI, la tasa de crecimiento de 2019 es la más baja desde 2016, año en el que la región sufrió una contracción de 1 % tras el estancamiento en 2015. El decrecimiento en la aceleración vivida en 2019 se debe, entre otras cosas, a las sostenidas tensiones comerciales entre Estados Unidos y China, que afectan a las exportaciones, así como al precio internacional de las materias primas, las cuales son una importante fuente de ingresos para las economías de la región. Aunado a lo anterior, la incertidumbre política y económica en países clave de la región también tuvieron un efecto adverso en la tasa de crecimiento. Según datos del FMI, México y Chile, dichas tasas sufrieron un recorte en sus perspectivas de crecimiento: el primero, consecuencia de la continua debilidad de la inversión y, el segundo, por las tensiones sociales sufridas durante el último semestre del año. De igual manera, se presentaron tensiones políticas y sociales en países como Ecuador, Bolivia y Perú, lo que mitiga el crecimiento de la región y aumenta la incertidumbre. Sin embargo, estas condiciones adversas se vieron moderadas por una revisión del crecimiento al alza de Brasil, tras una mejora de la postura del gobierno respecto a las pensiones y el

sector minero, lo que mejora las condiciones de inversión en el país. Se espera que las tensiones financieras globales continúen, causando condiciones financieras globales restrictivas. Sin embargo, también se espera que las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China mejoren y que, por tanto, la perspectiva de crecimiento mundial también lo haga.

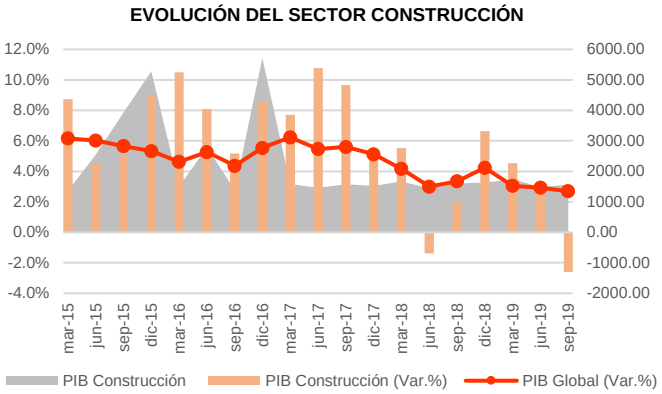
Por su parte, Panamá sigue siendo uno de los países referentes de la región como consecuencia de su dinamismo. El crecimiento de Panamá para el 2019, según datos del Banco Mundial, es de 3.5 %, menor al promedio de los últimos 5 años de 5 %. Esto último, producto de que este año la economía se encontraba en un periodo de recuperación económica, arrastrada de 2018, consecuencia de una disminución causada por el bajo rendimiento en el sector de construcción y servicios, los cuales son sectores importantes para el desempeño de dicho país. Sin embargo, según datos del Banco Mundial, se proyecta que para el 2020 el crecimiento ascienda a 4.2 % y para el 2021 y 2022 a 4.6 % y 4.8 % respectivamente. Retomando así su tendencia de los últimos 5 años y confirmando su dinamismo. Asimismo, se espera que la inflación se mantenga contralada en 2 %. Por su parte, este aumento en su crecimiento actual y proyectado también se ve influenciado por una mayor inversión extranjera directa (IED), la cual, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), a septiembre 2019, había aumentado un 15.9 % (+B/. 4,735 millones) en comparación al mismo periodo del año anterior; influenciado por las actividades de mina y canteras y al comercio al por mayor y minorista. Asimismo, según estadísticos preliminares, se espera que la recaudación fiscal en Panamá disminuya y que el gasto por parte del gobierno aumente, causando un déficit fiscal alto. Las autoridades estiman que, de no corregirse esta tendencia y de no tomar medidas correctivas respecto al gasto presupuestario, el déficit fiscal alcance hasta el 4% del PIB en 2019.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá creció 3.25 % a septiembre de 2019, según datos del del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Entre las actividades que tuvieron mejor desempeño al tercer trimestre del año, están comercio y logística; el primero incentivado por mayor demanda mayorista y minorista y el segundo incentivado por las actividades del sistema portuario nacional y las operaciones del canal. Asimismo, sectores como el de explotación de minas y canteras, el agropecuario y el de suministro de electricidad y agua, tuvieron un buen desempeño. Por su parte, el sector construcción tuvo una desmejora de 2.6 % al tercer trimestre de 2019. Según datos del INEC, los ingresos del canal aumentaron 5.9 % de forma interanual y el valor total de comercio mayorista en la Zona Libre de Colon tuvo un decrecimiento de 11.3 % respecto al mismo periodo de 2018. Panamá cuenta con una calificación de riesgo soberano de BBB+ con perspectiva 'Estable' para Standard & Poors (S&P), obteniendo una mejora en su calificación (la segunda vez desde 2012), a raíz del consistente crecimiento económico durante los últimos años, por encima de los países pares; su adecuada diversificación económica, que ha contribuido a duplicar el PIB per Cápita; a la estabilidad en los cambios de administración y cumplimiento de sus responsabilidades y, a los esfuerzos de fortalecimiento de la transparencia y las regulaciones del sistema financiero.

Contexto del Sistema

Al tercer trimestre de 2019, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 2.6%, en comparación a lo registrado a septiembre de 2018 (+5.2%), explicado por la culminación de proyectos de infraestructuras tanto de obras públicas como privadas. Esto se vio afectado principalmente en el sector vivienda, donde el número de edificaciones de apartamentos culminados aumentó. De igual forma, el sector de vivienda individual se ha visto afectado reduciendo significativamente el número de edificaciones nuevas.

El sector vivienda representa la mayor proporción de edificaciones en Panamá, compuesta por vivienda individual, vivienda dúplex y edificios de apartamentos, representando el 95% del total de edificaciones. Para el tercer trimestre de 2019, se observó un aumento notable en el número de edificaciones culminadas de casas y apartamentos, con un total de 4,952 edificaciones (tercer trimestre 2018: 2,403 edificaciones). Por lo tanto, el sector construcción se ha dedicado a incrementar el sector vivienda, pero esta oferta está siendo mayor que la demanda del público, debido a las condiciones hipotecarias y la capacidad de pago de los panameños.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá **/ Elaboración:** PCR

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

A finales de 2019 se aprobaron las nuevas tasas preferenciales donde el gobierno asumirá una tasa de 2% para los créditos hipotecarios de viviendas entre 120 a 150 mil balboas y una tasa preferencial de 1.5% para viviendas de 150 a 180 mil balboas. El propósito del gobierno es incentivar los créditos hipotecarios para viviendas con valor entre 120 a 180 mil balboas con la ley de tasas preferenciales, generando una expectativa positiva para recuperar progresivamente el sector vivienda. Las facilidades de acceso a créditos hipotecarios estimulan la inversión en el sector, esto genera capital para las constructoras y el desarrollo de nuevos proyectos.

Análisis de la institución

Reseña

Avner Perry Investments, S.A., es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 15,470 de 1 de julio de 2008, de la Notaría Primera del Circuito, inscrita a la Ficha No. 622776, Documento No. 1376263, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá. Dicha compañía se dedica principalmente a el cobro de arrendamiento, administración y mantenimiento de bienes inmuebles propios, y otras actividades asociadas a las propiedades inmobiliarias del Grupo.

Inició operaciones en el año 2008 y posteriormente el 29 de agosto de 2014, la Compañía pasó de ser poseída por Atkinson Foundation, a ser una compañía subsidiaria 100% de Fundación Pineral; entidad establecida en Panamá y constituida bajo regulación panameña, en el Registro Público en la sección mercantil, con domicilio Mmg Tower, Avenida Paseo Del Mar, Panama.

La totalidad de los ingresos por alquiler de Avner Perry Investments son provenientes de empresas propias de Fundación Pineral. El domicilio comercial se encuentra en Av. Jose Maria Torrijos, Urb., Edificio Galores. Las Mañanitas, Panamá, República de Panamá.

Gobierno Corporativo

Avner Perry Investments, S.A. es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima. Desde el 2008, el capital social de la compañía es de B/. 10,000 acciones comunes, dividido en 100 acciones con un valor nominal de B/. 100 cada una. Asimismo, Avner Perry Investments cuenta con un socio estratégico, Galores Refrigerados, S.A. Y es 100% subsidiaria de Fundación Pineral, siendo su único accionista. La estructura accionaria actual se muestra en la siguiente tabla.

Accionista	Participación
Fundación Pineral	100 %
Total	100 %

Fuente: Avner Perry Investments, S.A./**Elaboración**: PCR

Producto de la evaluación de PCR ratings en el desempeño de Gobierno Corporativo, se determinó que Avner Perry tiene un desempeño regular respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo, obteniendo una calificación de GC5[1]. Se cuenta con una Junta Directiva que constituye el poder supremo de la sociedad, En la cual los accionistas de la misma clase tienen igualdad de derechos. En este sentido, la Asamblea General de Accionistas se reúne en sesión ordinaria, por lo menos una vez al año y podrán realizarse reuniones extraordinarias para tocar temas específicos. Además, las resoluciones de la Asamblea de Accionistas, ya sea ordinaria o extraordinaria, serán adoptadas por la mayoría simple de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación.

Por su parte, en lo referente a los negocios de la sociedad, estos serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva. A la fecha, la Junta Directiva está integrada por nueve (3) miembros, los cuales son nombrados en la Asamblea de Accionistas en reunión ordinaria o extraordinaria. En este sentido, los Dignatarios serán un presidente, un secretario y un tesorero, no obstante, la entidad cuenta con el soporte de gerencia para disposición de la Junta Directiva. A continuación, se presenta la estructura del Directorio:

Nombre	Puesto
Angelica Barbosa Peters	Directora/Presidente
Geraldo Eduardo de Sampaio Guimaraes Peters	Director/Secretario
Ana Cecilia de Sampaio Guimaraes Peters	Tesorero

Fuente: Avner Perry Investments, S.A./**Elaboración**: PCR

Grupo Económico

La Fundación Pineral es una compañía establecida en Panamá que forma parte del Grupo Galores, un grupo de origen brasileño que posee inversiones en bienes raíces, turismo, hotelería, agro negocios y logística y es artífice del proyecto eco-turístico: "Praia Do Forte" en el estado de Bahía de Brasil. Dicho grupo, buscó posicionarse en el negocio logístico y depósitos refrigerados orientado a las agro exportaciones no tradicionales (frutas, productos hortícolas), pecuarios, avícolas, productos del mar, entre otros segmentos; considerando a Panamá como un país con gran potencial de expansión económica debido a su ubicación estratégica para el mundo logístico, decidió invertir en Panamá y en el 2007 estableció su sede en dicho país. En el año 2009 fue inaugurada la primera instalación de mini depósitos, y después de dos años de investigación de mercado se construyeron las instalaciones de almacenaje refrigerado más grandes de Centroamérica y el Caribe para productos perecederos, abriendo las puertas en abril 2011. Las instalaciones cuentan con modernas instalaciones con tecnología de punta, con una capacidad de más de 20,000 posiciones, rápidamente se convirtieron en punto de referencia no solo en Panamá sino en toda la región.

En el 2014 se decidió vender el negocio de mini depósitos e invertir en una bodega seca. Además, el servicio de transporte ha agregado valor a ambas divisiones, convirtiéndose Galores Refrigerados, S.A. en el principal 3PL especializado en alimentos de Panamá.

Empresas Relacionadas

Las empresas relacionadas a Avner Perry Investments, S.A. son las siguientes:

Galores Refrigerados, S.A. Fue constituida el 21 de abril de 2009 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. La Compañía se dedica principalmente a cobros de arrendamiento, administración y mantenimiento de bodegas climatizadas para almacenaje de productos perecederos y a otras actividades asociadas. En fecha 29 de agosto de 2014 la Compañía pasó de ser poseída por Stockes Development Corp., a ser subsidiaria 100% poseída de Fundación Pineral. A continuación, se detalla el local comercial que maneja la empresa:

- **Edificio Galores S.A**. Cuenta con una bodega con capacidad de ofrecer almacenamiento en seco y en frío, túnel de congelación, 40 puertas para cargar/descargar, 50 conectores para cargar camiones y contenedores de refrigeración, planta eléctrica, pesa para camiones, estacionamiento externo para camiones y contenedores y se encuentran ubicado en Las Mañanitas, Avenida José María Torrijos, al lado de Plaza Comercial La Pagoda, corregimiento de Tocumen, Panamá.

Galores Logística, S.A. Es una empresa constituida bajo las leyes de la República de Panamá e Inició operaciones en el año 2014. La Compañía se dedica principalmente a operaciones de tránsito aduanero internacional de mercancías, manipulación, re-empaque y transporte de mercancías. La Compañía es subsidiaria 100% poseída de Fundación Pineral.

1 Categoría GC5, en una escala de seis niveles, donde GC1 es la categoría máxima y GC6 es la mínima. La calificación GC5 es una calificación Regular, lo que significa que la empresa trabaja con un nivel de desempeño regular respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo.

Operaciones y Estrategias

Operaciones

Según el Pacto Social, el objeto principal de la sociedad es el comprar, vender, transferir, disponer, negociar, financiar, permutar, poseer, dar o tomar en comisión, hipoteca, prenda, arrendamiento, uso, usufructo, o anticresis, toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles. Avner Perry Investments, S.A. se dedica principalmente a la administración o arrendamiento, y compraventa de propiedades muebles o inmuebles.

Estrategias corporativas

El giro de negocio de Avner Perry Investments, S.A. son los arrendamientos operativos, los cuales se refieren a los inmuebles de inversión propiedad de la Compañía con plazos de arrendamiento comprendidos entre 5 y 10 años, con una opción para extender por otros 10 años. La empresa cuenta con un contrato de arrendamiento exclusivo con Galores Refrigerados, S.A. desde el 14 de febrero de 2011, con el cual se alquila una galera de depósitos de mercancía refrigerada y seca en el corregimiento de Tocumen Panamá.

Arrendatario	Bien Arrendado	Fecha Inicio Contrato
Galores Refrigerados, S.A.	Edificio Galores, S.A.	feb-11

Fuente: Avner Perry Investments, S.A./**Elaboración**: PCR

Posición competitiva

Las actividades de Avner Perry Investments pertenecen a la industria inmobiliaria, sector de la economía panameña con altas perspectivas de crecimiento sostenido para los próximos años. A la fecha, se encuentran 1,307 personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces, lo cual evidencia que la industria es altamente competitiva. En este sentido, Avner Perry Investments se enfoca únicamente en el arrendamiento de inversiones propias en ubicaciones y zonas estratégicas con perspectivas de alto crecimiento.

Análisis Financiero

***Avner Perry Inve*stments, S.A.**

Activos

Los activos de Avner Perry Investments se ubicaron en B/. 32.8 millones, disminuyendo 16.7 % interanualmente (diciembre 2018: B/. 39.4 millones), producto principalmente de las propiedades de inversión (-B/. 6.6 millones), el cual representa al monto total de una revaluación que es requerida realizarla cada tres años. Por su parte, en cuanto a la estructura de los activos, el 99.9 % corresponde a las propiedades de inversión que incluye el bien inmueble arrendado, seguido de Efectivo y depósitos en bancos 0.1% y Otras cuentas por cobrar 0.01%.

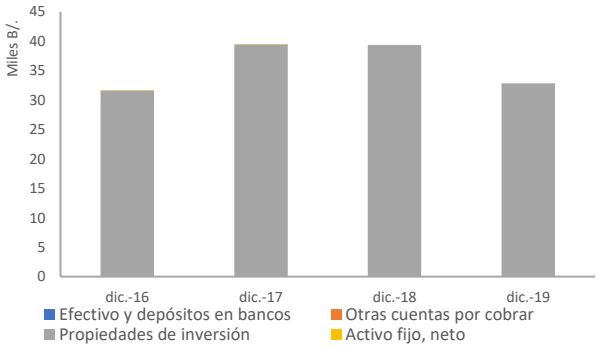
Las propiedades de inversión de la compañía son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor, y están compuestas por un terreno de fácil acceso a las principales vías así como al área metropolitana en el aeropuerto Tocumen de Panamá, que cuenta con una construcción de una bodega y mejoras a la misma, que incluyen: más de 40 muelles de carga y descarga, amplia ante-cámara, túnel de Congelación, amplio patio de camiones, pesa para camiones, Túnel de Congelación, Planta Eléctrica, estacionamiento externo para camiones y contenedores, más de 50 conexiones para camiones y contenedores refrigerados. En cuanto a las cuentas de efectivo, la compañía mantiene en cuentas corrientes y cuentas de ahorro.

COMPOSICIÓN DEL ACTIVO (EN MILES DE B/.)

	dic.-14	dic.-15	dic.-16	dic.-17	dic.-18	dic.-19
Activos corrientes						
Efectivo y depósitos en bancos	104	9	7	80	10	17
Alquiler por cobrar partes relacionadas	214					
Cuentas por cobrar partes relacionadas	80	0.3				
Otras cuentas por cobrar			9	36	0.3	4
Impuestos pagados por anticipado y otros activos	185	0.7				
Total de activos corrientes	584	10	16	116	10	22
Activos no corrientes						
Propiedades de inversión	33,619	32,912	31,601	39,351	39,366	32,793
Activo fijo, neto	17	8	1	0.7		
Otros activos	1,512	0				
Total de activos no corrientes	33,638	32,921	31,603	39,352	39,366	32,793
Total de Activos	34,222	32,932	31,620	39,468	39,377	32,815

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

EVOLUCIÓN ESTRUCTURA DEL ACTIVO (MILES DE B/.)



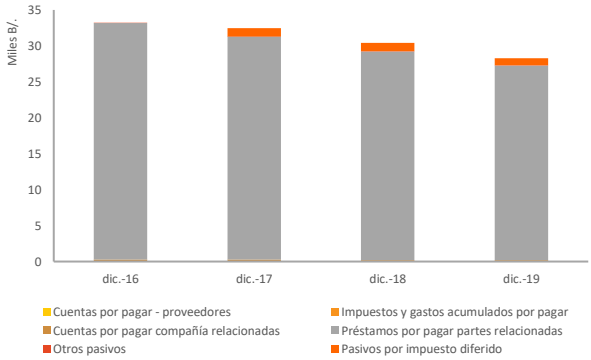
Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

Pasivos y Patrimonio

Al cierre del 2019, los pasivos de Avner Perry Investments se decrecieron 7.1% interanualmente, posicionándose en B/. 28.3 millones, en beneficio principalmente de amortizaciones a la cuenta por pagar a compañías relacionadas disminuyendo (-6.8 %). De esta manera, los pasivos estuvieron compuestos principalmente pasivos no corrientes en 99.2% y pasivos corrientes en 0.8%; de los cuales los pasivos totales se encuentran compuestos en su mayoría en préstamos por pagar a partes relacionadas (95.7%), seguido de pasivos por impuesto diferido (3.5%), cuentas por pagar a partes relacionadas (0.7%), otros pasivos (0.05%) e impuestos y gastos acumulados por pagar.

Por su parte, el patrimonio recibió su aporte de las acciones emitidas en el año 2017 de B/.10 miles, manteniéndose constante del año 2017 a la fecha de análisis, habiéndose mantenido de esta manera con un saldo negativo su posición patrimonial hasta el 2016, no obstante, a la fecha de análisis presenta un patrimonio total de B/. 4.5 millones., producto de ganancias por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión y de ingresos por arrendamientos.

ESTRUCTURA DEL PASIVO (MILES DE B/.)



Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

Riesgo de Liquidez

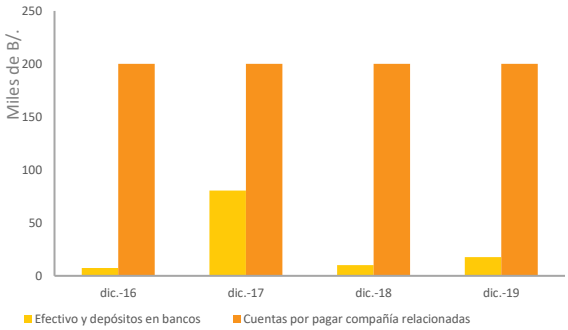
Los activos líquidos netos[2] de Avner Perry Investments, S.A., a diciembre de 2019, se situaron en B/.17.6 miles aumentando fuertemente en 73% (diciembre 2018: B/.10.2 miles), representando el 0.1% de la estructura de activos totales, conformados por 100% de depósitos a la vista y efectivo. En este sentido las obligaciones a corto plazo con proveedores y compañías relacionadas a diciembre 2019 se situaron en B/.204.8 miles aumentando levemente en (+1.7%) con respecto al período anterior (diciembre 2018: 201.4 miles) representando el 0.8% del fondeo de la empresa, mientras que los préstamos a largo plazo con compañías relacionadas representaron el 99.2% restante. Por el mismo lado, el índice de liquidez inmediata[3] se ubicó en 9%, reflejando un incremento con relación al mismo período del año anterior (diciembre 2018: 5%), como resultado de un crecimiento mayor en las disponibilidades (+73%) respecto al aumento de las obligaciones

[2]Efectivo y efectos de caja, inversiones disponibles, depósitos a la vista y a plazo hasta 186 días en bancos locales y del Exterior y abonos de capital hasta 186 días.

[3] Ratio calculado por PCR: total de depósitos y efectivo en bancos /total depósitos de clientes

(+1.6%) en igual sentido se ve reflejado en el índice de liquidez corriente que presento una mejora al posicionarse en 10.2% en el presente período al comparar con diciembre 2018 (4.9%).

DISPONIBILIDADES Y FONDEO CORRIENTE (MILES DE B/.)



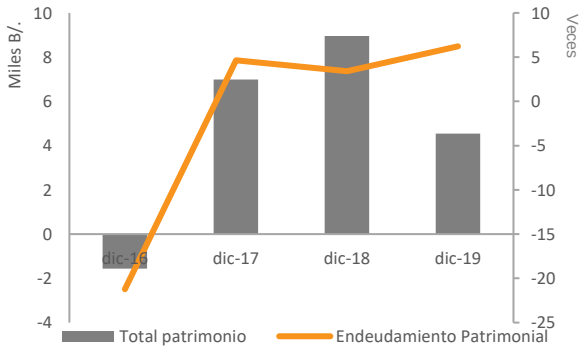
Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

Riesgo de Solvencia

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

El capital social autorizado Avner Perry Investments, S.A.a la fecha de análisis, es de B/.10 miles compuesto por acciones con valor nominal de B/.100 cada una. A su vez el patrimonio evidenció una reducción del 49.2% ubicándose en B/. 4.5 millones, producto de una disminución de B/. 4.4 millones respecto al mismo período del año anterior, como resultado de las perdidas presentadas en el presente período. Producto de lo anterior, el índice de adecuación de capital a diciembre 2019 se exhibió en 16.1% con respecto a diciembre 2018 (29.4%), capital el endeudamiento patrimonial presentó un incremento a 6.2 veces con respecto a diciembre 2018 (3.4 veces).

ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL



Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

Riesgo Operativo

Avner Perry Investments, S.A. tiene como objetivo manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños a la reputación. A este respecto, La administración de riesgos es realizada por la Administración siguiendo las políticas aprobadas por la Junta Directiva. No obstante, cuenta con un riesgo operativo bajo por contar con contratos de arrendamiento con empresas relacionadas.

Resultados Financieros

Avner Perry Investments, S.A.

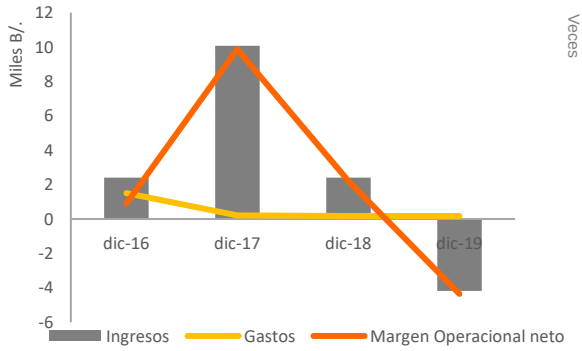
Según las proyecciones financieras hasta el año 2021, los ingresos de Avner Perry Investments, S.A. están conformados única y exclusivamente a través del alquileres (100 %), que a la fecha el único arrendamiento es el de la bodega Galera de depósito de mercancía refrigerada y seca, que a través del avalúo realizado el 6 de

diciembre de 2019 por Panamericana de Avalúos, S.A[4], se obtuvo el valor razonable de la propiedad de inversión en B/.32.8 millones disminuyendo interanualmente 16.7% (2018: B/.39.4 millones).

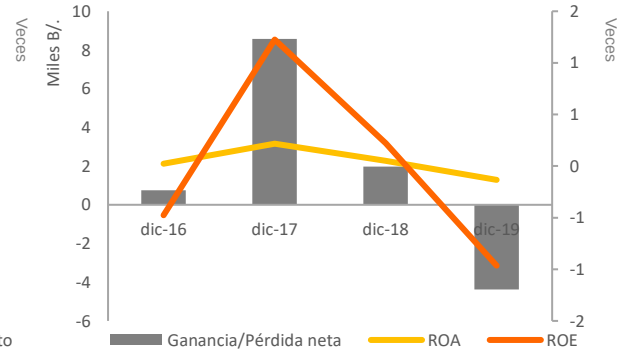
A diciembre de 2019, el total de ingresos de Avner Perry Investments, S.A. se ubicaron en B/. 2.4 millones, mostrando una constancia sin variación desde el año 2016. Por su parte, los gastos operativos aumentaron 1.8 % posicionándose en B/. 179.1 millares, producto principalmente por la disminución en los impuestos (-59.2%) en conjunto con un aumento en reparación y mantenimiento (70.3%).

Derivado de lo anterior, en el caso particular del período presente producto del avalúo que disminuyo el valor del bien en B/. 6.6 millones, Avner Perry Investments presentó una pérdida por B/. 4.4 millones, siendo el único período con pérdidas en las utilidades desde el 2014 (diciembre2014: -B/. 2.3 miles), debido a la reducción en los ingresos por actividades ordinarias. Como consecuencia, se registró un ROA negativo, ubicándose en -13.4 %, el cual fue menor al registrado el año anterior con números positivos (diciembre 2018: 5 %). De esta manera, el análisis del ROE presenta valores negativos en -96.4% mientras que en el período anterior 2018 fue de 22.1%.

EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS (B/.)



INDICADORES DE RENTABILIDAD (B/.)



Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

[4] valuadores independientes no relacionados con la Compañía.

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	
Características	
Emisor:	Avner Perry Investments, S.A., S.A.
Tipo de instrumento:	Bonos Corporativos Rotativos
Series:	Múltiples series, según lo establezca el Emisor que podrán ser Series Senior o Series Subordinadas.
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América US$
Monto autorizado:	US$ 50,000,000
Fecha de emisión:	Será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante el Prospecto Informativo con al menos tres días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.
Fecha de vencimiento:	Los Bonos tendrán plazos de pagos a capital determinados por el Emisor antes de la oferta pública de cada serie.
Plazo:	La fecha de vencimiento de cada una de las Series a ser emitidas será comunicada mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).
Redención anticipada:	Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el Suplemento al Prospecto Informativo.
Denominación y forma:	Los Bonos Corporativos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) y sus múltiplos. Serán emitidos de forma inmovilizada, nominativos, registrados y sin cupones, por medio de anotaciones en cuenta. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual.
Tasa de interés:	La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de efectuarse la oferta de venta de cada Serie y esta podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos de la respectiva Serie devengarán una tasa de interés anual que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengaran una tasa de interés equivalente a aquella tasa que bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a uno (1), dos (2), tres (3) o seis (6) meses en el mercado interbancario de Londres, más un margen aplicable.
Base de cálculo:	La base para el cálculo de intereses será días calendarios/360
Periodicidad de pago de intereses:	El Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de intereses se hará el último día de cada Período de Interés, y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Pago de capital:	Para cada una de las Series de Bonos Senior, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, con la frecuencia que establezca el Emisor para cada serie. Para las Series de Bonos Subordinados, el capital se pagará en la Fecha de Vencimiento de cada serie. Lo anterior, será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).
Uso de los fondos:	El producto neto de la venta de los Bonos luego de descontar los gastos será utilizado para el refinanciamiento de obligaciones del Emisor, incluyendo préstamos con partes relacionadas, así como otras necesidades del Emisor tales como capital de trabajo, inventarios, inversiones, para otorgar préstamos a empresas relacionadas, necesidades de flujo de efectivo y/o para adquirir valores que se negocien en una bolsa de valores u otro mercado organizado, ya sea local o internacional.
Garantías y Respaldo:	El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente, garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior de Bonos a ser ofrecidos mediante la constitución de un fideicomiso de garantía cuyos bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por derechos hipotecarios y anticréticos constituidos sobre cierto(s) bien(es) inmueble(s) del Emisor. De existir un fideicomiso, no se tratará de un fideicomiso ómnibus ya que el mismo sólo se limitará a garantizar el pago de aquellas Series Senior de Bonos bajo la presente Emisión que el Emisor decida garantizar con el mismo.
Agente estructurador, de Pago, Registro y Transferencia:	MMG Bank Corporation
Casa de valores y puesto de bolsa:	MMG Bank Corporation
Central de Custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)
Asesor Legal:	Morgan & Morgan

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

El instrumento calificado es el Programa de Bonos Corporativos Rotativos, por un total de hasta US$ 50 millones. La única y exclusiva fuente de ingresos del emisor proviene del arrendamiento de sus activos, por lo que el pago de intereses y capital de esta emisión depende de los ingresos que reciba de sus arrendadores. No obstante, los bienes inmuebles que componen los activos del emisor están sujetos a fluctuaciones en sus precios, producto de condiciones económicas y del mercado inmobiliario que puede afectar sus utilidades.

Garantía y Respaldo

El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente, garantizar las obligaciones derivadas de la serie mediante la constitución de un fideicomiso de garantía cuyos bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por derechos hipotecarios y anticréticos constituidos sobre bienes inmuebles del Emisor. Sin embargo, a la fecha la emisión no cuenta con ningún tipo de garantía real para el pago de capital e intereses de los bonos. el pago de las obligaciones derivadas de los Bonos está respaldado por los recursos financieros generales del Emisor, quien a su vez es una subsidiaria de Fundación Pineral.

Destino de los Recursos

La empresa Chanise Capital Inc. mantenía un registro de préstamo otorgado a Avner Perry Investments con un saldo del préstamo por pagar a favor de Chanise Capital Inc. al 31 de diciembre de 2019 era por $27,070 miles, cuyos pagos se efectuaron a través de sus alquileres. Por lo tanto, el producto de la venta de los Bonos después de gastos, serán utilizados para cancelar dicho préstamo y, en un futuro, para cubrir otras necesidades del Emisor tales como capital de trabajo, inventarios, inversiones, necesidades de flujo de efectivo y/o para adquirir valores que se negocien en una bolsa de valores u otro mercado organizado, ya sea local o internacional. financiar la compra de activos productivos. No obstante, le corresponde a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos, según las condiciones de negocio y necesidades financieras de la empresa, así como cambios en las condiciones de los mercados de capitales.

Proyecciones Financieras

Avner Perry Investments, S.A. realizó proyecciones financieras para un período de 10 años, en el cual se estima que los ingresos procederán del alquiler de la galera a la empresa relacionada al Grupo. Los ingresos por alquileres conforman el 100 % del total de los ingresos.

Por su parte, con respecto a los gastos, estos están conformados principalmente por depreciación que representa el 36% del total y pago de intereses con el 57% del total, los cuales representan el 93% del total de los egresos, y en menores proporciones por gastos de emisión de bonos (3%) y otros gastos operacionales (4 %).

A lo largo de las proyecciones, se observan los resultados operativos tomando en cuenta un estimado de la primera emisión por US$ 27.3 millones. Se presenta un resultado operativo negativo en todos los años, debido a que los egresos son mayores que los ingresos totales de Avner Perry Investments. No obstante, producto de que estas pérdidas son producto de la absorción de la depreciación, se evidencian resultados positivos para todas las proyecciones en el servicio del pago de la deuda y por lo tanto para la ganancia antes de intereses, impuestos y depreciaciones (EBITDA) que demuestra flujos positivos desde el primer año de la emisión.

FLUJO DE EFECTIVO (cifras en B/.)											
Ingresos	**2020 P**	**2021 P**	**2022 P**	**2023 P**	**2024 P**	**2025 P**	**2026 P**	**2027 P**	**2028 P**	**2029 P**	**2030 P**
Alquiler Galera Tocumen	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0	3,000.0
Ingresos por Mantenimiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total, Ingresos	**3,000.0**	**3,000.0**	**3,000.0**	**3,000.0**	**3,000.0**	**3,000.0**	**3,000.0**	**3,000.0**	**3,000.0**	**3,000.0**	**3,000.0**
Egresos											
Honorarios Profesionales	64.0	64.0	65.9	67.9	67.9	67.9	67.9	67.9	67.9	67.9	67.9
tecnología	39.0	39.0	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8	39.8
Reparación y Mantenimiento	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Impuestos	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1
Otros Gastos	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Gastos de la emisión (Bonos)	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4
Depreciación	1,335.2	1,322.0	1,302.0	1,290.0	1,273.0	1,254.0	1,225.8	1,207.4	1,189.3	1,171.4	1,153.9
Pagos de Intereses (Bonos)	2,045.3	2,045.3	2,045.3	2,045.3	2,045.3	2,045.3	2,045.3	2,045.3	2,045.3	2,045.3	2,045.3
Total Gastos	**3,606.9**	**3,593.7**	**3,576.4**	**3,566.4**	**3,549.4**	**3,530.4**	**3,502.2**	**3,483.8**	**3,465.7**	**3,447.8**	**3,430.3**
Flujo Operativo	**(606.9)**	**(593.7)**	**(576.4)**	**(566.4)**	**(549.4)**	**(530.4)**	**(502.2)**	**(483.8)**	**(465.7)**	**(447.8)**	**(430.3)**
(+) Gastos por intereses, impuestos y depreciación	3,491.9	3,478.7	3,458.7	3,446.7	3,429.7	3,410.7	3,382.5	3,364.1	3,346.0	3,328.2	3,310.6
EBITDA	**2,885.0**	**2,885.0**	**2,882.3**	**2,880.3**	**2,880.3**	**2,880.3**	**2,880.3**	**2,880.3**	**2,880.3**	**2,880.3**	**2,880.3**

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

En cuanto al cumplimiento de las proyecciones sobre la información financiera anualizada a la fecha de análisis, los ingresos históricos alcanzaron el 80 % de lo proyectado y los gastos comprendieron el 79 % de lo proyectado. De esta manera, la utilidad neta anualizada durante el 2019 alcanzó el saldo negativo posicionándose 1.6 veces

por debajo a lo proyectado, producto de la variación del precio del activo inmobiliario, no obstante, con relación al año anterior 2018 la utilidad neta representó el 71% de las proyecciones.

En la evaluación del EBITDA sobre los gastos financieros, Avner Perry Investments presenta una cobertura apropiada en los todos años. Por lo tanto, a lo largo de la emisión, el promedio de cobertura sobre los gastos financieros es de 1.3 veces. Por su parte, la cobertura de servicio sobre la deuda es de 0.1 veces, por lo que existe el riesgo que el emisor no tenga la suficiente capacidad para pagar el capital al final del plazo.

Indicadores de Cobertura	2020 P	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P	2029 P	2030 P
EBITDA	2,885.0	2,885.0	2,882.3	2,880.3	2,880.3	2,880.3	2,880.3	2,880.3	2,880.3	2,880.3	2,880.3
Gastos Financieros	2,146.6	2,146.6	2,146.6	2,146.6	2,146.6	2,146.6	2,146.6	2,146.6	2,146.6	2,146.6	2,146.6
Amortización										-	-
Deuda Neta	27,270	27,270	27,270	27,270	27,270	27,270	27,270	27,270	27,270	27,270	27,270
EBITDA/Gastos Financieros	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Deuda Neta/EBITDA	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

Anexos

BALANCE GENERAL

Avner Perry Investments, S.A. (cifras en miles de B/.)	dic.-16	dic.-17	dic.-18	dic.-19
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	7.5	80.3	10.2	17.6
Otras cuentas por cobrar	9.4	36.2	0.3	4.6
Propiedades de inversión	31,601.5	39,351.6	39,366.7	32,793.0
Activo fijo, neto	1.8	0.7	0.0	0.0
Total de Activos	**31,620.3**	**39,468.8**	**39,377.2**	**32,815.2**
Pasivos				
Cuentas por pagar – proveedores	0.0	73.6	0.0	0.0
Impuestos y gastos acumulados por pagar	60.5	0.0	1.4	4.8
Cuentas por pagar compañía relacionadas	200.0	200.0	200.0	200.0
Préstamos por pagar partes relacionadas	32,909.0	31,037.5	29,030.0	27,070.0
Otros pasivos	13.7	10.4	13.4	13.4
Pasivos por impuesto diferido	0.0	1,158.0	1,180.5	983.8
Total pasivos	**33,183.3**	**32,479.5**	**30,425.3**	**28,271.9**
Patrimonio				
Acciones emitidas no pagadas (Déficit acumulado)	0.0	10.0	10.0	10.0
Ganancia (déficit) acumulado	-1,563.0	6,979.3	8,941.9	4,533.3
Total patrimonio	**(1,563.0)**	**6,989.3**	**8,951.9**	**4,543.3**
Pasivos+patrimonio	31,620.3	39,468.8	39,377.2	32,815.2
Estado de Ganancias y Pérdidas				
Ingresos	**2,407.5**	**10,073.9**	**2,400.0**	**(4,173.7)**
Ingresos por alquiler	2,400.0	2,400.0	2,400.0	2,400.0
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	0.0	7,673.9	0.0	(6,573.7)
Otros ingresos	7.5	0.0	0.0	0.0
Gastos	**1,505.5**	**204.2**	**175.9**	**179.1**
Gastos generales y administrativos	185.8	203.1	175.2	179.1
Honorarios profesionales	0.0	0.0	54.5	65.9
Servicio de seguridad	0.0	0.0	46.2	46.4
tecnología	0.0	0.0	38.8	38.8
Impuestos	0.0	0.0	24.8	10.1
Reparación y mantenimiento	0.0	0.0	0.5	0.0
Otros	0.0	0.0	10.5	17.9
Depreciación	1,319.7	1.1	0.7	0.0
Margen Operacional neto	**902.0**	**9,869.7**	**2,224.1**	**(4,352.8)**
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	902.0	9,869.7	2,224.1	(4,352.8)
Impuesto sobre la renta	159.7	1,302.0	244.2	29.2
Corriente	0.0	0.0	221.7	225.9
Impuesto diferido	0.0	0.0	22.5	-196.8
Ganancia/Pérdida neta	**742.3**	**8,567.7**	**1,979.9**	**(4,382.0)**

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

INDICADORES FINANCIEROS

Indicadores Financieros Avner Perry Investments, S.A.	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19
Solvencia				
Pasivo total/Patrimonio (veces)	-21.2	4.6	3.4	6.2
Pasivo total/Activo total (veces)	1.0	0.8	0.8	0.9
Patrimonio/Pasivos	-4.7%	21.5%	29.4%	16.1%
Patrimonio/Activos	-4.9%	17.7%	22.7%	13.8%
Rentabilidad				
ROA	2.3%	21.7%	5.0%	-13.4%
ROE	-47.5%	122.6%	22.1%	-96.4%
Eficiencia	37.5%	98.0%	92.7%	-104.3%
Liquidez				
Activos corrientes/ Pasivos corrientes	6.2%	41.0%	4.9%	10.2%
Márgenes de Rentabilidad				
Margen operacional neto	37.5%	98.0%	92.7%	104.3%
Margen Neto	30.8%	85.0%	82.5%	105.0%

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.