REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

RESOLUCION No. SMV-110-23
(De 29 de marzo de 2023)

La Superintendencia del Mercado de Valores, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformatorias, atribuye al Superintendente del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores;

Que mediante la Resolución No.SMV-308-22 de 7 de septiembre de 2022, el Superintendente del Mercado de Valores resolvió delegar en el titular de la Dirección de Emisores o a quien le supla en su ausencia, autorizar el registro de modificación de términos y condiciones de valores registrados;

Que al emisor **Green Tower Properties, Inc.,** sociedad anónima debidamente organizada, se le autorizó para oferta pública, el registro de los Bonos Inmobiliarios hasta por un valor nominal total de Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US$55,000,000.00), mediante Resolución SMV-No.428-17 de 8 de agosto de 2017;

Que, **Green Tower Properties, Inc.,** solicitó ante la Superintendencia del Mercado de Valores, el registro de modificación de los términos y condiciones de la emisión de los valores antes indicados, con fundamento en el Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, encontrándose conforme, según comunicaciones remitidas oportunamente al solicitante;

Que la solicitud en referencia, así como los documentos que la sustentan fueron analizados por la Dirección de Emisores de esta Superintendencia, emitiéndose las respectivas observaciones y comentarios, mismos que fueron debidamente atendidos por el solicitante;

Que la solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Bonos detallados anteriormente, en lo que respecta a lo visible en el comunicado de hecho de importancia autorizado y que fuera oportunamente divulgado por el emisor en la plataforma SERI;

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones…

RESUELVE:

Artículo Único: Registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Inmobiliarios hasta por un valor nominal total de Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US$55,000,000.00), registrados mediante Resolución SMV-No.428-17 de 8 de agosto de 2017; de la sociedad **Green Tower Properties, Inc.,** en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición	Término y Condición Original	Término y Condición Modificado
Pago de Capital	Los Bonos Inmobiliarios Serie A pagarán su capital en línea recta, mediante treinta y nueve (39) pagos a ser efectuados en cada Día de Pago de Interés y un (1) último pago por el saldo insoluto a capital en la Fecha de Vencimiento, de acuerdo a la tabla de amortizaciones que aparece visible en el prospecto informativo.	Los Bonos Inmobiliarios Serie A pagarán su capital en línea recta, mediante treinta y nueve (39) pagos a ser efectuados en cada Día de Pago de Interés y un (1) último pago por el saldo insoluto a capital en la Fecha de Vencimiento, de acuerdo a la tabla de amortizaciones que aparece visible en el prospecto informativo. **El Emisor podrá también realizar abonos por adelantado de los pagos trimestrales programados en la tabla de amortización en cualquier fecha establecida por el Emisor.**

Redención Anticipada de los Bonos Inmobiliarios	Los Bonos Inmobiliarios podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, a partir del tercer aniversario de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha de Redención Anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación. La redención de los Bonos Inmobiliarios se efectuará en cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses de los Bonos Inmobiliarios, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las siguientes condiciones con al menos treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha fijada para la redención (la "Fecha de Redención"): (i) envío de una notificación escrita al Agente de Pago, acompañada del modelo del comunicado público mediante el cual anunciará la redención anticipada al público, a la Superintendencia del Mercado de Valores y al Fiduciario; y (ii) la publicación del comunicado público detallado en el numeral "(i)" dos diarios de circulación nacional por dos días consecutivos.	**Una o más de las Series respectivas podrán ser redimidas anticipadamente, total o parcialmente,** a opción del Emisor, a partir del tercer aniversario de su Fecha de Emisión a un **valor** equivalente al 100% del saldo insoluto a capital, **en cualquier fecha establecida por el Emisor (la "Fecha de Redención Anticipada")**. Las redenciones totales **de una o más de las Series respectivas** se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la **Fecha de Redención Anticipada**. Las redenciones parciales **de una o más de las Series respectivas** se harán pro rata entre los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación **de dichas Series.** La redención **de una o más de las Series respectivas** se efectuará **en cualquier fecha establecida por el Emisor**, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las siguientes condiciones con **al menos diez (10) días calendario de anticipación a la Fecha de Redención Anticipada:** (i) envío de una notificación escrita al Agente de Pago, acompañada del modelo del comunicado público mediante el cual anunciará la redención anticipada al público, a la Superintendencia del Mercado de Valores y al Fiduciario; y (ii) la publicación del comunicado público detallado en el numeral "(i)" **en** dos diarios de circulación nacional por dos días consecutivos.
Obligaciones de Hacer	Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información: a)… b)... c)… d)… e)… f)… g)… h)… i)… j)… k)… l)… m)… n)… o)… p)… q)…	Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información: a)… b)... c)… d)… e)… f)… g)… h)… i)… j)… k)… l)… m)… n)… o)… p)… q)… **r) Mantener un Índice de Apalancamiento Neto máximo de ocho veces (8x).**

Obligaciones de No Hacer	a)…. b)… c)… d) No incurrir en endeudamiento adicional distinto a los Bonos Inmobiliarios, salvo endeudamientos cuyo fin sea cumplir con las Obligaciones Garantizadas derivadas de los Bonos Inmobiliarios y demás Documentos de la Emisión o realizar una redención anticipada de los Bonos Inmobiliarios. e).. f) No declarar ni pagar dividendos a partir del séptimo año fiscal contado a partir de la Fecha de Emisión.	a)…. b)… c)… d) No incurrir en endeudamiento adicional distinto a los Bonos Inmobiliarios, salvo **<u>los Endeudamientos Permitidos</u>**. e).. f) **<u>SE ELIMINA</u>**

Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Superintendente del Mercado de Valores y de Apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformatorias Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003 y sus modificaciones, Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010 y Resolución No.SMV-308-22 de 7 de septiembre de 2022.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Rafael García Mayorca
Director de Emisores

/oag

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

Sociedad anónima constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 8,304 de 18 de noviembre de 2004, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 23 de Noviembre de 2004, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Operación Redi No. 699126, actualizada en su totalidad mediante Escritura Pública No. 16,366 de 20 de junio de 2013, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 21 de junio de 2013, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Documento No. 2411315, con oficinas principales en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 23, Ciudad de Panamá, República de Panamá, (de ahora en adelante denominada, el "Emisor").

US$55.000,000.00
BONOS INMOBILIARIOS

Oferta Pública de Bonos Inmobiliarios (los "Bonos Inmobiliarios") por un valor nominal total de hasta Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US$55.000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América, suma ésta que representa cuatro punto cincuenta y ocho 4.58 veces del capital pagado y cero punto setenta y ocho 0.78 veces el patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2016, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) y sus múltiplos. Los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios. Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos en dos (2) series, a saber, Bonos Inmobiliarios Serie A y Bonos Inmobiliarios Serie B, ambas series con plazo de vencimiento de diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión.

Los Bonos Inmobiliarios Serie A pagarán su capital en línea recta, mediante treinta y nueve (39) pagos a ser efectuados en cada Día de Pago de Interés y un (1) último pago por el saldo insoluto a capital en la Fecha de Vencimiento, de acuerdo a la tabla de amortización que aparece en la Sección III.A. numeral 16 de este Prospecto. Por otra parte, los Bonos Inmobiliarios Serie B pagarán capital al vencimiento; igualmente, el saldo final del capital de la Serie A se pagará en la Fecha de Vencimiento o, en caso de que aplique, para ambas Series en la Fecha de Redención Anticipada.

Una o más de las Series respectivas de los Bonos Inmobiliarios podrán ser redimidas anticipadamente, total o parcialmente, a opción del emisor, a partir del tercer aniversario de su Fecha de Emisión a un valor equivalente al 100% del saldo insoluto a capital, en cualquier fecha establecida por el Emisor (la "Fecha de Redención Anticipada"). Las redenciones totales de una o más de las Series respectivas se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la Fecha de Redención Anticipada. Las redenciones parciales de una o más de las Series respectivas se harán pro rata entre los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación de dichas Series.

Los Bonos Inmobiliarios devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión. Los intereses se calcularán sobre el saldo insoluto a capital, sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco (365) días, y serán pagados trimestralmente, el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre (cada uno, un "Día de Pago de Interés" o " Fechas de Pago de Intereses"), y de no ser éste un Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente. Los Bonos Inmobiliarios devengaran intereses en base a una tasa fija la cual será determinada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta. La Tasa de Interés, la Fecha de Oferta Respectiva y la Fecha de Emisión de los Bonos Inmobiliarios serán notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, dentro de este documento se detallará además la tasa de rendimiento nominal y efectiva, deducida de impuestos.

El Emisor garantiza las obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios mediante un Fideicomiso Irrevocable de Garantía (el "Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Fideicomiso de Garantía o Fideicomiso"). De conformidad con lo establecido en la Sección III.G (Respaldo y Garantías) de este Prospecto Informativo, los bienes del fideicomiso incluyen: (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre bienes inmuebles que forman parte de la MMG Tower y que tienen un Valor de Mercado que no podrá ser menor al ciento treinta y cinco por ciento (135%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación (la "Cobertura Inmobiliaria"); (ii) Cánones de Arrendamiento que el Emisor reciba y/o tenga derecho a recibir en los próximos dos (2) trimestres bajo los Contratos de Arrendamiento, más el saldo de la Cuenta de Reserva, de manera que en todo momento el valor de ambos sea equivalente o mayor a uno punto veinticinco (1.25) veces el monto de intereses y/o capital que deberá pagar el Fideicomitente en las dos (2) siguientes Fechas de Pago de Intereses correspondientes, calculado sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación (la "Cobertura del Servicio de la Deuda"); (iii) cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario que cubran al menos el 80% del valor de los inmuebles que garanticen la Emisión; (iv) derechos a recibir el 100% de los flujos provenientes de la venta de Bienes Hipotecados; y (v) los dineros en efectivos depositados en las Cuentas del Fideicomiso.

La presente emisión cuenta con una Calificación de Riesgo de AA- (pan) Perspectiva Estable, emitida por la Calificadora de Riesgo Fitch Ratings. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.**

Precio inicial de venta: 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$1.31	US$998.69
Total	US$55.000,000.00	US$420,125	US$54,579.875

**Incluye comisión de venta.*

EL LISTADO Y LA NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HAN SIDO AUTORIZADOS 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: 28 de septiembre de 2017

Número y Fecha de Resolución: Resolución SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017

Fecha de Impresión: 14 de agosto de 2017

Modificado mediante **Resolución No.SMV-110-23 de 29 de marzo de 2023**

EMISOR

GREEN TOWER PROPERTIES, INC.

MMG Tower, Piso 23, Costa del Este, Avenida Paseo del Mar
Apartado Postal 0832-00232
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 208-7017 / (507) 265-7700
Persona de Contacto: Diana Morgan Boyd
Correo-e: diana.morgan@morimor.com
Sitio Web: www.mmgtower.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA Y AGENTE DE COLOCACIÓN

MMG BANK CORPORATION

MMG Tower, Piso 22, Costa del Este, Avenida Paseo del Mar Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600 / Fax: (507) 265-7601
Persona de Contacto: Marielena Garcia Maritano
Correo-e: marielena.gmaritano@mmgbank.com
Sitio web: www.mmgbank.com

FIDUCIARIO

GLOBAL FINANCIAL FUNDS, CORP.

Torre Global Bank, Casa Matriz, Calle 50
Apartado Postal 0831-01843
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 206-2077 / Fax: (507) 263-3506
Persona de Contacto: Mónica de Chapman o Dayana del C. Vega U.
Correo-e: mchapman@globalbank.com.pa o dvega@globalbank.com.pa
Sitio Web: www.globabank.com.pa

ASESORES LEGALES

MORGAN & MORGAN

MMG Tower, Piso 23, Costa del Este, Avenida Paseo del Mar
Apartado Postal 0832-00232 World Trade Center
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7777 / Fax: (507) 265-7700
Persona de Contacto: Lic. Mario De Diego
Correo-e**:** mario.dediego@morimor.com
Sitio Web: www.morimor.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
Persona de Contacto: Lic. Lesbia Reyes
Correo-e**:** lereyes@deloitte.com
Sitio Web: www.deloitte.com

CENTRAL DE VALORES

Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)
Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Calle 49 y Avenida Federico Boyd
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105 / Fax: (507) 214-8175
Correo-e**:** latinc@latinclear.com
Sitio Web: www.latinclear.com.pa

BOLSA DE VALORES
Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Calle 49 y Avenida Federico Boyd
Apartado Postal 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966 / Fax: (507) 269-2457
Persona de Contacto: Myrna Palomo
Correo-e**:** mepalomo@panabolsa.com
Sitio Web: www.panabolsa.com

REGISTRO DE VALORES
Superintendencia del Mercado de Valores
Calle 50, Edificio Global Bank Plaza, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 501-1700/ Fax: (507) 501-1709
Correo-e: info@supervalores.gob.pa
Sitio Web: www.supervalores.gob.pa

AGENCIA CALIFICADORA DE RIESGO DE LOS VALORES
FITCH RATINGS
Calle 69 A # 9 -85
Bogotá, Colombia
Teléfono: (571) 265-326-9999 / Fax: (571) 347-4574
Persona de Contacto: María Paula Moreno
Correo-e**:** maria.moreno@fitchratings.com
Sitio Web: fitchratings.com

ÍNDICE

I. RESUMEN Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y FACTORES DE RIESGO 3

II. FACTORES DE RIESGO 10

A. DE LA OFERTA 10
B. DEL EMISOR 14
C. DEL ENTORNO 15
D. LA INDUSTRIA 17

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA 17

A. DETALLES DE LA OFERTA 17
B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN 32
C. MERCADOS 32
D. GASTOS DE LA EMISIÓN 33
E. USO DE LOS FONDOS 34
F. IMPACTO DE LA EMISIÓN 34
G. GARANTÍAS 35

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR 57

A. DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD 57
B. HISTORIA Y DESARROLLO DE EMISOR 58
C. CAPITAL ACCIONARIO 61
D. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO 61
E. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA 65
F. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO 65
G. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS 65
H. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS 66

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS 66

A. RESUMEN DE LAS CIFRAS FINANCIERAS DEL EMISOR 66
B. ACTIVOS Y LIQUIDEZ 67
C. RECURSOS DE CAPITAL 68
D. ESTADO DE RESULTADOS 68
E. PERSPECTIVAS Y PROYECCIONES 68

VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS 68

A. IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA 68
B. COMPENSACIÓN 71
C. GOBIERNO CORPORATIVO 71
D. EMPLEADOS 71
E. PROPIEDAD ACCIONARIA 72
F. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES 72

VII. TRATAMIENTO FISCAL 73

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE LOS BONOS INMOBILIARIOS 73
B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS INMOBILIARIOS 73

VIII. MODIFICACIONES Y CAMBIOS 73

IX. OTRA INFORMACIÓN 74

X. ANEXOS 74

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

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:	GREEN TOWER PROPERTIES, INC.
Tipo de Valor:	Bonos Inmobiliarios.
Series:	Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos en dos (2) series. Bonos Inmobiliarios Serie A y Bonos Inmobiliarios Serie B.
Moneda de pago de la obligación:	Dólares de los Estados Unidos de América "US$".
Monto de la Oferta:	Los Bonos Inmobiliarios se emitirán hasta por la suma de cincuenta y cinco millones de dólares ($55.000,000.00). El valor nominal de ésta emisión representa cuatro punto cincuenta y ocho 4.58 veces del capital pagado y 0.78 cero punto setenta y ocho veces el patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2016.
Representación de los Bonos Inmobiliarios:	Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos Inmobiliarios se emitirán de forma registrada y sin cupones. 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 Inmobiliarios serán emitidos de forma nominativa.
Denominación del Valor Nominal de los Bonos Inmobiliarios:	Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) y sus múltiplos.
Precio inicial de la oferta:	Los Bonos Inmobiliarios 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 las condiciones del mercado.
Fecha de Oferta Inicial:	28 de septiembre de 2017.
Fecha de Oferta Respectiva:	La “Fecha de Oferta Respectiva” será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos Inmobiliarios.
Fecha de Emisión:	La “Fecha de Emisión” será la fecha a partir de la cual los intereses se empezarán a devengar para los Bonos Inmobiliarios. La Tasa de Interés, la Fecha de Oferta Respectiva y la Fecha de Emisión de los Bonos Inmobiliarios serán notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Fecha de Vencimiento: Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos con plazo de pago de capital de diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.

Pago de Capital: Los Bonos Inmobiliarios Serie A pagarán su capital en línea recta, mediante treinta y nueve (39) pagos a ser efectuados en cada Día de Pago de Interés y un (1) último pago por el saldo insoluto a capital en la Fecha de Vencimiento, de acuerdo con la tabla de amortizaciones que aparece debajo. El Emisor podrá también realizar abonos por adelantado de los pagos trimestrales programados en la tabla de amortización en cualquier fecha establecida por el Emisor. Los Bonos Inmobiliarios Serie B pagarán capital al vencimiento; igualmente, el saldo final del capital de la Serie A se pagará en la Fecha de Vencimiento o, en caso de que aplique, para ambas Series en la Fecha de Redención Anticipada.

Serie A					
Año	Trimestre	Porcentaje de Amortización	Año	Trimestre	Porcentaje de Amortización
1	Trimestre I	1.25%	6	Trimestre I	1.25%
1	Trimestre II	1.25%	6	Trimestre II	1.25%
1	Trimestre III	1.25%	6	Trimestre III	1.25%
1	Trimestre IV	1.25%	6	Trimestre IV	1.25%
2	Trimestre I	1.25%	7	Trimestre I	1.25%
2	Trimestre II	1.25%	7	Trimestre II	1.25%
2	Trimestre III	1.25%	7	Trimestre III	1.25%
2	Trimestre IV	1.25%	7	Trimestre IV	1.25%
3	Trimestre I	1.25%	8	Trimestre I	1.25%
3	Trimestre II	1.25%	8	Trimestre II	1.25%
3	Trimestre III	1.25%	8	Trimestre III	1.25%
3	Trimestre IV	1.25%	8	Trimestre IV	1.25%
4	Trimestre I	1.25%	9	Trimestre I	1.25%
4	Trimestre II	1.25%	9	Trimestre II	1.25%
4	Trimestre III	1.25%	9	Trimestre III	1.25%
4	Trimestre IV	1.25%	9	Trimestre IV	1.25%
5	Trimestre I	1.25%	10	Trimestre I	1.25%
5	Trimestre II	1.25%	10	Trimestre II	1.25%
5	Trimestre III	1.25%	10	Trimestre III	1.25%
5	Trimestre IV	1.25%	10	Trimestre IV	51.25%

Redención Anticipada: Una o más de las Series respectivas de los Bonos Inmobiliarios podrán ser redimidas anticipadamente, total o parcialmnete, a opción del emisor, a partir del tercer aniversario de su Fecha de Emisión a un valor equivalente al 100% del saldo insoluto a capital, en cualquier fecha establecida por el Emisor (la "Fecha de Redención Anticipada"). Las redenciones totales de una o más de las Series respectivas se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la Fecha de Redención Anticipada. Las redenciones parciales de una o mas de las Series respectivas se harán pro rata entre los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación de dichas Series.

Tasa de Interés: Los Bonos Inmobiliarios devengaran una tasa fija, la cual será determinada por El Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Fecha de Pago de Intereses:	Los intereses se pagarán trimestralmente el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta su vencimiento o fecha de redención anticipada (en adelante los "Días de Pago de Interés" o "Fechas de Pago de Intereses"), y de no ser éste un Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente.
Base de cálculo:	365/ 365
Prelación:	El pago de capital e intereses de los Bonos Inmobiliarios tienen preferencia sobre las demás acreencias del Emisor o que pueda contraer el Emisor en un futuro, excepto aquellas cuya prelación sea establecida por leyes aplicables en casos de quiebra o concurso de acreedores.
Uso de los Fondos:	Los fondos netos de la venta de los Bonos Inmobiliarios, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a cincuenta y cuatro millones quinientos setenta y nueve mil ochocientos setenta y cinco dólares (US$54,579,875.00). Los fondos netos que se obtengan de la venta de los Bonos Inmobiliarios serán utilizados por el Emisor para cancelar deudas y/o compromisos financieros en la forma que se detalla en la Sección III. Título E. de este prospecto informativo.
Garantías:	El Emisor, de conformidad con lo establecido en la Sección III.G (Respaldo y Garantías) de este Prospecto Informativo, garantiza las obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios, mediante un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del fideicomiso incluyen: (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre bienes inmuebles que formen parte de la MMG Tower y que tengan un Valor de Mercado que no sea menor al ciento treinta y cinco por ciento (135%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación (la "Cobertura Inmobiliaria); (ii) Cánones de Arrendamiento que el Emisor reciba y/o tenga derecho a recibir en los próximos dos (2) trimestres bajo los Contratos de Arrendamiento, más el saldo de la Cuenta de Reserva, los cuales en conjunto deben ser igual o mayor a uno punto veinticinco (1.25) veces el monto de intereses y/o capital que deberá pagar el Fideicomitente en las dos (2) siguientes Fechas de Pago de Intereses correspondientes, calculado sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación (la "Cobertura del Servicio de la Deuda"); (iii) cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario que cubran al menos el 80% del valor de los inmuebles que garanticen la Emisión; (iv) derechos a recibir el 100% de los flujos provenientes de la venta de Bienes Hipotecados; y (v) los dineros en efectivo depositados en las Cuentas del Fideicomiso.
Fuente de pago:	El pago de las obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios provendrá de (i) flujo de Cánones de Arrendamiento sobre fincas del MMG Tower o; (ii) flujo generado por la venta de fincas del MMG Tower o; (iii) aportes extraordinarios de los socios o; (iv) refinanciamiento.
Impuesto sobre la Renta con Respecto a Ganancias Provenientes de la Enajenación De los Bonos Inmobiliarios:	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 Inmobiliarios:

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.

Agente de Compensación, Liquidación y Custodio: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).

Inscripción de Valores: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Auditores Externos: Deloitte, Inc.

Asesores Legales: Morgan & Morgan

Agente de Colocación y Puesto de Bolsa: MMG Bank Corporation

Agente de Pago, Registro Transferencia: MMG Bank Corporation

Fiduciario: Global Financial Funds Corp.

Agencia Calificadora de Riesgo de los Bonos Inmobiliarios: Fitch Ratings

Calificación de Riesgo de los Bonos Inmobiliarios: La presente emisión cuenta con una Calificación de Riesgo de AA- (pan) Perspectiva Estable, emitida por la Calificadora de Riesgo Fitch Ratings. UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.

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.

Autorización de Registro: Resolución SMV No. 428-17 de 8 de agosto de 2017.
Modificado mediante **Resolución No.SMV-110-23 de 29 de marzo de 2023**

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.
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 Inmobiliarios 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 Inmobiliarios y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos Inmobiliarios. 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 dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de los Bonos Inmobiliarios, de conformidad con el proceso establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen. Para poder modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Inmobiliarios y para otorgar cualquier dispensa al Emisor o al Fiduciario en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores que representen al menos el cincuenta y uno (51%) por ciento del valor nominal total de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación; salvo que se refiera a cambios relacionados con la Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas éstos que requerirán el voto favorable de aquellos Tenedores que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor nominal de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación. Se exceptúa de lo dispuesto en este párrafo los literales “a, b, c, d, e, f, i, l, m, o y p” de las Obligaciones de Hacer y el literal “a” de las Obligaciones de No Hacer, detalladas en la Sección III, Literal A, Numeral 33.1 de este Prospecto Informativo.
Riesgo de Valor de Garantía:	Los bienes inmuebles otorgados en garantía podrían sufrir una pérdida de valor producto de las fluctuaciones cíclicas de la industria inmobiliaria. Esta realidad podría tener como consecuencia que en determinado momento las garantías no sean suficientes para cubrir el saldo de los Bonos Inmobiliarios en circulación.
Riesgo de redención anticipada:	Los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios, El Emisor podría redimir dichos Bonos Inmobiliarios 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

Inmobiliarios por un precio superior a su valor nominal y los Bonos Inmobiliarios fueran redimidos anticipadamente, el rendimiento para el inversionista se verá afectado tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 16 de este Prospecto Informativo.

Riesgo de Liquidez:

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos Inmobiliarios 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 estipulaciones que menoscaben la liquidez de los valores, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia y/o derechos preferentes, entre otros.

Riesgo por Constitución de las Garantías:

El Emisor actualmente se encuentra en un proceso de modificación a los términos y condiciones de la Emisión autorizada mediante Resolución SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 y depende del registro de la misma para que este mismo Fideicomiso de Garantía pueda garantizar la Emisión nueva a la que hace referencia este Prospecto.

Riesgo de Mercado Secundario Ausencia de mercado líquido para negociar sus valores:

El mercado secundario en Panamá es limitado lo que podría tener como consecuencia que los inversionistas puedan vender los Bonos Inmobiliarios en mercado secundario antes de su vencimiento.

Revelación de la existencia de riesgo de partes relacionadas y concentraciones de crédito:

Al cierre de diciembre de 2016, el Emisor mantiene dos (2) contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas que ascienden a $2.3 millones de dólares anuales. Si bien estos contratos de arrendamiento fueron pactados a términos y condiciones cónsonos con el mercado, existe el riesgo que a su vencimiento puedan ser negociados bajo condiciones diferentes.

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.

Riesgo de tasa de interés:

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series será Fija. En el caso que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de

interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos Inmobiliarios, el inversionista podría perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior.

Riesgo por la naturaleza y competencia del negocio:	El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y locales comerciales del MMG Tower ubicado en Costa del Este, considerado Clase A (como aquellos proyectos con una ubicación "prime" y las más altas condiciones tecnológicas para sus inquilinos). Por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos similares. Según informes de CBRE, en Panamá la oferta de proyectos Clase A es significativa con aproximadamente 778,800 m^2 de inventario existente. La desocupación de estos espacios comerciales Clase A, se ubica por el orden del 24.9% al segundo semestre de 2016, mayor que la del segundo semestre del 2015 donde la desocupación alcanzaba un 20.5%. No existe garantía de que la demanda seguirá creciendo al mismo ritmo que la oferta y que existirá un mercado potencial de empresas interesadas en oficinas y espacios comerciales Clase A.

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de los Bonos Inmobiliarios será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

II. FACTORES DE RIESGO

A. DE LA OFERTA

1. Riesgo del Valor de la Garantía

Los bienes inmuebles otorgados en garantía podrían sufrir una pérdida de valor producto de las fluctuaciones cíclicas de la industria inmobiliaria. Esta realidad podría tener como consecuencia que en determinado momento las garantías no sean suficientes para cubrir el saldo de los Bonos Inmobiliarios en circulación.

2. Riesgo de liquidez

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos Inmobiliarios 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 estipulaciones que menoscaben la liquidez de los valores, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia y/o derechos preferentes, entre otros.

3. Ausencia en el 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.

4. Riesgo por Valorización de los Bienes dados en Garantía

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de los bienes inmuebles difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a la Emisión.

5. Riesgo por constitución de Garantías

El Emisor actualmente se encuentra en un proceso de modificación a los términos y condiciones de la Emisión autorizada mediante Resolución SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 y depende del registro de la misma para que este mismo Fideicomiso de Garantía pueda garantizar la Emisión nueva a la que hace referencia este Prospecto.

6. Vencimiento por Declaración de Plazo Vencido entre diferentes Series de la Emisión

En caso de una declaración de vencimiento anticipado de la Serie A, esto provocaría un efecto cascada en la Serie B en vista de que ambas comparten las mismas garantías, por lo cual el Emisor se vería afectado en cuanto al cumplimiento de las Obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios Serie B.

7. Redención anticipada

Los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios, El Emisor podría redimir dichos Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios por un precio superior a su valor nominal y los Bonos Inmobiliarios fueran redimidos anticipadamente, el rendimiento para el inversionista se verá afectado tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 16 de este Prospecto Informativo.

8. Riesgo de modificación de los términos y condiciones de los valores

El Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, de conformidad con el proceso establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen.

Para poder modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Inmobiliarios y para otorgar cualquier dispensa al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores que representen al menos el cincuenta y uno (51%) por ciento del valor nominal total de los Bonos Inmobiliarios en ese momento emitidos y en circulación; salvo que se refiera a cambios relacionados con la Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas estos que requerirán el voto favorable de aquellos Tenedores que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor nominal de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación.

Un inversionista podría no estar de acuerdo con las modificaciones propuestas por el Emisor y que aun así, dichas modificaciones sean aprobadas por la mayoría requerida tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 39 de este Prospecto Informativo.

9. Causales de vencimiento anticipado de los valores por incumplimiento

En el caso de que un Evento de Incumplimiento no sea subsanado dentro de los plazos establecidos en este Prospecto, los Bonos Inmobiliarios podrán ser declarados de plazo vencido teniendo como consecuencia que el inversionista sea afectado en su expectativa de retorno sobre la inversión tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 34 de este Prospecto Informativo.

10. Obligaciones de hacer y no hacer, condiciones financieros (en caso de incumplimiento)

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No hacer descritas en la Sección III. A. Numeral 34 de este Prospecto Informativo y en los Bonos Inmobiliarios, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos Inmobiliarios o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que declare el vencimiento anticipado de la deuda bajo los Bonos Inmobiliarios por razón de aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Inmobiliarios tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 34 de este Prospecto Informativo.

11. Riesgo de partes relacionadas en la Emisión

El Agente Estructurador, Agente Colocador,,Agente de Pago, Registro y Transferencia, y Puesto de Bolsa es MMG Bank Corporation, parte relacionada del Emisor.

12. Periodo de vigencia de los valores

El periodo de vigencia de los Bonos Inmobiliarios es de diez (10) años lo que podría considerarse entre mediano a largo plazo, en cuyo período las condiciones del mercado y las consideraciones de riesgo/retorno sobre los Bonos Inmobiliarios podrían variar.

13. Riesgo de uso de fondos

El uso de los fondos netos que se obtengan de la venta de los Bonos Inmobiliarios serán utilizados para pagar el saldo de capital e intereses de la Serie A de los Bonos Inmobiliarios Hipotecarios de Green Tower Properties, Inc., cuya oferta pública fue autorizada por la SMV mediante Resolución No. 497-13 del 29 de noviembre de 2013 por ende existe el riesgo que los fondos provenientes de la presente Emisión no cubran en su totalidad el monto a repagar. El excedente de los fondos netos provenientes de la venta de los Bonos Inmobiliarios que no sean utilizados para cancelar deudas y/o compromisos financieros, podrán ser utilizados para el pago de otras obligaciones vigentes del Emisor.

14. Riesgo de mercado secundario. Ausencia de mercado líquido para negociar sus valores

El mercado secundario en Panamá es limitado lo que podría tener como consecuencia que los inversionistas puedan vender los Bonos Inmobiliarios en mercado secundario antes de su vencimiento.

15. Posibles eventos o factores de incumplimiento por parte del emisor

El incumplimiento algunas Obligaciones de Hacer o No Hacer conlleva que pueda dar lugar a que se declare de plazo vencido tal como se describe en la Sección III. A. Numeral 35.4 de este Prospecto Informativo.

16. Riesgo por existencia de fideicomisos de garantía ómnibus

A la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo el fideicomiso de garantía será ómnibus, es decir, que garantiza los Bonos Inmobiliarios de la Emisión, autorizada mediante Resolución No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013. Luego de colocada la totalidad de la presente Emisión, el Emisor con dichos fondos prevee cancelar la Emisión de Bonos Inmobiliarios autorizados mediante Resolución No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 de modo que el actual fideicomiso de garantía únicamente garantizará la presente Emisión autorizada mediante Resolución SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017, Modificado mediante **Resolución No.SMV-110-23 de 29 de marzo de 2023**; sin embargo, el Emisor podrá garantizar futuros compromisos bajo el mismo fideicomiso de garantía.

17. Revelación de la existencia de riesgo de partes relacionadas y concentraciones de crédito

Al cierre de diciembre de 2016, el Emisor mantiene dos (2) contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas que ascienden a $2.3 millones de dólares anuales. Si bien estos contratos de arrendamiento fueron pactados a términos y condiciones cónsonos con el mercado, existe el riesgo que a su vencimiento puedan ser negociados bajo condiciones diferentes.

A continuación un detalle de los montos anuales de arrendamiento de partes relacionadas:

- Morgan & Morgan US$ 2,121,401 anual
- MMG Bank Corporation US$ 244,587 anual

En relación al riesgo de concentraciones de crédito, al cierre de diciembre 2016, Morgan & Morgan representaba 32% de los ingresos anuales del Emisor. El resto de los ingresos provienen de un grupo atomizado de arrendatarios donde ninguno representa más del 10% de los ingresos anuales del Emisor.

18. 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.

19. Riesgo de Tasa de Interés

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series será Fija. En el caso que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos Inmobiliarios, el inversionista podría perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior.

20. 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.

21. Riesgo de una Disminución General de las Propiedades

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

22. Riesgo de Competencia – Disminución General de los Precios de las Propiedades

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

23. Riesgo de Facultades del Fiduciario

El Fiduciario tendrá la facultad de tomar las medidas necesarias para cobrar las sumas que se le adeuden por razón del manejo del Fideicomiso, con cargo a los bienes del fideicomiso. En caso de ejercer esta facultad, el patrimonio del Fideicomiso podrá verse disminuido.

24. Riesgo por Cargos a Bienes Fiduciarios

En caso de que el Emisor no pague al Fiduciario los honorarios y gastos a los que se refieren las Secciones 11 y 12 del Instrumento de Fideicomiso, respectivamente, o las indemnizaciones a que se refiere la Sección 10 del Instrumento de Fideicomiso, o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar al Fiduciario en virtud del Instrumento de Fideicomiso, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de los Bienes Fiduciarios en cualquier momento disponiendo la Cuenta de Concentración.

B. DEL EMISOR

1. Razones financieras: Apalancamiento de deuda, ROA y ROE

El nivel de apalancamiento total (pasivos / patrimonio) del Emisor se mantuvo en 0.82 veces el 31 de diciembre de 2016 en comparación con 0.82 veces al cierre fiscal del 30 septiembre de 2016. La rentabilidad del Emisor sobre sus activos promedio durante el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2016 (ROA) fue de 0.69% y la rentabilidad del Emisor sobre su patrimonio promedio durante el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2016 (ROE) fue de 1.27%. La rentabilidad del Emisor sobre sus activos promedio durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (ROA) fue de 1.11% y la rentabilidad del Emisor sobre su patrimonio promedio durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (ROE) fue de 2.03%.

2. Riesgo por Ausencia total o parcial de implementación de políticas de gobierno corporativo (Acuerdo 12-2003 noviembre 2003)

El Emisor ha adoptado parcialmente las políticas y procedimientos de gobierno corporativos mencionados en el Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, lo que implica que existen los riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el acuerdo.

3. Expiración pendiente de patentes, marcas de fábrica o contratos de concesión

El Emisor no está expuesto al riesgo de expiración de patentes, marcas de fábrica o contratos de concesión.

4. 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 oficinas y locales comerciales similares a los que ofrece el MMG Tower.
c. Variación en el marco regulatorio de incentivos a sedes multinacionales.

5. Riesgo de Crédito Operativo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración del MMG Tower. 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.

6. Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración del MMG Tower. 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.

7. Riesgo operacional

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración del MMG Tower. Si bien la mayoría de los contratos de arrendamiento vigentes tienen un plazo de cinco a diez años, no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de ocupación en el futuro.

8. Riesgos por efectos ocasionados por la naturaleza

Existe el riesgo de que desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los bienes inmuebles de Green Tower Properties.

9. Riesgo de valores disponibles para la venta. Detalle de valores registrados y en circulación

A la fecha de colocación de los Bonos Inmobiliarios del Emisor, este mantiene en el mercado debidamente emitidos y en circulación los Bonos Inmobiliario autorizados mediante Resolución No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013, por consiguiente, el pago de los intereses y capital de esta emisión pudiese verse afectado por el cumplimiento de los pagos de la emisión existente del Emisor.

A continuación detallamos la información principal de la Emisión de Bonos Inmobiliarios autorizados mediante Resolución No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 por un monto de US$55,000,000.00:

Monto de Emisión	**Tipo de Valor**	**No. De Resolución de Autorización**	**Fecha de Vencimiento**	**Monto en Circulación**	**Monto Disponible**
US$55,000,000.00	Bonos Inmobiliarios	SMV 497-13	23.12.2020	US$50,000,000.00	0 (no es rotativa)

10. 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.

11. 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.

12. Riesgo por ausencia de prestamista de último recurso

A falta de un prestamista de último recurso, la liquidez del Emisor podría verse afectada en caso de que las operaciones del Emisor se vean interrumpidas, la liquidez se vea comprometida y exista una falta de disponibilidad de crédito.

C. DEL ENTORNO

1. Factores relacionados al país en que opera el solicitante

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. Riesgo por 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. Riesgos por factores políticos

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales que lleva a cabo el 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 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 bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.

8. Riesgos por regulación

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco regulatorio de Panamá que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

9. 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. LA INDUSTRIA

1. Naturaleza y competencia del negocio

El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y locales comerciales del MMG Tower ubicado en Costa del Este, considerado Clase A (como aquellos proyectos con una ubicación "prime" y las más altas condiciones tecnológicas para sus inquilinos). Por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos similares.

Según informes de CBRE, en Panamá la oferta de proyectos Clase A es significativa con aproximadamente 778,800 m^2 de inventario existente. La desocupación de estos espacios comerciales Clase A, se ubica por el orden del 24.9% al segundo semestre de 2016, mayor que la del segundo semestre del 2015 donde la desocupación alcanzaba un 20.5%. No existe garantía de que la demanda seguirá creciendo al mismo ritmo que la oferta y que existirá un mercado potencial de empresas interesadas en oficinas y espacios comerciales Clase A.

2. Condiciones de la competencia

Actualmente existe una disponibilidad de 193,591m^2 en espacios y oficinas comerciales Clase A.
La presión de la competencia ha tenido como resultado una disminución en la renta promedio mensual por oficinas Clase A de US$25.00 por m^2 a US$22.00 por m^2. A pesar de que según cifras de la Contraloría General, se ha observado una disminución en la construcción de Oficinas durante el 2016 en comparación a el 2015, no existe la garantía que la oferta deje de incrementar a un ritmo mayor que la demanda lo que tuviese un impacto directo en las rentas promedios de oficinas Clase A.

3. Corridas Bancarias

La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

4. Riesgo de Regulación 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.

5. 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. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. DETALLES DE LA OFERTA

1. Autorización

La Junta Directiva del Emisor, en reunión celebrada el diez (10) de mayo de 2017, aprobaron la emisión, oferta pública y registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado ante la Bolsa de Valores de

Panamá, S.A., de los Bonos Inmobiliarios cuyos términos y condiciones se describen en este prospecto informativo.

2. Emisor

Los Bonos Inmobiliarios serán ofrecidos por Green Tower Properties, Inc. a título de Emisor.

3. Tipo de Valores

Bonos Inmobiliarios (los "Bonos Inmobiliarios") por un valor nominal total de hasta Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US$55.000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América, suma ésta que representa cuatro punto cincuenta y ocho 4.58 veces del capital pagado y cero punto setenta y ocho 0.78 veces el patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2016, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) y sus múltiplos.

4. Derechos de suscripción o derechos de conversión

Estos valores no poseen derechos a ser convertibles o derechos de suscripción para la adquisición de los mismos.

5. Limitación por derechos incorporados en otros títulos valores

No existe ningún otro título valor que guarde relación con la presente oferta.

6. Inversionistas

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

7. Ausencia de límites de inversión

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

8. Moneda de Pago de los Bonos Inmobiliarios

Las obligaciones de pago derivadas de los Bonos Inmobiliarios se pagarán en Dólares de los Estados Unidos de América (US$).

9. Forma de Emisión y Representación de los Bonos Inmobiliarios

Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos de forma desmaterializada y estarán representados por medio de anotaciones en cuenta. No obstante, los inversionistas tendrán derecho a solicitar la materialización de su inversión en los Bonos Inmobiliarios mediante su emisión física, en cuyo caso el comprador de los Bonos Inmobiliarios asumirá los costos asociados a la materialización.

Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos de forma registrada y sin cupones.

10. Titularidad

Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos de forma nominativa.

11. Circunstancias que puedan menoscabar la liquidez de los Bonos Inmobiliarios

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los Bonos Inmobiliarios que se ofrecen, tales como un número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, ni derechos preferentes.

12. Fecha de Oferta Respectiva, Fecha de Vencimiento y la de Emisión de los Bonos Inmobiliarios

La "Fecha de Oferta Respectiva" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos Inmobiliarios.

La "Fecha de Emisión" será la fecha a partir de la cual los intereses se empezarán a devengar para los Bonos Inmobiliarios. La Fecha de Emisión de los Bonos Inmobiliarios será determinada por el Emisor antes de la oferta de éstos, en atención a sus necesidades financieras.

La "Fecha de Vencimiento" será la fecha hasta la cual los Bonos Inmobiliarios estarán en circulación.
La Tasa de Interés, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Inmobiliarios serán notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

13. Precio de Venta

El Emisor anticipa que los Bonos Inmobiliarios serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario, al cien por ciento (100%) de su respectivo valor nominal, más los intereses devengados o acumulados, según sea el caso. No obstante, los Bonos Inmobiliarios podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine el Emisor, de acuerdo a las condiciones que presente el mercado financiero en un determinado momento. Los Bonos Inmobiliarios serán entregados 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 de un Día de Pago de Interés, 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 de Interés inmediatamente precedente (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés).

14. Fecha de Vencimiento

Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos en dos Series, ambas con plazo de pago de capital de diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.

15. Pago de Capital

Los Bonos Inmobiliarios Serie A pagarán su capital en línea recta, mediante treinta y nueve (39) pagos a ser efectuados en cada Día de Pago de Interés y un (1) último pago por el saldo insoluto a capital en la Fecha de Vencimiento, de acuerdo a la tabla de amortización que aparece debajo. Los Bonos Inmobiliarios Serie B pagarán capital al vencimiento; igualmente, el saldo final del capital de la Serie A se pagará en la Fecha de Vencimiento o, en caso de que aplique, para ambas Series en la Fecha de Redención Anticipada.

Serie A					
Año	Trimestre	Porcentaje de Amortización	Año	Trimestre	Porcentaje de Amortización
1	Trimestre I	1.25%	6	Trimestre I	1.25%
1	Trimestre II	1.25%	6	Trimestre II	1.25%
1	Trimestre III	1.25%	6	Trimestre III	1.25%
1	Trimestre IV	1.25%	6	Trimestre IV	1.25%
2	Trimestre I	1.25%	7	Trimestre I	1.25%
2	Trimestre II	1.25%	7	Trimestre II	1.25%
2	Trimestre III	1.25%	7	Trimestre III	1.25%
2	Trimestre IV	1.25%	7	Trimestre IV	1.25%
3	Trimestre I	1.25%	8	Trimestre I	1.25%
3	Trimestre II	1.25%	8	Trimestre II	1.25%
3	Trimestre III	1.25%	8	Trimestre III	1.25%
3	Trimestre IV	1.25%	8	Trimestre IV	1.25%
4	Trimestre I	1.25%	9	Trimestre I	1.25%
4	Trimestre II	1.25%	9	Trimestre II	1.25%
4	Trimestre III	1.25%	9	Trimestre III	1.25%
4	Trimestre IV	1.25%	9	Trimestre IV	1.25%
5	Trimestre I	1.25%	10	Trimestre I	1.25%
5	Trimestre II	1.25%	10	Trimestre II	1.25%
5	Trimestre III	1.25%	10	Trimestre III	1.25%
5	Trimestre IV	1.25%	10	Trimestre IV	51.25%

La amortización de capital de los Bonos Inmobiliarios Serie A será calculado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, de acuerdo a la estructura de amortización que aparece arriba. Para la Serie A, el Emisor realizará pagos de capital a partir la primera Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente a la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. Para la serie B, el Emisor realizará el pago del 100% del capital en la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada.

16. Redención Anticipada de los Bonos Inmobiliarios

Una o más de las Series respectivas podrán ser redimidas anticipadamente, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir del tercer aniversario de su Fecha de Emisión a un valor equivalente al 100% del saldo insoluto a capital, en cualquier fecha establecida por el Emisor (la "Fecha de Redención Anticipada"). Las redenciones totales de una o más de las Series respectivas se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la Fecha de Redención Anticipada. Las redenciones parciales de una o más de las Series respectivas se harán pro rata entre los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación de dichas Series.

La redención de una o más de las Series respectivas se efectuará en cualquier fecha establecida por el Emisor, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las siguientes condiciones con al menos diez (10) días calendario de anticipación a la Fecha de Redención Anticipada: (i) envío de una notificación escrita al Agente de Pago, acompañada del modelo del comunicado público mediante el cual anunciará la redención anticipada al público, a la Superintendencia del Mercado de Valores y al Fiduciario; y (ii) la publicación del comunicado público detallado en el numeral "(i)" en dos diarios de circulación nacional por dos días consecutivos.

17. Tasa de Interés

El Emisor pagará intereses sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios. Los intereses se empezarán a devengar desde la Fecha de Emisión de los Bonos Inmobiliarios hasta su vencimiento o redención anticipada. Cada Serie de esta Emisión devengara intereses en base a una tasa fija, la cual será determinada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La Tasa de Interés, la Fecha de Oferta Respectiva y la Fecha de Emisión de los Bonos Inmobiliarios serán notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

18. Fecha de Pago de los Intereses

Los intereses serán pagados trimestralmente el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (cada uno, un "Día de Pago de Interés") y en caso que alguno no coincida con un Día Hábil, el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. El término "Día Hábil" significa todo día que no sea un sábado, domingo, día de fiesta o duelo nacional, día feriado o día no laborable para los bancos del sistema bancario nacional de Panamá.

19. Cómputo de Intereses

Los intereses pagaderos en relación sobre los Bonos Inmobiliarios serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cada Período de Interés, aplicando la tasa de interés determinada por el Emisor sobre el saldo insoluto a capital del Bono correspondiente, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendarios 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 trescientos sesenta y cinco (365) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

20. Período de Interés

El término "Período de Interés" significa el período que comienza en la Fecha de Emisión de cada Bono y termina en el Día de Pago de Interés inmediatamente siguiente; y cada período sucesivo que comienza en un Día de Pago de Interés y termina en el Día de Pago de Interés inmediatamente subsiguiente. 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.

21. Intereses Devengados

Los Bonos Inmobiliarios devengarán intereses (i) desde su Fecha de Liquidación, 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).

22. Sumas devengadas y no cobradas

Las sumas de capital e intereses derivadas de los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios, o a consecuencia de haberse dictado una orden de parte de alguna autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad al Día de Pago de Interés.

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 Inmobiliarios 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.

23. Forma de pago del capital e interés

Los pagos derivados de los Bonos Inmobiliarios a favor de los Tenedores Registrados se harán por intermedio del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Como quiera que los Bonos Inmobiliarios sean depositados en Latinclear y quedarán sujetos al régimen de tenencia indirecta establecido en el Texto Único, Latinclear será considerado como el único "Tendedor Registrado" propietario de los Bonos Inmobiliarios desmaterializados. Los inversionistas serán considerados "Tenedores Indirectos" y como tal adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos Inmobiliarios. El

inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de los Bonos Inmobiliarios podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear. En caso que un inversionista solicite que los Bonos Inmobiliarios sean emitidos físicamente a su nombre, tal inversionista será considerado como Tenedor Registrado respecto a los Bonos Inmobiliarios que le sean emitidos. El término "Tenedor" significa todo tenedor de las Bonos Inmobiliarios, ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.

El Emisor ha designado como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos Inmobiliarios a MMG Bank Corporation (el "Agente de Pago"), con oficinas principales ubicadas en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, 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 Inmobiliarios, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del 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 mantendrá y llevará en sus oficinas principales un registro ("Registro de Tenedores") en el cual anotará, la Fecha de Emisión de cada Bono y su respectiva Serie, el nombre y la dirección de cada persona que adquiera uno o más Bonos Inmobiliarios, así como el de cada uno de los subsiguientes cesionarios del mismo. El Agente de Pago entregará a los Tenedores Registrados las sumas que hubiese recibido del Emisor o Fiduciario para pagar el capital y los intereses de los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos.

Para aquellos Bonos Inmobiliarios emitidos de forma desmaterializada 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, esta hará los pagos que correspondan a los respectivos Participantes, y estos a su vez los pagarán a los Tenedores Indirectos.

Tratándose de Bonos Inmobiliarios emitidos de forma física y que no estén sujetos al régimen de tenencia indirecta, los pagos se efectuarán a los Tenedores Registrados bajo cualquiera de las siguientes formas que haya sido escogida por cada uno de ellos con al menos diez (10) Días Hábiles de antelación a el respectivo Día de Pago de Intereses: (i) acreditando la suma que corresponda en la cuenta bancaria que el Tenedor Registrado mantenga con el Agente de Pago; (ii) mediante transferencia bancaria de fondos a la cuenta y al banco que el Tenedor Registrado haya indicado por escrito al Agente de Pago; o (iii) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, entregado a éste en las oficinas principales del Agente de Pago ubicadas en la ciudad de Panamá. Cuando el Tenedor Registrado no haya escogido alguna de las formas de pago antes mencionadas, el mismo se hará por medio de cheque. Si luego de entregado el cheque al Tenedor Registrado, ocurre la pérdida, hurto o destrucción del cheque, la cancelación y reposición del mismo se regirá de acuerdo a los trámites establecidos por las leyes de la República de Panamá y todos los costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

En caso que se escoja la forma de pago mediante crédito a una cuenta bancaria mantenida con el Agente de Pago o mediante transferencia bancaria, el crédito o la transferencia serán efectuados por el Agente de Pago en el Día De Pago de Interés. Tratándose de transferencias bancarias a cuentas en otros bancos, los costos e impuestos asociados con dichas transferencias serán asumidos por el Tenedor Registrado, los cuales serán descontados de las sumas a ser pagadas. En caso de transferencia bancaria, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de la transferencia bancaria, 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 de acuerdo a las

instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho al Tenedor Registrado en la fecha en que el Agente de Pago envió la transferencia.
El Agente de Pago hará buen pago de cada uno de los Bonos Inmobiliarios cuando pague el capital y/o los intereses, según sea el caso, conforme lo contemplado en el respectivo Bono. 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.

Ni el Agente de Pago ni el Emisor tendrán responsabilidad alguna frente al Tenedor Registrado o terceros, cuando ejecute instrucciones que el Agente de Pago o el Emisor, según sea el caso, razonablemente creyese provengan del Tenedor Registrado de dicho Bono.

Toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago para cubrir los pagos de capital e intereses de los Bonos Inmobiliarios y que no sea cobrada por el respectivo Tenedor Registrado luego de transcurrido un período de ciento ochenta (180) días después de la Fecha de Vencimiento, será devuelta por el Agente de Pago 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 responsabilidad alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado.

El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios.

24. 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 sesenta (60) 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 del plazo antes indicado, el Emisor deberá nombrar un nuevo agente de pago, de registro y de transferencia. 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, 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.

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

El Agente de Pago cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada; o
El Agente de Pago sea intervenido por la Superintendencia de Bancos; o
El Agente de Pago sea disuelto o se solicite su quiebra.

El Emisor también podrá remover al Agente de Pago sin causa justificada, dando aviso previo y por escrito de tal decisión al Agente de Pago con al menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la remoción o terminación de funciones.

En caso de remoción del Agente de Pago, el Emisor deberá designar un nuevo agente de pago dentro de un plazo no mayor a sesenta (60) días calendarios a partir de la fecha en que ocurra la causal de remoción y suscribir un acuerdo de sustitución o nuevo contrato con el nuevo agente de pago.

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago deberá entregar al Emisor y al nuevo agente de pago y registro 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 establecidos en el contrato y en el presente prospecto.

Por su parte, el Agente de Pago devolverá al Emisor los honorarios que le hubiesen sido pagados de forma anticipada correspondiente al período en que no prestará más sus servicios.

25. Titularidad Múltiple sobre los Bonos Inmobiliarios

En atención a lo señalado en el artículo 203 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, cuando con relación a un Bono exista pluralidad de tenedores, los derechos y obligaciones derivados de la titularidad múltiple se regirán de acuerdo a las reglas contenidas en la Ley 42 de 1984. En tales casos, cuando un Bono tenga a dos (2) o más personas como su Tenedor Registrado, las instrucciones en relación con los Bonos Inmobiliarios que sean impartidas por estos al Agente de Pago y el Emisor se regirán por las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro de Tenedores, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono identificados en el Registro de Tenedores; 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 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 de Tenedores.

26. Depósito de los Bonos Inmobiliarios

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 Inmobiliarios 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 del Mercado de Valores para actuar como central de valores. El depósito se ha hecho mediante la desmaterialización de los Bonos Inmobiliarios.

27. Titularidad de los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios desmaterializados. 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 Inmobiliarios desmaterializados frente al Agente de Pago. Cuando se trate de Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios desmaterializados 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 Inmobiliarios 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 Inmobiliarios, Latinclear acreditará las sumas recibidas en las cuentas de aquellos Participantes que mantengan Bonos Inmobiliarios. Las sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en los Bonos

Inmobiliarios, 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 Inmobiliarios, 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 Inmobiliarios adquiridos por estos últimos.

28. Régimen de Tenencia Indirecta

El derecho de propiedad de las personas que inviertan en los Bonos Inmobiliarios que estén representados de forma desmaterializada, 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 del 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 Inmobiliarios desmaterializados comprados a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre los Bonos Inmobiliarios de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. El término "Tenedor" significa todo tenedor de los Bonos Inmobiliarios, ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.

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 Inmobiliarios. Por lo tanto, Latinclear será el Tenedor Registrado de los Bonos Inmobiliarios desmaterializados y considerado por el Agente de Pago y el Emisor, como el único propietario de los Bonos Inmobiliarios desmaterializados, mientras que los inversionistas serán considerados Tenedores Indirectos y como tal adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos Inmobiliarios, 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 Inmobiliarios 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 Inmobiliarios 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 Inmobiliarios y únicamente en relación con la porción del total del capital de Bonos Inmobiliarios sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

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

29. Transferencia de Derechos Bursátiles y de Bonos Inmobiliarios Emitidos Físicamente

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

Para aquellos Bonos Inmobiliarios emitidos física e individualmente que no estén sujetos al régimen de tenencia indirecta, la transferencia se completará y hará efectiva por medio de la correspondiente anotación en el Registro llevado por el Agente de Pago. La transferencia se entenderá hecha a partir de la fecha en que quede anotada en el Registro de Tenedores. Toda solicitud de traspaso de un Bono emitido físicamente se deberá realizar por escrito y dirigida al Agente de Pago, entregada en las oficinas de éste y estar acompañada del respectivo Bono. La solicitud deberá estar suscrita por la(s) persona(s) que aparezca(n) inscrita(s) como

Tenedor(es) Registrado(s) en el Registro o por un mandatario, apoderado o representante del/los Tenedor(es) Registrado(s) debidamente facultado o por una persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley.

Toda solicitud de traspaso de Bonos Inmobiliarios emitidos de forma física deberá incluir una declaración haciendo constar lo siguiente:

Si la transferencia del Bono se produjo o no, a consecuencia de una enajenación realizada a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores. En caso afirmativo se presentará al Emisor documento que demuestre que la transacción se realizó a través de la respectiva bolsa de valores.

En caso de que el traspaso no hubiese sido realizado a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, que el impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital a que se refiere el literal (e) del artículo 701 del Código Fiscal, ha sido retenido y remitido al Fisco por el comprador del Bono. En este caso, una copia original o autenticada de la constancia del pago del impuesto retenido y hecho al Fisco deberá presentarse al Agente de Pago, para que éste pueda hacer entrega del nuevo certificado físico al comprador del Bono.

El Tenedor se obliga a reembolsar al Emisor todas las sumas de dinero que este fuese obligado pagar al Fisco en caso que la obligación de retener, remitir y/o pagar dicho impuesto no hubiese sido cumplida; y

Si en la solicitud se indica que el traspaso no ha sido realizado a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, el Agente de Pago podrá hacer la retención del impuesto que corresponda en el próximo pago de capital y/o intereses.

30. Canje y reposición de Bonos Inmobiliarios

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 Inmobiliarios emitidos físicamente podrán solicitar al Agente de Pago la división de uno o más Bonos Inmobiliarios de los que sean titulares, por Bonos Inmobiliarios de otra denominación o la consolidación de varios Bonos Inmobiliarios así emitidos por otro Bono de otra denominación, siempre que la denominación resultante sea de Mil Dólares (US$1,000.00) o en cualesquiera de sus múltiplos. La solicitud la realizará el Tenedor Registrado por escrito, al Agente de Pago, en las oficinas principales de este último. Los Tenedores Indirectos deberán solicitar la división de sus respectivos derechos bursátiles a la casa de valores en la que mantengan sus respectivas cuentas de inversión o custodia en las cuales estén acreditados tales derechos. Una vez presentada la solicitud de acuerdo con lo contemplado en el Contrato de Agente de Pago, el Agente de Pago procederá a anular los títulos canjeados y a entregar los Bonos Inmobiliarios sustitutos, 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.

31. Firma de Bonos Inmobiliarios emitidos de forma física

Los Bonos Inmobiliarios que sean emitidos de forma física deberán estar firmados por cualesquiera dos (2) de las siguientes personas, actuando conjuntamente: (a) i. Diana Morgan Boyd, ii. Roberto Lewis Morgan o iii. Luis Roberto Vallee Colombo (b) las personas que de tiempo en tiempo autorice la Junta Directiva.

32. Prelación

El pago de capital e intereses de los Bonos Inmobiliarios tienen prelación sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor o que pueda contraer el Emisor en un futuro, excepto por las prelaciones establecidas por leyes aplicables en casos de quiebra o concurso de acreedores.

33. Obligaciones del Emisor

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

33. 1. Obligaciones de Hacer:

Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:

a) 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;

b) Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal;

c) Estados Financieros Auditados anuales del Fideicomiso, los cuales formarán parte del Informe de Actualización Anual (IN-A).

d) Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente;

e) Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente;

f) 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 Inmobiliarios, tan pronto tenga conocimiento del hecho;

g) Suministrar al Agente de Pago y al Fiduciario cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite;

h) Mantener al día sus obligaciones frente a terceros;

i) Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables;

j) Mantener vigentes todos los permisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo las operaciones del Emisor;

k) Notificar al Agente de Pago, de inmediato y por escrito, sobre cualquier evento o situación que podría afectar el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Bonos Inmobiliarios;

l) Mantener, de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía, primera hipoteca y anticresis sobre fincas del MMG Tower que representen al menos ciento treinta y cinco por ciento (135%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación;

m) Mantener vigente a favor del Fideicomiso de Garantía una póliza de seguro contra riesgos de incendios, rayos, terremotos e incendios causado por terremoto, con extensión de cobertura catastrófica, sobre los Bienes Hipotecados por una suma no menor al ochenta (80%) del valor de los inmuebles. Esta póliza deberá ser entregada y endosada a favor y a satisfacción del Fiduciario con el propósito de que en caso de pérdida o daño, o al ocurrir cualquier siniestro asegurado, el producto de la misma sea utilizado para pagar los saldos adeudados por el Emisor a los Tenedores Registrados;

n) Manejar adecuadamente sus negocios y mantener vigentes todas sus licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que sea titular que sean necesarios para el curso continuo de sus operaciones;

o) El Fideicomitente deberá actualizar cada tres (3) años contados a partir de la fecha del último informe de avalúo, los avalúos de los inmuebles que constituyen parte de las Garantías de la Emisión emitidos por una firma de avalúos aceptable al Fiduciario;

p) Mantener un índice de cobertura de servicio a la deuda mínimo de uno punto veinticinco (1.25) veces el monto de intereses y/o capital que deberá pagar el Emisor en las dos (2) siguientes Fechas de Pago de Intereses correspondientes, calculado sobre el canon de arrendamiento de contratos pagaderos al Emisor en los próximos dos (2) trimestres, más el saldo de la Cuenta de Reserva para Servicio a la Deuda entre el saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación.

q) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos Inmobiliarios y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.

r) Mantener un Indice de Apalancamiento Neto máximo de siete veces (7x).

33. 2. Obligaciones de No Hacer

a) No disolverse;
b) No reducir su capital social autorizado;
c) No efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones;
d) No incurrir en endeudamiento adicional distinto a los Bonos Inmobiliarios, salvo los Endeudamientos Permitidos.
e) No modificar el Control Accionario, salvo que El Emisor decida registrarse como Sociedad de Inversión Inmobiliaria; y

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo, para lo cual se requerirá el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación. Se exceptúa de lo dispuesto en este párrafo los literales a, b, c, d, e, f, i, l, m , o y p de la Obligaciones de Hacer y el literal a de las Obligaciones de No Hacer.

El Fiduciario quedará facultado para revisar el cumplimiento de las Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No hacer por parte del Emisor.

34. Eventos de Incumplimiento

34.1 Eventos de Incumplimiento

Los siguientes eventos constituirán Eventos de Incumplimiento de los Bonos Inmobiliarios:

Si el Agente de Pago y/o Emisor incumple cualquier pago de capital o intereses derivados de los Bonos Inmobiliarios. El Emisor tendrá un plazo un plazo de Diez (10) Días Hábiles para subsanar dicho incumplimiento.

Si el Emisor no cumpliese con cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en este Prospecto, los Bonos Inmobiliarios, o el Fideicomiso de Garantía. El Emisor tendrá un plazo de veinte (20) Días Hábiles para subsanar dicho incumplimiento.
Si cualquiera de las garantías otorgadas o que se lleguen a otorgar a favor del fideicomiso de garantía para cubrir el saldo adeudado por razón de los Bonos Inmobiliarios sufre desmejoras o depreciación que, a juicio del Fiduciario, la hagan insuficiente para los fines que se constituyó, y que no sean reemplazadas por el Emisor dentro de un plazo de quince (15) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que el Fiduciario del Fideicomiso le notifique, por escrito, de tal hecho al Emisor;

Si el Emisor no constituye las garantías que debe constituir bajo los Documentos de la Emisión y los Documentos de Garantía dentro de los plazos establecidos;

Si el Emisor manifestara de cualquier forma escrita, su incapacidad para pagar cualquier deuda que tenga contraída, por un monto superior a Un Millón de Dólares (US$1.000,000.00), o sea declarado en quiebra o sujeto al concurso de acreedores;

Si el Emisor incumple cualesquiera otras obligaciones financieras que entre todas sumen más de Un Millón de Dólares (US$1.000,000.00), y dicho incumplimiento no es remediado dentro de un plazo de veinte (20) Días Hábiles;

Si alguna licencia, concesión, permiso o derecho de que es titular el Emisor es revocada, siempre y cuando la revocatoria afecte de forma sustancial la continuación o buena marcha de sus actividades comerciales o industriales.

34.2 Período de Cura

En caso de que ocurriesen uno o más Eventos de Incumplimiento, el Fiduciario, actuando en nombre y representación de los Tenedores de los Bonos Inmobiliarios, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, enviará al Emisor y al Agente de Pago una notificación de incumplimiento (la "Notificación de Incumplimiento"). Dicha notificación deberá indicar el Evento de Incumplimiento que haya ocurrido. El Agente de Pago deberá enviar la Notificación de Incumplimiento, al Día Hábil siguiente de haberla recibido, a todos los Tenedores, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Recibida tal notificación por el Emisor, el mismo contará con un plazo de treinta (30) Días Hábiles para subsanar el incumplimiento (el "Periodo de Cura"). Este Período de Cura no aplicará para el caso en que se decrete la quiebra del Emisor. La subsanación de un Evento de Incumplimiento debe ser comunicada por el Fideicomitente mediante notificación escrita que debe contar con la firma del Fiduciario.

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

34.3 Declaración de Ejecución

Si el Evento de Incumplimiento no es subsanado dentro del Período de Cura, el Fiduciario, actuando en nombre y representación de los Tenedores de los Bonos Inmobiliarios, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, enviará al Emisor y al Agente de Pago, una notificación escrita informando que iniciará el Período de Ejecución y, por consiguiente, procederá, de conformidad con lo establecido en la Sección 7 del Fideicomiso de Garantía, a tomar todas las acciones judiciales y extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para ejecutar cualquier gravamen que exista sobre los Bienes Fiduciarios a fin de liquidar los mismos y proceder a distribuir los fondos disponibles con el propósito de cumplir con las Obligaciones Garantizadas (la "Declaración de Ejecución"). La comunicación de una Declaración de Ejecución no causará que las Obligaciones Garantizadas que se derivan de los Bonos Inmobiliarios y de los demás Documentos de la Emisión se consideren de plazo vencido y el único efecto de la emisión de una Declaración de Ejecución es anunciar el inicio del Período de Ejecución (periodo que inicia el Día Hábil después de la Fecha de Declaración de Ejecución y termina el Día Hábil siguiente a la fecha en la que ocurra el tercer (3er) aniversario de la Fecha de Declaración de Ejecución) y que se procederá a tomar todas las acciones necesarias para liquidar los Bienes Fiduciarios con el fin de cumplir con dichas Obligaciones Garantizadas. Una vez recibida la Declaración de Ejecución por el Agente de Pago, éste deberá enviar la Declaración de Ejecución, al Día Hábil siguiente de haberla recibido, a todos los Tenedores, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Si dentro del plazo establecido no se realiza el pago de las obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios, cualquier Tenedor Registrado tendrá derecho a declarar de plazo vencido, todas las obligaciones de pago a cargo del Emisor derivadas de los Bonos Inmobiliarios.

34.4 Declaración de Plazo Vencido

Si las Obligaciones Garantizadas derivadas de los Bonos Inmobiliarios y de los demás Documentos de la Emisión no han sido cumplidas en su totalidad dentro del Período de Ejecución Estimado, cualquier Tenedor Registrado tendrá derecho a emitir una declaración de plazo vencido (la "Declaración de Plazo Vencido") mediante la cual declarará de plazo vencido todas aquellas Obligaciones Garantizadas que no se hayan cumplido en su totalidad. El Fiduciario entregará la Declaración de Plazo Vencido suscrita por el (ellos) al Agente de Pago, al Emisor, a los Tenedores, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

35. 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, electrónica o postal:

MMG Bank Corporation
Costa del Este, Avenida Paseo del Mar
MMG Tower, Piso 22
Apartado Postal 0832-02453
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600 / Fax: (507) 265-7601
Correo-e: marielena.gmaritano@mmgbank.com
Persona de contacto: Marielena García Maritano

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física, electrónica (fax o correo electrónico) o postal:

Green Tower Properties, Inc.
Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower Piso 23

Apartado Postal 0832-00232
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 208-7017 / (507) (507) 265-7700
Correo-e: diana.morgan@morimor.com
Persona de contacto: Diana Morgan Boyd

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

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

36. Prescripción y Cancelación

36. 1. Prescripción

Las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos Inmobiliarios prescribirán de conformidad con lo previsto por las leyes de la República de Panamá.

36. 2. Cancelación

El Agente de Pago anulará y cancelará todos aquellos Bonos Inmobiliarios que hayan sido pagados o redimidos, y aquellos que hubiesen sido reemplazados de conformidad con lo establecido en los términos y condiciones de los Bonos Inmobiliarios y este Prospecto Informativo.

37. Ley Aplicable

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

38. Fuente de repago

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

39. Modificaciones de los términos y condiciones de los valores

El Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, de conformidad con el proceso establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen.

Para poder modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Inmobiliarios y para otorgar cualquier dispensa al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores que representen al menos el cincuenta y uno (51%) por ciento del valor nominal total de los Bonos Inmobiliarios en ese momento emitidos y en circulación; salvo que se refiera a cambios relacionados con la Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas estos que requerirán el voto favorable de

aquellos Tenedores que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor nominal de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación.

Un inversionista podría no estar de acuerdo con las modificaciones propuestas por el Emisor y que aun así, dichas modificaciones sean aprobadas por la mayoría requerida.

B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Emisor ha designado a MMG Bank Corporation, con oficinas principales ubicadas en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 22, para actuar como agente colocador de los Bonos Inmobiliarios, de conformidad con el contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores y está disponible al público en general para su revisión. La contratación de MMG Bank Corporation como agente colocador de los Bonos Inmobiliarios no es de naturaleza exclusiva y el Emisor retiene su derecho de contratar a otros agentes autorizados con el fin de que le brinden servicios en la colocación de los Bonos Inmobiliarios. MMG Bank Corporation cuenta con licencia de casa de valores expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV-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.

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 Inmobiliarios.

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 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 Inmobiliarios objeto de la presente oferta pública será ofrecida al público general, sin ningún perfil específico. Ninguna parte de los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios en cualquier momento.

La oferta pública de los Bonos Inmobiliarios sólo está siendo hecha dentro de la República de Panamá. Los fondos netos de la venta de los Bonos Inmobiliarios, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US$54,579,875.00 Los fondos netos que se obtengan de la venta de los Bonos Inmobiliarios serán utilizados por el Emisor para cancelar deudas y/o compromisos financieros en la forma que se detalla en la Sección III. E del presente prospecto informativo.

Actualmente no existen ofertas, ventas o transacciones de valores del Emisor en colocación privada, o dirigidas a inversionistas institucionales.

C. MERCADOS

Los Bonos Inmobiliarios objeto de la presente oferta serán listados solamente en Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sociedad que cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como bolsa de valores en la República de Panamá. No se tiene previsto colocar, listar o registrar los Bonos

Inmobiliarios en otras jurisdicciones o mercados fuera de Panamá, aunque el Emisor se reserva el derecho de hacerlo cuando lo estime conveniente.

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$7.64	US$992.36
Total	US$55.000,000.00	US$420,125.00	US$54,579,875.00

* Incluye la comisión de negociación en mercado primario y los gastos adicionales

Estos gastos están desglosados de acuerdo al siguiente detalle:

Comisión de Negociación en Mercado Primario

Cifras Representadas en US$			
	Precio al público	**Negociación en la BVP***	**Cantidad Neta al Emisor**
Por unidad	US$1,000.00	US$1.25	US$998.75
Total	US$55.000,000.00	US$68,750.00	US$54,931,250.00

*Incluye descuentos aplicados por pago adelantado por $15,000.00 a la BVP para negociación de emisiones superiores a $12 millones en mercado primario.

Adicionalmente, el Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.6389% del total de la emisión:

Otros gastos:

Cifras Representadas en US$			
Comisión o Gasto*	**Periodicidad**	**Monto**	**Porcentaje**
Registro de valores en la SMV	Inicio	US$ 11,000.00	0.0200%
Mantenimiento anual de la SMV	Anual	US$ 8,250.00	0.0150%
Inscripción en la BVP	Inicio	US$ 250.00	0.0005%
Código ISIN	Inicio	US$ 75.00	0.0001%
Mantenimiento anual de la BVP	Anual	US$ 100.00	0.0002%
Inscripción de valores en Latinclear	Inicio	US$ 1,000.00	0.0018%
Mantenimiento anual de Latinclear	Anual	US$ 200.00	0.0004%
Comisión de Colocación	Inicio	US$ 275,000.00	0.5000%
Comisión de Agente de Pago, Registro y Transferencia	Anual	US$ 30,000.00	0.0545%
Comisión Inicial de Agente Fiduciario	Inicio	US$ 2,500.00	0.0045%
Comisión de Agente Fiduciario	Anual	US$ 20,000.00	0.0364%
Otros (mercadeo, publicidad, legales)	Inicio	US$ 3,000.00	0.0055%

Total		**US$ 351,375.00**	**0.6389%**

***** El pago de impuestos (incluyendo pero no limitando, impuestos de ITBMS) que se generen de estas comisiones o gastos de los Bonos Inmobiliarios serán asumidos por el Emisor.

E. USO DE LOS FONDOS

Los fondos netos de la venta de los Bonos Inmobiliarios, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US$54,579,875.00. De los fondos netos que se obtengan de la venta de los Bonos Inmobiliarios, aproximadamente el 91%, es decir, la suma de US$50,000,000.00 serán utilizados por el Emisor para cancelar las siguientes deudas y/o compromisos financieros:

1. Serie A de los Bonos Hipotecarios de Green Tower Properties, Inc., emisión aprobada por la SMV mediante Resolución No. 497-13 del 29 de noviembre de 2013.

El excedente de los fondos netos provenientes de la venta de los Bonos Inmobiliarios por US$5,000,000.00, que no sean utilizados para cancelar deudas y/o compromisos financieros, podrán ser utilizados para el pago de otras obligaciones vigentes del Emisor.

F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

Según las cifras al 31 de diciembre de 2016, de colocarse la totalidad de la Emisión de los Bonos Inmobiliarios, el total de pasivos del Emisor aumentaría en US$4,000,000.00, para un total de US$61,564,598.00. Por consiguiente, luego de la colocación de los Bonos Inmobiliarios la relación deuda a patrimonio del Emisor variaría de 0.82 veces a 0.87 veces. El cuadro siguiente presenta en forma comparativa el impacto de la Emisión de Bonos Inmobiliarios en la capitalización del Emisor, antes y después de la Emisión, sobre la base de los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2016:

Balances auditados **Al 31 de diciembre de 2016**

Cifras Representadas en US$		
	Antes de la Emisión	**Después de la Emisión**
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	134,605	134,605
Bonos Inmobiliarios por pagar	4,000,000	2,000,00
Impuesto sobre la renta corriente	26,056	26,056
Otros pasivos	51,960	51,960
Total de pasivos corrientes	4,212,621	2,212,621
Pasivos no corrientes:		
Pasivos por impuesto diferido	1,891,344	1,891,344
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	4,460,633	4,460,633
Bonos Inmobiliarios por pagar	47,000,000	53,000,000
Total de pasivos no corrientes	53,351,977	59,351,977
Total Pasivos	**57,564,598**	**61,564,598**
Patrimonio		
Acciones comunes	12.000,000.00	12.000,000.00
Ganancias acumuladas	58,483,261	58,483,261

Total de patrimonio	70,483,261	70,483,261
Total de pasivos y patrimonio	**128,047,859**	**132,047,859**
Relación Total de pasivos / Total de patrimonio	0.82x	0.87x

G. GARANTÍAS

1. Garantía

El Emisor garantiza las obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
El propósito principal del Fideicomiso es 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 Emisor con los Beneficiarios en virtud de los Documentos de la Emisión, así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de éstos;

b. **Gastos de Conservación.** El pago puntual y completo por parte del Emisor de todos los gastos y obligaciones razonables y documentados incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario, el Agente de Pago o cualquiera de los Beneficiarios 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 abogado, gastos notariales y gastos de registro; y

c. **Gastos de Ejecución.** El pago puntual y completo por parte del Emisor de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario, el Agente de Pago o cualquiera de los Beneficiarios para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las deudas o hacer cumplir 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.

2. Bienes Fiduciarios

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios, estarán garantizadas mediante primera hipoteca y anticresis constituida por la Fideicomitente sobre las unidades de oficina, locales comerciales y depósitos que integran el PH Torre MMG Tower ubicado en la Avenida Paseo del Mar, Costa del Este (la "MMG Tower").

Los bienes del fideicomiso, los cuales se describen en mayor detalle en numeral 5.8 de la Sección III.G. (Respaldo y Garantías) de este Prospecto, incluirán: (i) derechos hipotecarios y anticréticos sobre bienes

inmuebles que formen parte de la MMG Tower que tengan un Valor de Mercado que no podrá ser menor al ciento treinta y cinco por ciento (135%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación (la "Cobertura Inmobiliaria"), los cuales deberán constituirse a favor del Fiduciario (y mantener constituidos mientras existan Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación); (ii) Cánones de Arrendamiento que el Emisor reciba y/o tenga derecho a recibir en los próximos dos (2) trimestres bajo los Contratos de Arrendamiento, más el saldo de la Cuenta de Reserva, que debe ser igual o mayor a uno punto veinticinco (1.25) veces el monto de intereses y/o capital que deberá pagar el Fideicomitente en las dos (2) siguientes Fechas de Pago de Intereses correspondientes, calculado sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación (la "Cobertura del Servicio de la Deuda"); (iii) cesión de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario que cubran al menos el 80% del valor de los inmuebles que garanticen la Emisión; (iv) derechos a recibir el 100% de los flujos provenientes de la venta de Bienes Hipotecados; y (v) los dineros en efectivo depositados en las Cuentas del Fideicomiso.

3. Monto y valoración de los Bienes del Fideicomiso

3.1 Para efectos de calcular la Cobertura Inmobiliaria, la relación entre el valor en conjunto de los bienes dados en fideicomiso para cumplir con dicha cobertura y el saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios que serán garantizados mediante el Fideicomiso, se determinará de acuerdo a las siguientes reglas:

a. En caso de que los bienes destinados para cumplir con la Cobertura Inmobiliaria estén integrados exclusivamente por Derechos Reales de Hipoteca y Anticresis sobre Bienes Hipotecados, estos deberán tener en todo momento un Valor de Mercado que no podrá ser menor al ciento treinta y cinco por ciento (135%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación.

b. En caso de que los bienes destinados para cumplir con la Cobertura Inmobiliaria estén conformados por una combinación de bienes, a saber, dinero en efectivo, Garantía Financiera y/o Derecho Real de Hipoteca y Anticresis; el valor de los Bienes Hipotecados, según sea el caso, no podrá ser menor al ciento treinta y cinco por ciento (135%) de aquella porción del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación que no esté cubierta o garantizada en un cien por ciento (100%) por dinero en efectivo y/o Garantías Financieras. En caso que dinero en efectivo o Garantías Financieras formen parte de los bienes destinados para cumplir con la Cobertura Inmobiliaria, el valor individual o en conjunto de dichos bienes, según sea el caso, será equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación.

De no mantenerse la Cobertura Inmobiliaria a consecuencia de una disminución en el Valor de Mercado de los Bienes Hipotecados, el Emisor deberá adicionar dinero en efectivo, Garantías Financieras y/o Derechos Reales de Hipoteca y Anticresis, hasta alcanzar el monto de Cobertura Inmobiliaria requerida. En tal caso, el Emisor tendrá que adicionar nuevos bienes al Fideicomiso dentro de un plazo no mayor a quince (15) Días hábiles, contados a partir de la fecha en que el Fiduciario le notifique, por escrito, de tal hecho, con el fin de mantener la Cobertura Inmobiliaria.

3.2 Para los fines de determinar el cumplimiento de la obligación relacionada con la Cobertura Inmobiliaria, la valoración de los bienes se hará según la siguiente regla:

Bienes Hipotecados: El valor de mercado de los Bienes Hipotecados (el "Valor de Mercado") es el valor reflejado en el avalúo preparado por la empresa Panamericana de Avalúos, S.A. de fecha 24 de agosto de 2015.

Para efectos de actualizar el Valor de Mercado de los Bienes Hipotecados anualmente el Emisor deberá solicitar a la empresa Panamericana de Avalúos, S.A. (u otra empresa evaluadora aceptable al Fiduciario y al Emisor de común acuerdo, que se encuentre dentro de las cinco (5) empresas de mayor prestigio en el mercado y generalmente aceptada por los principales bancos de la plaza) que prepare y emita una certificación de valor anual de los Bienes Hipotecados. No obstante lo anterior, el Emisor, solicitará que dicha empresa evaluadora prepare y emita un nuevo avalúo de los Bienes Hipotecados, cada tres (3) años contados a partir de la fecha del último Informe de Avalúo. El valor reflejado en las últimas certificaciones de valor o en el último avalúo será considerado el Valor de Mercado de los Bienes Hipotecados y utilizado para efectos de la próxima verificación de la Cobertura Inmobiliaria.

De acuerdo al informe de avalúo emitido por la empresa Panamericana de Avalúos con fecha 24 de agosto de 2015 , se ha establecido para el MMG Tower un Valor de Mercado de US$147,725,000.00.

3.3 Para efectos de calcular la Cobertura del Servicio de la Deuda, mientras existan Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación, la suma de: (i) los Cánones de Arrendamiento que el Fiduciario reciba y/o tenga derecho a recibir en los próximos dos (2) trimestres bajo los Contratos de Arrendamiento, más (ii) el saldo de la Cuenta de Reserva, debe ser igual o mayor a uno punto veinticinco (1.25) veces el monto de intereses y/o capital que deberá pagar el Emisor en las dos (2) siguientes Fechas de Pago de Intereses correspondientes, calculado sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación (la "Cobertura de Servicio de la Deuda").

No obstante a lo anterior, el Emisor deberá, antes de la Fecha de Emisión y de ser requerido para mantener la Cobertura del Servicio de la Deuda, depositar fondos suficientes directamente en la Cuenta de Reserva.

De no mantenerse la Cobertura de Servicio de la Deuda a consecuencia de una disminución en los Cánones de Arrendamiento, el Emisor deberá adicionar, para su depósito en la Cuenta de Reserva una suma de dinero en efectivo, o una Garantía Financiera que sea suficiente hasta alcanzar el monto de Cobertura de Servicio de la Deuda. En tal caso, el Emisor tendrá que adicionar nuevos bienes al Fideicomiso dentro de un plazo no mayor a quince (15) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que el Fiduciario le notifique, por escrito, de tal hecho, con el fin de mantener la Cobertura de Servicio de la Deuda.

Ambas coberturas serán verificadas por el Fiduciario de conformidad con lo indicado en el Contrato de Fideicomiso de Garantía.

5. Fideicomiso de Garantía:

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN SON LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, ASÍ COMO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

5.1 Ley aplicable**:** Leyes y normas legales de la República de Panamá, particularmente la Ley 1 de 5 de enero de 1984.

5.2 Lugar y fecha de constitución: Constituido en Panamá desde el 29 de noviembre de 2013. Su domicilio estará ubicado en la República de Panamá, y corresponderá al domicilio de la persona que sea designada para actuar como fiduciario.

5.3 Designación del Fiduciario: el Emisor ha designado a Global Financial Funds Corp., para actuar como fiduciario del Fideicomiso de Garantía. Global Financial Funds Corp. cuenta con licencia para ejercer el negocio de fideicomiso, expedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, mediante Resolución FID No. 4-96 del 16 de febrero de 1996, y se dedica exclusivamente al ejercicio del negocio fiduciario. La dirección principal del fiduciario es Torre Global Bank, Casa Matriz, Calle 50, Panamá, República de Panamá, Apartado Postal 0831-01843, Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 206-2077, Fax: (507) 263-3506, Correo electrónico: mchapman@GlobalBank.com.pa (Monica de Chapman) o dvega@globalbank.com.pa (Dayana del C. Vega U.), Sitio Web: www.globabank.com.pa. A la fecha, el Fiduciario no ha sido objeto de sanción alguna en firme por parte de su ente supervisor, ni por alguna otra autoridad sea judicial o administrativa.

5.4 Relaciones Comerciales entre el Fiduciario, sus Afiliadas o Subsidiarias con el Emisor**:** A la fecha de presentación de la solicitud de registro de los Bonos Inmobiliarios a que se refiere este prospecto, el Emisor tiene relación o vínculo comercial con el Fiduciario, quien es Agente Fiduciario para la emisión de Bonos Hipotecarios Resolución No.497-13.

5.5 Obligaciones del Emisor a favor del Fiduciario y/o Afiliadas: A la fecha de presentación de la solicitud de registro de los Bonos Inmobiliarios a que se refiere este Prospecto, el Emisor, ni alguna afiliada, subsidiaria o persona controladora del Emisor, mantienen obligaciones pendientes a favor del fiduciario o de alguna de sus afiliadas, subsidiarias o persona controladora.

5.6 Datos del Fideicomitente: El Fideicomitente será el propio Emisor. La dirección principal del Emisor es MMG Tower piso 023, Urbanización Costa del Este, Apartado Postal 0832-02453, Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 208-7017 / (507) 265-7600, Correo-e: diana.morgan@morimor.com, persona de Contacto: Diana Morgan Boyd, sitio web: www.mmgtower.com.

5.7 Propietario de los bienes que se darán en fideicomiso**:** Los bienes que se darán en fideicomiso son de propiedad del Emisor.

5.8 Bienes Fiduciarios: Los Bienes Fiduciarios son todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Emisor y sean previamente aceptados por el Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso, y los que se deriven de éstos, incluyendo, sin limitación, los siguientes:

a. Una suma inicial de Tres mil Dólares (US$3,000.00), fondos estos que serán depositados en las Cuentas del Fideicomiso, a razón de Mil Dólares (US$1,000.00) por Cuenta del Fideicomiso.
b. Los derechos hipotecarios y anticréticos sobre los bienes inmuebles que forman parte de la MMG Tower.
c. Los Derechos Cedidos que consisten en: **A.** (i) cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualesquiera sumas de dinero producto de los Contratos de Arrendamiento; y, (ii) cualesquiera sumas de dinero producto de las Pólizas de Seguro, y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales que surjan en relación con las Pólizas de Seguros (en adelante, (i) al (ii) conjuntamente, los "Derechos Presentes"; y, **B.** (i) las sumas de dinero correspondientes a los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos con posterioridad al presente Contrato de Cesión; (ii) las sumas de dinero derivadas de los Contratos de Compraventa; y (iii) cualesquiera sumas de dinero producto de las Pólizas de Seguro que sean contratadas con posterioridad al presente Contrato de Cesión, y todas las cuentas por cobrar y los derechos legales que surjan en relación con dichas Pólizas de Seguros, en cada caso según sea de tiempo en tiempo suplementado, reformado o modificado con sujeción a lo aquí establecido (en adelante, (i) al (iii) conjuntamente, los "Derechos Futuros".
d. Los dineros depositados de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo el Aporte por Declaración de Ejecución, conforme a lo estipulado en los Documentos de Garantía;
e. Los derechos dimanantes de los Contratos de Hipoteca constituidos por el Emisor a favor del Fiduciario;

f. Los derechos dimanantes de las pólizas de seguro cedidas en virtud del Contrato de Cesión y aquellas que aseguren determinados bienes del Emisor, incluyendo los Bienes Hipotecados, y las indemnizaciones que las compañías de seguro paguen por razón de las mismas (las pólizas existentes con sus respectivos endosos), se entregarán al Fiduciario); Instrumento de Fideicomiso por razón de la venta, canje, traspaso, disposición, uso, cobro o cualquiera otra razón; y
g. Los dineros, bienes y derechos que produzcan los Bienes Fiduciarios, incluyendo los dineros que se obtengan de la ejecución de los Contratos de Hipoteca en caso de que el Fiduciario proceda a ejecutar los Derechos Reales de Hipoteca y Anticresis constituidos sobre dichos bienes o cualquier ejecución de los trámites o cobro de sumas cedidas bajo el Contrato de Cesión, de conformidad con los términos del Instrumento de Fideicomiso por razón de la venta, canje, traspaso, disposición, uso, cobro o cualquiera otra razón; y,
h. Cualesquiera otros bienes que, de acuerdo a instrucciones que el Emisor le presente al Fiduciario, de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso de conformidad con sus términos.

A continuación, se describen los bienes inmuebles que forman parte de la MMG Tower, los cuales se encuentran gravados con primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario en virtud del Fideicomiso de Garantía:

No. De Finca	Descripción		Dato de Inscripción	Terreno Área M2	Ubicación	Fecha de Avalúo	Valor de Mercado Según Avalúo (US$)
	Nivel	Tipo de Unidad Local Comercial No.					
	SEMISOTANO						
471471	-100	8	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	172.49	Ave. Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	500,000.00
	PLANTA BAJA						
471472	L1	1	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	342.08	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	2,000,000.00
471473	L2	LC2	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	80.73	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	475,000.00
471474	L3	LC3	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	113.22	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	660,000.00
471475	L4	LC4	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	95.45	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	560,000.00
471476	L5	LC5	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	63.82	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	375,000.00
471478	L7	LC7	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	117.83	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	690,000.00
	LOCALES EN NIVELES DE ESTACIONAMIENTO						1,425,000.00
471479	25	LC19	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	320.00	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	1,160,000.00
471480	50	LC9	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	373.08	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	1,400,000.00
471481	100	LC10	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	373.18	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	1,400,000.00
471482	200	LC11	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	619.00	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	2,850,000.00

No. De Finca	Descripción		Dato de Inscripción	Terreno Área M2	Ubicación	Fecha de Avalúo	Valor de Mercado Según Avalúo (US$)
	Nivel	Tipo de Unidad Local Comercial No.					
LOCALES EN NIVELES DE ESTACIONAMIENTO							
471483		LC12	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	144.28	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	650,000.00
471484	400	LC13	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	372.67	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	1,400,000.00
471485	500	LC14	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	372.67	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	1,400,000.00
471486	550	LC15	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	224.39	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	825,000.00
471487	600	LC16	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	251.74	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	1,150,000.00
471488	700	LC17	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	251.74	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	950,000.00
471489	800	LC18	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	251.74	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	1,150,000.00
PLANTAS ALTAS DE OFICINA							
471490	900 (incluye terraza)	1	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	2,377.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	8,700,000.00
471491	1000	2	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	6,300,000.00
471492	1100	3	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	7,350,000.00
471493	1200	4	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	6,300,000.00
471494	1300	5	*Sección Mercantil,* Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas,* Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	7,270,000.00

No. De Finca	Descripción		Dato de Inscripción	Terreno Área M2	Ubicación	Fecha de Avalúo	Valor de Mercado Según Avalúo (US$)
	Nivel	Tipo de Unidad Local Comercial No.					
PLANTAS ALTAS DE OFICINA							
471495	1400	6	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	7,750,000.00
471496	1500	7	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	6,300,000.00
471497	1600	8	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	7,750,000.00
471498	1700	9	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	7,270,000.00
471499	1800	10	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	5,350,000.00
471500	1900	11	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	5,350,000.00
471501	2000	12	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,652.81	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	6,750,000.00
471503	2200, 2300, 2400	14	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	4,916.34	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	23,500,000.00
471504	2500 (incluye terraza)	15	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,502.00	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	5,750,000.00
471505	2600 (incluye mezzanine)	16	*Sección Mercantil*, Ficha 3429, Documento 2545291, 5 de febrero de 2014,*Sección Hipotecas*, Ficha 596639, Documento 2545291,5 de febrero de 2014	1,502.00	Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, MMG Tower	24-ago-15	6,275,000.00
			TOTALES	**33,019.17**			**138,985,000.00**

El Emisor utilizará como empresa evaluadora de las propiedades dadas en primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario, a Panamericana de Avalúos, S.A., empresa fundada en 1982, que cuenta con profesionales con vasta experiencia en el ramo de la Industria, Finanzas y Construcción, que se dedica a ofrecer servicios de valuación técnica y económica. La empresa brinda, en forma objetiva y técnica, los servicios de Avalúos, Inspecciones, Peritaje y otras formas de valuación.

5.9 Naturaleza del Fideicomiso: El fideicomiso será irrevocable, puro, simple y oneroso. El Emisor será el responsable principal del pago de las remuneraciones y gastos del fideicomiso. En caso de que este incumpla con sus obligaciones de pago, estas serán cobradas con cargo a los bienes del Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la facultad de tomar las medidas necesarias para cobrar las sumas que se le adeuden por razón del manejo del Fideicomiso, con cargo a los bienes del fideicomiso. En caso de ejercer esta facultad, el patrimonio del Fideicomiso podrá verse disminuido.

5.10 Gastos que corresponden a los Beneficiarios: Sin que estos sean todos, serán por cuenta de los Beneficiarios los gastos de copias de documentos, honorarios profesionales de abogados, auditores u otros profesionales que sean contratados por los beneficiarios con el fin de atender asuntos o reclamos que estos pudieran tener o iniciar relacionados con el Fideicomiso.

5.11 Designación e identificación de los Beneficiarios: Los beneficiarios del Fideicomiso de Garantía son los Tenedores, el Agente de Pago, el Agente Colocador, y el Fiduciario, así como sus respectivos sucesores y cesionarios, y cualquier otra persona a favor de quien el Fiduciario deba hacer pagos de conformidad con los términos del Instrumento de Fideicomiso, incluyendo al Emisor como beneficiario residual, en este último caso, sólo en la medida en que se hubieren satisfecho, en su totalidad, las Obligaciones Garantizadas.

5.12 Remoción y Nombramiento del Fiduciario: El Fiduciario sólo podrá ser removido de su cargo por el Agente de Pago, (actuando en base a decisiones adoptadas por los Tenedores conforme a lo establecido en la

Sección 19 del Fideicomiso de Garantía), habiendo consultado dicha remoción con el Emisor mediante notificación escrita con treinta (30) Días Hábiles de anticipación, si el Fiduciario, (i) incurre en culpa grave o dolo en el desempeño de sus responsabilidades como Fiduciario bajo este Fideicomiso, (ii) deviene insolvente, (iii) es liquidado o disuelto, (iv) le cancelan su licencia bancaria o fiduciaria o (v) no puede cumplir, a discreción del Emisor y de los Beneficiarios, con las obligaciones contraídas en el presente Fideicomiso por causa imputable al Fiduciario. Dentro de dicho plazo, el Emisor 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. En caso que el Emisor nombre un nuevo fiduciario dentro de dicho plazo, y el mismo haya aceptado el cargo, se entenderá que la renuncia del fiduciario saliente se ha hecho efectiva. Tal decisión será notificada al Fiduciario, la Superintendencia del Mercado de Valores, al Agente de Pago y a los Beneficiarios. En adición a lo anterior, tanto el Emisor como los Beneficiarios tendrán derecho de remover judicialmente a el 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). 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 renuncia o en caso de la designación de un nuevo fiduciario, el Fiduciario deberá entregar al Emisor y al nuevo fiduciario toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido un reporte de los dineros inicialmente recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Beneficiarios por medio del Agente de Pago, 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.

5.13 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 calendario al Emisor y al Agente de Pago. En caso de renuncia, el Agente de Pago (actuando en nombre y representación de los Tenedores de los Bonos Inmobiliarios, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación), deberá, a más tardar dentro de los de treinta (30) días calendario a la fecha de la carta de renuncia del Fiduciario, designar un nuevo Fiduciario habiendo consultado dicha designación con el Emisor (en lo sucesivo, el "Fiduciario Sustituto"), el cual deberá ser una empresa con licencia para ejercer el negocio de fideicomiso en la República de Panamá. En caso de que no se designe un Fiduciario Sustituto dentro del plazo antes indicado, o en caso de que transcurridos quince (15) días calendario desde la designación de un Fiduciario Sustituto éste no haya efectivamente aceptado el cargo de Fiduciario Sustituto de este Fideicomiso, el Fiduciario renunciante podrá, en representación de los Beneficiarios y del Emisor, designar a su sucesor, el cual será una empresa con licencia fiduciaria en Panamá, aceptando desde ya el Emisor los honorarios que cobre dicho Fiduciario Sustituto, siempre y cuando éstos sean razonables. A partir del momento en que el Fiduciario Sustituto acepte la designación de Fiduciario, el Fiduciario Sustituto sucederá y tendrá todos los derechos poderes y deberes que correspondían al Fiduciario renunciante y éste quedará liberado en términos de la ley y disposiciones aplicables de sus deberes y obligaciones previstas en este Fideicomiso (excepto por su obligación de responder por los daños que hayan sido causados por actuaciones suyas en las que haya mediado culpa grave o dolo). 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 Emisor y al nuevo fiduciario toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido un reporte de los dineros inicialmente recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Beneficiarios por medio del Agente de Pago, 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 asumido por el Fiduciario renunciante.

5.14 Fiduciario Sustituto: No hay Fiduciario Sustituto designado desde un principio. Sin embargo el fideicomiso si contempla el derecho de designar a un Fiduciario Sustituto cuando se produzca la renuncia o remoción de la persona que se designe como Fiduciario.

5.15 Resumen de facultades y obligaciones del fiduciario: El Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

5.15.1 Obligaciones:

a. Establecer y mantener durante la vigencia del Fideicomiso tres cuentas bancarias a título fiduciario: la Cuenta de Concentración, la Cuenta para Servicio a la Deuda y la Cuenta de Reserva, para el manejo de los fondos que reciba de tiempo en tiempo como parte de los Bienes Fiduciarios y el servicio de las Obligaciones Garantizadas.
b. Utilizar la Cuenta de Concentración para que el Emisor, o terceros, depositen todos los fondos que generen los bienes y derechos cedidos y que sean cedidos a futuro al Fiduciario en virtud del Instrumento de Fideicomiso y el Contrato de Cesión y, en el caso de que se emita una Declaración de Ejecución, utilizar todos los fondos producto de la ejecución de los Documentos de Garantía y efectuar pagos tal como se establece en el Contrato de Fideicomiso.
c. Utilizar la Cuenta para Servicio a la Deuda para recibir los fondos necesarios para hacerle frente al pago de capital e intereses de los Bonos Inmobiliarios.
d. Utilizar la Cuenta de Reserva para recibir los fondos necesarios para mantener la Cobertura de Servicio de la Deuda.
e. Informar al Emisor y al Agente de Pago dentro de los primeros cinco (5) Días Hábiles de cada mes, el monto que se encuentre depositado en las Cuentas Fiduciarias, adjuntando extracto bancario de las mismas.
f. Utilizar los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso en la forma que lo establece el Fideicomiso de Garantía.
g. Distribuir los bienes del fideicomiso a los Beneficiarios, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.
h. Devolver al Emisor los Bienes del Fideicomiso al haberse pagado todas las sumas de dinero derivadas de las Obligaciones Garantizadas.
i. Previa verificación, otorgar consentimiento para liberar o causar a ser liberado ciertos Bienes Hipotecados, en la medida que el Emisor se encuentre en cumplimiento con las Condiciones de Garantía y con las demás condiciones establecidas en el Fideicomiso de Garantía.
j. Notificar al Emisor, a los Tenedores, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá S.A., de cualquier Evento de Incumplimiento, Declaración de Ejecución, Declaración de Plazo Vencido, y de cualquier otro asunto que indique el Fideicomiso de Garantía.
k. En caso de emitir una Declaración de Ejecución, requerir al Emisor realice el Aporte de Reserva en efectivo por un monto igual al saldo de las Obligaciones Garantizadas y aplicar los fondos de acuerdo a las prioridades establecidas en el Fideicomiso.
l. Tomar las acciones judiciales y extrajudiciales necesarias para proteger los Bienes Fiduciarios, en caso de evento de incumplimiento.
m. El Fiduciario entregará al Fideicomitente estados financieros del Fideicomiso de forma trimestral al tenor de las normas aplicables.
n. El Fiduciario entregará al Fideicomitente estados financieros auditados por un Contador Público Autorizado del Fideicomiso de forma anual al tenor de las normas aplicables, el cual formará parte del Informe de Actualización Anual (INA) del Emisor.
o. Dentro de los primeros dos (2) meses de cada año y a la terminación del fideicomiso, el Fiduciario entregará al Emisor una rendición de cuentas por medio de la presentación de un informe en el que se indicará lo siguiente: (i) listado de los bienes que han sido transferidos al Fideicomiso y del valor de éstos al cierre del año a que se refiere el reporte, (ii) sumas entregadas por el Fiduciarios a los Beneficiarios a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, y (iii) gastos y costos ocasionados durante la prestación de los servicios.
p. El Fiduciario entregará al Fideicomitente una certificación en la cual consten los bienes que constituyan el patrimonio fideicomitido con el fin de que dicha información sea, de conformidad con lo dispuesto en el literal “e” del artículo 3 del Acuerdo No. 18-2000 de 11 de octubre de 2000 y cualquier norma que en

el futuro regule dicha materia, incluida en el Informe de Actualización Trimestral (IN-T) que el Fideicomitente debe presentar trimestralmente a la SMV.

q. Observar y cumplir las demás obligaciones que como fiduciario se le imponen en el contrato de fideicomiso y en la ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) y sus reglamentos; elaborar y enviar al Emisor en tiempo oportuno, las certificaciones e informes sobre el estado del fideicomiso a fin de que esta pueda cumplir con la obligación de preparar los informes de actualización requeridos por la Superintendencia del Mercado de Valores.
r. Convocar reuniones de Tenedores, por iniciativa propia o por solicitud del Emisor, o si recibe una o más solicitudes formuladas por los Tenedores que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto de capital total de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación.
s. Suministrar información a los Tenedores o sus representantes.
t. Constituir y perfeccionar los bienes dados en fideicomiso.

5.15.2 Facultades:

a. Ejecutar todas las medidas que estime pertinentes y convenientes para la conservación de los Bienes Fiduciarios.
b. Deducir de los bienes del Fideicomiso las sumas debidas a su favor por los servicios prestados en ocasión y en ejercicio de sus funciones como Fiduciario del Fideicomiso, así como en concepto de gastos, costos y tributos causados por la celebración y ejecución del mismo.
c. Designar a un Fiduciario Sustituto en caso que el Emisor no lo nombre en el plazo señalado.
d. Contratar, por cuenta del Fideicomiso, previa notificación por escrito al Emisor de los términos y condiciones, los servicios de asesoría legal y de otros servicios profesionales para la ejecución y prestación de los servicios y/o funciones a ser realizados en virtud del Instrumento de Fideicomiso, quedando convenido que para la contratación de (el/los) respectivo(s) servicio(s) se requerirá el consentimiento del Emisor independientemente de la cuantía de (el/los) servicio(s).

   En caso de que emita una Declaración de Ejecución y el Emisor no pague, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 7.2 del Instrumento del Fideicomiso, el Aporte por Declaración de Ejecución dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Fideicomitente haya recibido una Declaración de Ejecución, deberá tomar las acciones detalladas en el numeral 5.19.2 de esta sección del Prospecto: (i) cesar de acatar cualquier instrucción recibida del Emisor; (ii) proceder a tomar todas las acciones judiciales y extrajudiciales que sean necesarias para proteger los Bienes Fiduciarios y ejecutar cualquier gravamen, ya sea hipotecario, anticrético o de otra naturaleza, que el Fideicomitente haya constituido sobre los Bienes Fiduciarios a favor del Fiduciario; (iii) arrendar o dar en usufructo, ya sea antes o después de que se haya instaurado acción judicial o extrajudicial para ejecutar los gravámenes que pesen sobre los mismos, los Bienes Hipotecados (o tomar cualquier otra medida similar en relación a tales bienes), en los términos y condiciones que el Fiduciario considere, a su solo criterio, como convenientes y sin requerir autorización del Emisor ni de los Tenedores, con el propósito de recibir flujos adicionales como producto de dichos actos y utilizar los mismos para cumplir con las Obligaciones Garantizadas; y (iv) enajenar, vender o de otra forma disponer de los Derechos Cedidos (o tomar cualquier otra medida similar en relación a tales bienes), en los términos y condiciones que el Fiduciario considere, a su solo criterio, como convenientes y sin requerir autorización del Emisor ni de los Tenedores, con el propósito de recibir flujos adicionales como producto de dichos actos y utilizar los mismos para cumplir con las Obligaciones Garantizadas.

5.16 Reglas de administración de los bienes dados en fideicomiso**:**

Cobertura Inmobiliaria. Mientras existan Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación, el Emisor debe mantener constituidos a favor del Fiduciario derechos hipotecarios y anticréticos sobre bienes inmuebles que formen parte de la MMG Tower que tengan un Valor de Mercado que no podrá ser menor al ciento treinta y

cinco por ciento (135%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación (la "Cobertura Inmobiliaria"). No obstante lo anterior, el Emisor puede también dar en fideicomiso al Fiduciario dinero en efectivo o Garantías Financieras con el fin de cumplir con la Cobertura Inmobiliaria. Para efectos de calcular la Cobertura Inmobiliaria, la relación entre el valor en conjunto de los bienes dados en fideicomiso para cumplir con dicha cobertura y el saldo insoluto a capital de los Bonos que serán garantizados mediante el Fideicomiso se determinará de acuerdo a las siguientes reglas:

a. En caso de que los bienes destinados para cumplir con la Cobertura Inmobiliaria estén integrados exclusivamente por Derechos Reales de Hipoteca y Anticresis sobre Bienes Hipotecados, éstos deberán tener en todo momento un Valor de Mercado que no podrá ser menor al ciento treinta y cinco por ciento (135%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
b. En caso de que los bienes destinados para cumplir con la Cobertura Inmobiliaria estén conformados por una combinación de bienes, a saber, dinero en efectivo, Garantía Financiera y/o Derecho Real de Hipoteca y Anticresis; el Valor de Mercado de los Bienes Hipotecados, según sea el caso, no podrá ser menor al ciento treinta y cinco por ciento (135%) de aquella porción del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación que no esté cubierta o garantizada en un cien por ciento (100%) por dinero en efectivo y/o Garantías Financieras. En caso que dinero en efectivo o Garantías Financieras formen parte de los bienes destinados para cumplir con la Cobertura Inmobiliaria, el valor individual o en conjunto de dichos bienes, según sea el caso, será equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

De no mantenerse la Cobertura Inmobiliaria a consecuencia de una disminución en el Valor de Mercado de los Bienes Hipotecados, el Emisor deberá adicionar dinero en efectivo, Garantías Financieras y/o Derechos Reales de Hipoteca y Anticresis, hasta alcanzar el monto de Cobertura Inmobiliaria requerida. En tal caso, el Emisor tendrá que adicionar nuevos bienes al Fideicomiso dentro de un plazo no mayor a quince (15) Días hábiles, contados a partir de la fecha en que el Fiduciario le notifique, por escrito, de tal hecho, con el fin de mantener la Cobertura Inmobiliaria.

Cobertura de Servicio de la Deuda. Mientras existan Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación, la suma de (i) los Cánones de Arrendamiento que el Fiduciario reciba y/o tenga derecho a recibir en los próximos dos (2) trimestres bajo los Contratos de Arrendamiento, más (ii) el saldo de la Cuenta de Reserva, debe ser igual o mayor a uno punto veinticinco (1.25) veces el monto de intereses y/o capital que deberá pagar el Emisor en las dos (2) siguientes Fechas de Pago de Intereses correspondientes, calculado sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación (la "Cobertura de Servicio de la Deuda"). De no mantenerse la Cobertura de Servicio de la Deuda a consecuencia de una disminución en los Cánones de Arrendamiento, el Emisor deberá adicionar, para su depósito en la Cuenta de Reserva, una suma de dinero en efectivo, o una Garantía Financiera que sea hasta alcanzar el monto de Cobertura de Servicio de la Deuda requerido. En tal caso, el Emisor tendrá un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha en que el Fiduciario le notifique, por escrito, de tal hecho al Emisor, para adicionar nuevos bienes al Fideicomiso con el fin de mantener la Cobertura de Servicio de la Deuda.

Los Bienes Fiduciarios consistentes en dinero serán depositados en las Cuentas del Fideicomiso. Los fondos depositados en dichas cuentas invertidos en cuentas de ahorro o corriente, las cuales, a efectos de las cuentas de ahorro, podrán generar intereses según una tasa de interés aplicable de conformidad con las políticas de dicho banco depositante aplicadas a las cuentas administradas por el Fiduciario o depósitos a plazo fijo o "overnights" con el banco correspondiente. El Fiduciario podrá invertir los fondos de la Cuenta de Reserva y de la Cuenta para el Servicio de la Deuda en cuentas de depósito a plazo fijo o con bancos de la localidad que cuenten con licencia general expedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá que en todo caso tengan fechas de

vencimiento de no menos de diez (10) Días Hábiles antes de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes (con el fin de que el Fiduciario cuente con efectivo para proceder en caso de que exista una Insuficiencia de Fondos). Los intereses que generen las inversiones de los Bienes Fiduciarios serán depositados o acreditados en la Cuenta de Concentración y estarán disponibles, siempre que no se haya emitido una Declaración de Ejecución, para ser utilizados conforme a los usos aplicables a la cuenta correspondiente conforme al Instrumento de Fideicomiso.

5.17 Instrucciones y Prohibiciones: El Fideicomiso contiene normas taxativas sobre el manejo de los Bienes Fiduciarios. Entre las normas están las siguientes:

5.17.1 Liberación y Sustitución de Bienes Fiduciarios:

a. El Emisor podrá solicitar al Fiduciario la liberación o sustitución de uno o más Bienes Hipotecados o Derechos Cedidos, sin para ello requerir autorización de Tenedor alguno, siempre y cuando se cumplan con las siguientes condiciones:

(i) que el Emisor se encuentre al día en el pago de capital e intereses de los Bonos Inmobiliarios, y el Fiduciario no haya emitido una Notificación de Incumplimiento;

(ii) que se mantengan las Condiciones de Garantía después de la liberación y/o sustitución, según sea el caso; y

(iii) que el Emisor haya notificado a la Calificadora su intención de liberar y/o sustituir uno o más Bienes Hipotecados o Derechos Cedidos, según sea el caso, y la Calificadora comunique que se mantiene la calificación. No obstante a lo anterior, el Fiduciario otorgará la minuta de cancelación que se detalla más adelante en esta Sección en caso de que, transcurrido un plazo de treinta (30) Días Hábiles contados a partir de la fecha de entrega de dicha notificación, el Fiduciario no haya recibido por parte de la Calificadora una comunicación sobre la calificación de riesgo.

Esta notificación, deberá constar por escrito y deberá ser enviada a la Calificadora mediante correo electrónico a la atención de los analistas que estén incluidos en el último informe de calificación y con copia al Fiduciario; y se entenderá recibida por la Calificadora cuando se reciba confirmación de entrega por parte de alguno de los analistas, o al día siguiente de recibida la confirmación de entrega generada automáticamente por el correo electrónico.

En el caso de que se pueda proceder con la liberación o sustitución, según sea el caso, el Fiduciario otorgará la minuta de cancelación en relación con el(los) Bien(es) Hipotecado(s) que el Emisor ha solicitado liberar. Cuando un Bien Hipotecado quede liberado, también se terminará la cesión de los Derechos Cedidos que sobre dicho bien habían sido cedidos bajo el Contrato de Cesión, por lo que los Cánones de Arrendamiento y Flujos de Venta que se deriven de dicho bien cesarán de formar parte de los Bienes Fiduciarios.

En los casos de sustitución, el Fiduciario otorgará la minuta de cancelación de gravamen, una vez se haya suscrito la minuta de constitución de hipoteca sobre las nuevas fincas que formen parte de la MMG Tower por las cuales se esté sustituyendo dicha garantía, sin para ello requerir autorización de los Tenedores.

En caso de que el Emisor desee vender un Bien Hipotecado, el Emisor así se lo notificará por escrito al Fiduciario, a través del Agente de Pago, y entregará conjuntamente con la notificación copia de la minuta de compraventa y el original de la(s) carta(s) promesa de pago que haya recibido del comprador en relación con dicha compraventa a favor del Fiduciario. Dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes al recibo de dicha documentación, el Fiduciario elaborará y entregará al Emisor la respectiva minuta de cancelación de gravamen que pese sobre el Bien Hipotecado objeto de la compraventa y depositará el dinero proveniente de la(s) carta(s)

promesa(s) de Pago en la Cuenta de Concentración. Este procedimiento de cancelación parcial de gravámenes se mantendrá vigente mientras existan obligaciones de pago a cargo del Emisor derivadas de los Bonos Inmobiliarios.

5.17.2 Prohibiciones y Limitaciones del Fiduciario: Mientras las Obligaciones Garantizadas no hayan sido cumplidas en su totalidad, queda prohibido al Fiduciario: (a) Disponer de los Bienes Fiduciarios en forma distinta a la señalada en el Fideicomiso de Garantía, (b) Colocar todo o parte de los Bienes Fiduciarios consistentes en dinero en inversiones bursátiles, que no correspondan a los depósitos bancarios indicados en la Sección 5.3 del Fideicomiso de Garantía, (c) invertir los bienes fideicomitidos en acciones de la empresa o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las cuales sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; (d) otorgar préstamos con fondos del fideicomiso a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas, subsidiarias, afiliadas o relacionadas, y (e) adquirir por si o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

5.18 Reglas de Acumulación y Distribución.

5.18.1 Cuentas del Fideicomiso.
(a) El Fiduciario, en su capacidad de fiduciario y no a título personal, abrirá a más tardar a los dos (2) Días Hábiles siguientes a la firma del Fideicomiso de Garantía, y mantendrá en todo momento durante la vigencia del Fideicomiso de Garantía, las siguientes cuentas requeridas para la administración del Fideicomiso: (i) la Cuenta de Concentración, (ii) la Cuenta para Servicio de la Deuda y (iii) la Cuenta de Reserva. Estas cuentas serán utilizadas para el manejo de los fondos que reciba el Fiduciario de tiempo en tiempo como parte de los Bienes Fiduciarios conforme a lo estipulado en Fideicomiso de Garantía, incluyendo, sin limitación cualquier pago relacionado con los Derechos Cedidos y cualesquiera otros fondos que en cualquier momento sean transferidos al Fiduciario por el Emisor, para que queden sujetos a lo establecido en el Instrumento de Fideicomiso. En todas las Cuentas del Fideicomiso se deberá tener un saldo mínimo durante la vigencia del Fideicomiso (el "Saldo Mínimo"), el cual por políticas del banco depositante o cualquier sucesor o cesionario, sea requisito para mantener cualquier cuenta bancaria abierta.

(b) El Fiduciario por este medio queda autorizado para suscribir todos los documentos necesarios para la apertura y manejo de las cuentas mencionadas en esta Sección. Las Cuentas del Fideicomiso serán abiertas con el único propósito de satisfacer los propósitos del Instrumento de Fideicomiso y será cerrada prontamente tras la terminación del Fideicomiso de Garantía, de acuerdo con las estipulaciones de la Sección 16 del Fideicomiso de Garantía. Adicionalmente, el Fiduciario queda autorizado para ser firmante autorizado a fin de poder girar contra dichas cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.

(c) El Fiduciario informará al Emisor y al Agente de Pago dentro de los primeros cinco (5) Días Hábiles de cada mes, el monto que se encuentre depositado en las Cuentas del Fideicomiso mediante confirmación vía correo electrónico adjuntando el extracto bancario de dicha cuenta en formato PDF. No obstante lo anterior, el Fiduciario otorgará al Agente de Pago acceso vía Internet con el fin exclusivo de consultar los saldos de las Cuentas del Fideicomiso en cualquier momento.

5.18.2 Cuenta de Concentración.

El Fiduciario abrirá y mantendrá abierta durante la vigencia de este Fideicomiso una cuenta bancaria en un banco que cuente con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y la cual podrá ser de ahorro o corriente, de concentración (la "Cuenta de Concentración"), en la cual se depositarán los dineros que se reciban conforme lo establecido a continuación:

(i) El Emisor se compromete y obliga a causar que los Derechos Cedidos que consistan en efectivo se le entreguen al Fiduciario para su depósito en la Cuenta de Concentración conforme a lo establecido en el Contrato de Cesión; y

(ii) Todos los fondos que constituyan Bienes Fiduciarios deberán ser entregados directamente por los pagadores al Fiduciario para su depósito en la Cuenta de Concentración. En caso de que por cualquier motivo el Emisor reciba fondos respecto de Bienes Fiduciarios que debieron haber sido entregados directamente por los pagadores de dichos fondos al Fiduciario para su depósito en la Cuenta de Concentración, el Emisor por este medio reconoce que recibirá dichos fondos en custodia a favor del Fiduciario y se compromete a entregar dichos fondos al Fiduciario para su depósito en la Cuenta de Concentración a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a su recibo.

Cuando el Fiduciario reciba fondos que correspondan a Montos para Gastos Operativos, y así se lo notifique el Agente de Pago, el Fiduciario se compromete a entregar dichos fondos al Fideicomitente o, de haberse incorporado la MMG Tower al régimen de propiedad horizontal, al órgano encargado de la administración de la MMG Tower, de acuerdo con las instrucciones contenidas en la Notificación de Pago.

El Agente de Pago deberá enviar al Fiduciario al menos siete (7) Días Hábiles anteriores al cierre de cada mes, o cuando así lo requiera, una Notificación de Pago por escrito (en forma sustancialmente similar al modelo contenido en el Anexo E del Fideicomiso de Garantía), indicando el uso que se le dará a los fondos depositados (y a aquellos que se estime que se vayan a recibir en la Cuenta de Concentración antes de la Fecha de Transferencia), en las cantidades y a las cuentas que vengan detalladas en dicha Notificación de Pago, así como la Fecha de Transferencia correspondiente, y de acuerdo con la prelación que se indica más adelante.

a. Mientras el Fiduciario no haya emitido una Declaración de Ejecución: En cada Fecha de Transferencia, el Fiduciario utilizará o transferirá los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración (menos el Saldo Mínimo y los costos de transferencia, en caso que apliquen) en el orden y con la prioridad que se establece a continuación:

PRIMERO: Para traspasar, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, a la Cuenta del Fideicomitente o, de haberse incorporado la MMG Tower al régimen de propiedad horizontal, al órgano encargado de la administración de la MMG Tower, todos aquellos fondos que correspondan a Montos para Gastos Operativos, de conformidad con el monto indicado en la Notificación de Pago;

SEGUNDO: Para pagar, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, todas las comisiones, honorarios, gastos e indemnizaciones que el Emisor deba pagar en cualquier concepto 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;

TERCERO: Si no existen pagos que hacer en virtud del párrafo anterior o habiéndose pagado los mismos y siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, para depositar en la Cuenta de Servicio de Deuda, el monto de intereses indicado en la Notificación de Pago;

CUARTO: Luego de efectuado los depósitos de que tratan, los numerales anteriores y siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta de Concentración y habiendo concluido el Periodo de Gracia, y hasta donde alcancen, para depositar en la Cuenta de Servicio de Deuda, el monto de capital indicado en la Notificación de Pago;

QUINTO: Para depositar en la Cuenta de Reserva el Aporte de Reserva Requerido indicado en la Notificación de Pago; y

SEXTO: Si no existen pagos que hacer en virtud de los párrafos anteriores o si de haberlos, éstos hubiesen sido debidamente pagados o reservados por el Fiduciario, entonces, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración, el saldo disponible restante se traspasará a la Cuenta del Fideicomitente.

b. Una vez el Fiduciario haya emitido una Declaración de Ejecución: el Fiduciario utilizará los fondos en ese momento depositados en la Cuenta de Concentración de conformidad con lo dispuesto en la Sección 7 del Fideicomiso de Garantía.

5.18.3 Cuenta para el Servicio de la Deuda. El Fiduciario abrirá y mantendrá abierta durante la vigencia de este Fideicomiso, una cuenta bancaria, en un banco que cuente con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y la cual podrá ser de ahorro o corriente, para el servicio de los pagos de los Bonos Inmobiliarios a favor del Agente de Pago y en beneficio de los Tenedores ("Cuenta para el Servicio de la Deuda"), en la cual se depositarán los fondos de la Cuenta de Concentración conforme lo establecido en la Sección 5.1 (A) del Fideicomiso de Garantía; los dineros producto de la oferta pública y venta de los Bonos Inmobiliarios en el mercado primario, netos de los gastos de emisión; y cualquier otra suma que el Fideicomitente de tiempo en tiempo deba aportar a dicha cuenta de conformidad con lo establecido en el presente Instrumento de Fideicomiso.

Los fondos depositados en la Cuenta para el Servicio de la Deuda se utilizarán como se indica a continuación:

a. Mientras el Fiduciario no haya emitido una Declaración de Ejecución: el Fiduciario traspasará los fondos depositados en la Cuenta para el Servicio de la Deuda a la Cuenta del Agente de Pago a más tardar a los cinco (5) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago de Intereses de acuerdo a lo indicado en la Notificación de Pago. En caso que los fondos disponibles en la Cuenta del Agente de Pago en la fecha en que se deba realizar dicho traspaso sean insuficientes para pagar la totalidad del monto indicado en la Notificación de Pago (una "Insuficiencia de Fondos"), el Fiduciario podrá traspasar los fondos disponibles en la Cuenta de Reserva a la Cuenta del Agente de Pago para que este último pague lo indicado en la Notificación de Pago. En caso de que, después de traspasar los fondos disponibles en la Cuenta de Reserva a la Cuenta del Agente de Pago, los fondos disponibles en la Cuenta del Agente de Pago todavía sean insuficientes para pagar el monto indicado en la Notificación de Pago, el Fiduciario notificará de forma inmediata al Emisor el monto faltante y el Emisor por este medio se compromete a traspasar al Agente de Pago, a más tardar a los tres (3) Días Hábiles antes de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes, una suma igual a dicho monto.

b. Una vez el Fiduciario haya emitido una Declaración de Ejecución: el Fiduciario transferirá los fondos depositados en la Cuenta para el Servicio de la Deuda a la Cuenta de Concentración para que los mismos sean utilizados de conformidad con lo dispuesto en la Sección 7 del Fideicomiso de Garantía.

5.18.4 Cuenta de Reserva:

El Fiduciario abrirá y mantendrá abierta durante la vigencia de este Fideicomiso, una cuenta bancaria, en un banco que cuente con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y la cual podrá ser de ahorro o corriente, para el servicio de los pagos de los Bonos Inmobiliarios a favor del Agente de Pago y en beneficio de los Tenedores ("Cuenta de Reserva"), en la cual se depositarán los fondos de la Cuenta de Concentración conforme lo establecido en la Sección 5.1. (A) y cualquier otra suma que el Emisor de tiempo en tiempo deba aportar a dicha cuenta de conformidad con lo establecido en el presente Instrumento de Fideicomiso.

No obstante a lo anterior, el Emisor deberá, antes de la Fecha de Emisión y de ser requerido para mantener la Cobertura del Servicio de la Deuda, depositar fondos suficientes directamente en la Cuenta de Reserva.

Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva se utilizarán como se indica a continuación:

a. Mientras el Fiduciario no haya emitido una Declaración de Ejecución:

(i) En caso de que exista una Insuficiencia de Fondos y siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta de Reserva y hasta donde alcancen, el Fiduciario traspasará de la Cuenta de Reserva a la Cuenta del Agente de Pago un monto suficiente para cubrir la Insuficiencia de Fondos, según lo indicado en la Sección 5.2 (A) del Fideicomiso de Garantía. En dicho caso, el Emisor por este medio se compromete a entregarle al Fiduciario, dentro de los cinco (5) Días Hábiles desde que el Fiduciario así se lo notifique, una suma igual a dicho monto o una Garantía Financiera para cumplir con los fondos necesarios que deban mantenerse en la Cuenta de Reserva.

(ii) Si el monto depositado en la Cuenta de Reserva excede la suma requerida para cumplir con la Cobertura de Servicio de la Deuda, dicho excedente podrá ser transferido nuevamente a la Cuenta de Concentración.

(iii) El Fiduciario podrá, a solicitud de la Emisor, invertir los fondos de la Cuenta de Reserva en depósitos a plazo fijo u "overnights" en bancos de la localidad que cuenten con licencia general expedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá y cuenten con una calificación de riesgo local igual o superior a la última calificación de riesgo de los Bonos Inmobiliarios o su equivalente en calificación internacional. Estos depósitos a plazo fijo u "overnights" en todo caso deberán tener fechas de vencimiento anteriores de no menos de diez (10) Días Hábiles antes de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes (con el fin de que el Fiduciario cuente con efectivo para proceder en caso de que exista una Insuficiencia de Fondos).

b. Una vez el Fiduciario haya emitido una Declaración de Ejecución: el Fiduciario transferirá los fondos depositados en la Cuenta de Reserva a la Cuenta de Concentración para que los mismos sean utilizados de conformidad con lo dispuesto en la Sección 7 del Fideicomiso de Garantía.

5.19 Notificación de Incumplimiento y Declaración de Ejecución:

a) En caso de que ocurriesen uno o más Eventos de Incumplimiento descritos en la Sección III. A. 33 de este Prospecto el Fiduciario, actuando en nombre y representación de los Tenedores de los Bonos Inmobiliarios, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, enviará al Emisor y al Agente de Pago una notificación de incumplimiento (la "Notificación de Incumplimiento"). Dicha notificación deberá indicar el Evento de Incumplimiento que haya ocurrido. El Agente de Pago deberá enviar la Notificación de Incumplimiento, al Día Hábil siguiente de haberla recibido, a todos los Tenedores, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

b) Recibida tal notificación por el Emisor, el mismo contará con un plazo de treinta (30) Días Hábiles para subsanar el incumplimiento (el "Periodo de Cura"). Este Período de Cura no aplicará para el caso en que se decrete la quiebra del Emisor. La subsanación de un Evento de Incumplimiento debe ser comunicada por el Emisor mediante notificación escrita que debe contar con la firma del Fiduciario.

c) Si el Evento de Incumplimiento no es subsanado dentro del Período de Cura, el Fiduciario, actuando en nombre y representación de los Tenedores de los Bonos Inmobiliarios, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, enviará al Emisor y al Agente de Pago, una notificación escrita informando que iniciará el Período de Ejecución y, por consiguiente, procederá, 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 cualquier gravamen que exista sobre los Bienes Fiduciarios 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 "Declaración de Ejecución"). La comunicación de una Declaración de Ejecución no causará que las Obligaciones Garantizadas que se derivan de los Bonos Inmobiliarios y de los demás Documentos de la Emisión se consideren de plazo vencido y el único efecto de la emisión de una Declaración de Ejecución es anunciar el inicio del Período de Ejecución y que se procederá a tomar todas las acciones necesarias para liquidar los Bienes Fiduciarios con el fin de cumplir con dichas Obligaciones Garantizadas. Una vez recibida la Declaración de Ejecución por el Agente de Pago, éste deberá enviar la Declaración de Ejecución, al Día Hábil siguiente de haberla recibido, a todos los Tenedores, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

d) El Fiduciario realizará sus mejores esfuerzos para que la liquidación de los Bienes Fiduciarios y la aplicación de los fondos de conformidad con lo dispuesto en la Sección 7 del Fideicomiso de Garantía, se logre dentro del Período de Ejecución Estimado pero quedando entendido que el Fiduciario no incurrirá en responsabilidad alguna en la instancia de que dicho objetivo no se logre y el plazo del Período de Ejecución exceda el plazo del Período de Ejecución Estimado salvo en caso que exista culpa grave o dolo por parte del Fiduciario.

e) En caso de que el Fiduciario emita una Declaración de Ejecución de conformidad con lo dispuesto en la Sección 7.1 (c) del Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario le solicitará al Emisor que realice, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 7.2 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 Ejecución, represente el valor de las Obligaciones Garantizadas, incluyendo, pero sin limitarse, al capital adeudado de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación, los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor al Fiduciario y/o a los Tenedores de los Bonos Inmobiliarios a dicha fecha.

f) Los Bonos Inmobiliarios seguirán devengando intereses de conformidad con sus términos y condiciones durante el Período de Ejecución.

g) 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.

5.19.1. Aporte por Declaración de Ejecución. Recibida la Declaración de Ejecución por el Fideicomitente, el mismo deberá pagar al Fiduciario una cantidad de dinero en efectivo igual al saldo de las Obligaciones Garantizadas, según sea indicado por escrito por el Agente de Pago (el "Aporte por Declaración de Ejecución"). Una vez efectuado el requerimiento antes indicado, el Emisor estará obligado a realizar el pago antes mencionado dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes en la Cuenta de Concentración sin importar el valor de los Bienes Fiduciarios que formen parte del Fideicomiso en ese momento, excepto que el Emisor podrá reducir del monto necesario para constituir el Aporte por Declaración de Ejecución el monto de dinero en efectivo que se encuentre depositado en las Cuentas 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 Emisor queda liberado de los pagos aquí contemplados si el Emisor después de la Declaración de Ejecución paga la totalidad de las Obligaciones Garantizadas. Las sumas que sean pagadas por el Emisor en cumplimiento de la Sección 7 del Fideicomiso de Garantía, serán aplicadas para pagar el saldo de las Obligaciones Garantizadas en el orden de prioridad de pagos establecido en la Sección 7.4 del Fideicomiso de Garantía, y en ningún momento serán consideradas como el pago de penalidad alguna.

Facultades: En caso de que el Fideicomitente no pague el Aporte por Declaración de Ejecución dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Fideicomitente haya recibido una Declaración de Ejecución, el Fiduciario deberá tomar las siguientes acciones (salvo en caso que una Mayoría de los Tenedores le instruya lo contrario): (i) cesar de acatar cualquier instrucción que reciba del Fideicomitente conforme al Instrumento de Fideicomiso; (ii) proceder a tomar todas las acciones judiciales y extrajudiciales que sean necesarias para proteger los Bienes Fiduciarios y ejecutar cualquier gravamen, ya sea hipotecario, anticrético o de otra naturaleza, que el Fideicomitente haya constituido sobre los Bienes Fiduciarios a favor del Fiduciario; (iii) arrendar o dar en usufructo, ya sea antes o después de que se haya instaurado acción judicial o extrajudicial para ejecutar los gravámenes que pesen sobre los mismos, los Bienes Hipotecados (o tomar cualquier otra medida similar en relación a tales bienes), en los términos y condiciones que el Fiduciario considere, a su solo criterio, como convenientes y sin requerir autorización del Emisor ni de los Tenedores, con el propósito de recibir flujos adicionales como producto de dichos actos y utilizar los mismos para cumplir con las Obligaciones Garantizadas; y (iv) enajenar, vender o de otra forma disponer de los Derechos Cedidos (o tomar cualquier otra medida similar en relación a tales bienes), en los términos y condiciones que el Fiduciario considere, a su solo criterio, como convenientes y sin requerir autorización del Emisor ni de los Tenedores, con el propósito de recibir flujos adicionales como producto de dichos actos y utilizar los mismos para cumplir con las Obligaciones Garantizadas.

5.19.3 Aplicación de Fondos: Cualesquiera fondos que reciba el Fiduciario del Aporte por Declaración de Ejecución o a raíz del envío de una Declaración de Ejecución, cualesquiera fondos que se encuentren en la Cuenta de Concentración, y cualesquiera fondos que obtenga el Fiduciario de la venta, cesión, 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 cualesquiera honorarios y gastos contemplados en este Fideicomiso y los gastos razonables que haya incurrido, incluyendo, sin limitarse a, los honorarios y gastos de los asesores y profesionales para asistirlo en las acciones que haya tenido que tomar conforme a la Sección 7 del Fideicomiso de Garantía.

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 Emisor (o a cualquier persona designada por éstas o de acuerdo a orden que reciba de juzgado competente), cualesquiera sumas o bienes restantes a la Cuenta del Fideicomitente.

5.19.4 Declaración de Plazo Vencido: Si las Obligaciones Garantizadas derivadas de los Bonos Inmobiliarios y de los demás Documentos de la Emisión no han sido cumplidas en su totalidad dentro del Período de Ejecución Estimado, cualquier Tenedor Registrado tendrá derecho a emitir una declaración de plazo vencido (la "Declaración de Plazo Vencido") mediante la cual declarará de plazo vencido todas aquellas Obligaciones Garantizadas que no se hayan cumplido en su totalidad. El Fiduciario entregará la Declaración de Plazo Vencido suscrita por el (ellos) al Agente de Pago, al Emisor, a los Tenedores, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

5.19.5 Distribución por Terminación: A la terminación del Fideicomiso de Garantía y siempre que las Obligaciones Garantizadas hubiesen sido efectivamente cumplidas en su totalidad (y el Fiduciario hubiere recibido notificación al efecto del Agente de Pago), el Fiduciario procederá a distribuir los Bienes Fiduciarios restantes al Emisor.

A dichos efectos, el Fiduciario procederá a (i) entregar al Emisor cualesquiera sumas restantes de las Cuentas del Fideicomiso depositando dichos fondos mediante transferencia a la Cuenta del Emisor; (ii) preparar e inscribir la escritura de cancelación conforme al Contrato de Hipoteca; y (iii) a solicitud del Emisor realizar lo que estime razonable para la terminación del Contrato de Cesión de conformidad con el Contrato de Cesión.

5.20 Advertencia sobre Autonomía de Patrimonio: el Fideicomiso de Garantía en su sección 4.2 advierte sobre la separación y autonomía del patrimonio del Fideicomiso y su inmunidad frente a reclamos de acreedores del Fiduciario por asuntos personales de este, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del presente Fideicomiso, o por terceros cuando dichos Bienes Fiduciarios se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.

5.21 Rendición de Cuentas: El Fiduciario entregará al Fideicomitente estados financieros interinos del Fideicomiso de forma trimestral al tenor de las normas aplicables. Entregará además de forma anual Estados Financieros Auditados del Fideicomiso, los cuales formarán parte del Informe de Actualización anual (INA) del Fideicomitente.

(b) Dentro de los primeros dos (2) meses de cada año y a la terminación del fideicomiso, el Fiduciario entregará al Emisor una rendición de cuentas por medio de la presentación de un informe en el que se indicará lo siguiente: (i) listado de los bienes que han sido transferidos al Fideicomiso y del valor de éstos al cierre del año a que se refiere el reporte, (ii) sumas entregadas por el Fiduciarios a los Beneficiarios a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, y (iii) gastos y costos ocasionados durante la prestación de los servicios.

Transcurridos diez (10) días hábiles a partir del recibo del informe por parte del Emisor, el mismo se entenderá aprobado, salvo que el Emisor presente por escrito alguna objeción. En este caso, la parte del informe no objetada se entenderá aprobada.
(c) El Fiduciario entregará al Fideicomitente una certificación en la cual consten los bienes que constituyan el patrimonio fideicomitido con el fin de que dicha información sea, de conformidad con lo dispuesto en el literal "e" del artículo 3 del Acuerdo No. 18-2000 de 11 de octubre de 2000 y cualquier norma que en el futuro regule dicha materia, incluida en el Informe de Actualización Trimestral (IN-T) que el Fideicomitente debe presentar trimestralmente a la SMV.

5.22 Honorarios: El Emisor pagará al Fiduciario una sola comisión inicial por la suma de dos mil quinientos dólares (US$2,500.00) y honorarios anuales por la suma de veinticinco mil dólares (US$25,000.00).La comisión se pagará en la fecha de firma del Fideicomiso de Garantía y en cada una de las fechas de aniversario subsiguientes.

5.22.1 Gastos**:** El Emisor se compromete además 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, al retiro o canje de Bienes Fiduciarios del Fideicomiso, 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 de este Fideicomiso; 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 este Instrumento de Fideicomiso.

5.22.2 Cargo a Bienes Fiduciarios: En caso de que el Emisor no pague al Fiduciario los honorarios y gastos a los que se refieren las Secciones 11 y 12 del Instrumento de Fideicomiso, respectivamente, o las indemnizaciones a que se refiere la Sección 10 del Instrumento de Fideicomiso, o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar al Fiduciario en virtud del Instrumento de Fideicomiso, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de los Bienes Fiduciarios en cualquier momento disponiendo la Cuenta de Concentración.

5.23 Causales de Extinción: el Fideicomiso terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos: (i) cuando todos los Bienes Fiduciarios hubiesen sido traspasados a los Beneficiarios, según corresponda, conforme a lo establecido en el Instrumento de Fideicomiso, (ii) las Obligaciones Garantizadas hubiesen sido pagadas por el Emisor y no hubiere ninguna obligación pendiente de ser cumplida por las partes de los Documentos del Financiamiento, para lo cual el Fiduciario deberá recibir notificación de parte del Agente de Pago a dichos efectos, o (iii) cuando se dé alguna de las causales establecidas en el artículo 33 de la Ley 1 de 5 de enero de 1984.

5.24 Caución de Buen Manejo: El Fiduciario no está obligado a dar caución o garantía de buen manejo a favor del Emisor y Beneficiarios.

5.25 Solución de Controversias: cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, cumplimiento, ejecución o resolución del Instrumento de Fideicomiso será resuelta mediante arbitraje 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.

5.26 Auditores Externos: DELOITTE (Auditores Públicos Autorizados) con oficinas en Edificio Torre Banco Panamá Avenida Boulevard y La Rotonda Pisos 10, 11 y 12, teléfono (507) 303-4100, fax (507)269-2386 Panamá, Panamá, República de Panamá. El nombre de la persona de contacto en dicha firma de auditoría es Lesbia de Reyes, Socia encargada, email: lereyes@deloitte.com.

5.27 Copia del Fideicomiso: el texto del borrador de convenio de Fideicomiso reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores, y está disponible para su revisión por el público en general. Una vez celebrado el Fideicomiso, copia del mismo se remitirá a la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual estará disponible para la revisión del público. Copia del mismo se puede obtener en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores. El costo de las copias corre por cuenta exclusiva del interesado.

5.28 Persona que refrendará el Fideicomiso: Morgan & Morgan, firma de abogados.

5.29 Comunicaciones
Todas las instrucciones, notificaciones y avisos que se requiera conforme al Instrumento de Fideicomiso deberán, salvo disposición en contrario para casos específicos, constar por escrito y ser entregados personalmente o servicios de courier, o mediante correo electrónico en formato PDF con confirmación de su recepción, o facsímile, dirigida a cada una de las partes, según corresponda, a las siguientes direcciones, números de facsímile y correos electrónicos:

(1) al Emisor:

Dirección: P.H. MMG TOWER, Piso 23,
Ave. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 208-7017
Fax: (507) 265-7700
Persona de contacto: Diana Morgan
Correoelectrónico:diana.morgan@morimor.com

(2) al Fiduciario

Dirección: Torre Global Bank, Casa Matriz, Calle 50, Panamá, República de Panamá.
Teléfono: (507) 206-2077
Número de Fax: (507) 263-3506
Correo Electrónico: mchapman@GlobalBank.com.pa o dvega@globalbank.com.pa
Atención: Monica de Chapman o Dayana del C. Vega U.
Sitio Web: www.globabank.com.pa

(3) al Agente de Pago

Dirección: P.H. MMG TOWER, Piso 22,
Ave. Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá República de Panamá.
Teléfono: (507) 265-7600
Número de Fax: (507) 265-7601
Correo Electrónico: marielena.gmaritano@mmgbank.com
Atención: Marielena García Maritano

Cualquier notificación o comunicación a los Tenedores se realizará a través del Agente de Pago, salvo disposición en contrario para casos específicos indicados en el Instrumento de Fideicomiso, deberá ser efectuada (i) mediante envío de las mismas por correo certificado, porte pagado o especial, a la última dirección del Tenedor que consten en el Registro; o (ii) mediante publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; o (iii) entrega personal en las oficinas designadas, con acuse de recibo; o (iv) vía fax; o (v) por correo electrónico.

Cualquiera de las personas que cambie su dirección, correo electrónico y/o fax deberá notificar a las otras de dicho cambio.

En los casos de entrega personal, la notificación o el aviso se entenderá recibido y será efectivo en la fecha que conste en el acuse de recibo correspondiente; en los casos de envío por courier, desde la fecha que conste en la confirmación de recibido, por el o los destinatarios. En los casos de envío por fax o correo electrónico en formato PDF, se entenderá recibido y será efectivo desde que el mismo es enviado y se reciba confirmación generada automáticamente de recibo por la máquina de fax o de envío del correo electrónico.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Green Tower Properties, Inc. es propietario del edificio denominado MMG Tower, una de sus principales iniciativas de Responsabilidad Social Empresarial del Grupo Morgan & Morgan, dada sus características y múltiples elementos en pro del medio ambiente que lo posiciona dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial.

Las principales características del MMG Tower son:

a. 32,804 metros cuadrados de oficinas con especificaciones Clase A
b. 27 pisos con oficinas de hasta 1,653 metros cuadrados
c. Lobby de triple altura con área para 9 locales comerciales y acabados de lujo
d. Cafetería, cocina y salón de conferencias
e. Accesibilidad total para discapacitados
f. 12 elevadores modernos de alta velocidad con sistemas inteligentes y sistema de regeneración de energía potenciada por fricción
g. Centro de seguridad y monitoreo 24/7 con tecnología de punta vigilancia, múltiples Cámaras y sensores en las áreas comunes
h. Centro de optimización integrada para el control de todos los sistemas
i. Sistema de direccionamiento automático en estacionamientos
j. Sistema de sonido ambiental de alta fidelidad para las áreas comunes
k. Sistema de Detección y Supresión de incendio, construido y operado bajo norma NFPA
l. Iluminación nocturna y emblemática de la torre

El MMG Tower es producto de la filosofía de diseño de la firma FORZACREATIVA, fundada por el arquitecto Eduardo Quintero, bajo un concepto moderno, ecológico. La distribución interior es flexible, versátil y se adapta a los requisitos de los usuarios. Su forma maximiza el acceso a luz natural y vistas panorámicas al mar y a la ciudad de Panamá.

El MMG Tower se encuentra dentro de un grupo exclusivo de edificios ecológicos a nivel mundial y cuenta con certificación LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design), debido a características y elementos ambientales tales como:

a. Certificación LEED para eficiencia energética
b. Vidrios de alto desempeño aislantes de radiación térmica e infrarroja y ventanas aislantes de calor
c. Techos verdes que evitan el efecto “heat island” y capturan el 95% de las aguas de lluvias para la conservación del agua potable e irrigación
d. Sensores de iluminación de las áreas comunes, escaleras y estacionamientos
e. Generadores eléctricos de emergencia
f. Elevadores con sistema de regeneración de energía
g. Sistema Centralizado de Aire Acondicionado potenciado por Chillers (método eficiente de refrigeración de ahorro energético)
h. Sub-medición de la electricidad (permite al inquilino beneficiarse con tarifas reducidas por compras de energía al por mayor)

La certificación LEED es emitida por el United States Green Builiding Council, firma de manejo y edificios de renombre mundial. Panamá ingresó a la lista de países con certificación LEED con las nuevas instalaciones de la Embajada de los Estados Unidos.

Con una altura de 125 metros (27 pisos) y un área total 67,900 metros cuadrados construidos, el MMG Tower se convierte en el edificio más alto de Panamá construido con sistema de acero estructural prefabricado. El proceso que estuvo a cargo de Schuff HOPSA Engineering, alianza entre Schuff Steel, el fabricante e instalador de estructuras de acero más grande de EEUU y HOPSA.

De acuerdo al informe de Inspección y Avaluó realizado por la empresa Panamericana de Avalúos con fecha del 24 de agosto de 2015 y la certificación de dicho informe el 16 de junio de 2016, el valor de mercado del MMG Tower asciende a US$146,300,000.00.

B. HISTORIA Y DESARROLLO DE EMISOR

El Emisor es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de Panamá.

Fue constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 8,304 de 18 de noviembre de 2004, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 23 de Noviembre de 2004, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Operación Redi No. 699126, actualizada en su totalidad mediante Escritura Pública No. 16,366 de 20 de junio de 2013, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público desde el 21 de junio de 2013, Sección de Personas Mercantil al Ficha No 468330 Documento No. 2411315. Su duración es perpetua.

El Emisor es propietario del noventa y cinco por ciento (95%) del edificio MMG Tower en Costa del Este cuya construcción inició en diciembre de 2010 y finalizó en febrero de 2013 con la entrega del permiso de ocupación. El cinco por ciento (5%) restante del edificio MMG Tower, fue vendido a MMG Bank Corporation (miembro del grupo económico Morgan & Morgan).

En cuanto a emisiones públicas, el Emisor ha efectuado ofertas públicas de los siguientes valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores:

- Bonos Hipotecarios autorizados mediante resolución SMV No. 497-13 del 29 de noviembre de 2013.

De acuerdo a los estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2016, a continuación, se desglosa la información de las emisiones que el Emisor mantiene en circulación.

Serie	Monto	Monto Amortizado	Monto en circulación
A	55,000,000.00	4,000,000.00	51,000,000.00

Los fondos provenientes de la colocación de la presente emisión serán utilizados para redimir anticipadamente el monto en circulación más intereses de la Serie A de Bonos Hipotecarios de Green Tower (Res. SMV No.497-13), tal como se detalla en la Sección E. numeral 1, del presente prospecto.

El Pacto Social del Emisor incluye las siguientes características:

1. **Contratos con Partes Relacionadas**

El Pacto Social no establece cláusula alguna que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o algún negocio en los que estos tengan intereses directos o indirectos.

A la fecha el Emisor presenta contratos de arrendamientos con algunas de sus afiliadas, sujeto a todos los requerimientos y restricciones que la administración del Edificio imponga a los propietarios y arrendatarios, de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal y/o a las regulaciones adicionales de uso.

2. **Derechos de Voto**

El Pacto Social no establece cláusula alguna con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) la facultad de votar en una propuesta, arreglo, o contrato en la que tenga interés; (ii) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

3. **Derechos de los Tenedores de Acciones**

El Pacto Social no contempla acción alguna para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

4. **Asambleas de Accionistas**

Las reuniones de los accionistas podrán llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro país, en la fecha, hora y lugar que por resolución fija la Junta Directiva y deberán realizarse al menos una (1) vez al año. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva convocadas por el Presidente del Emisor, cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen una vigésima parte por lo menos de las acciones en circulación.

5. **Otros Derechos**

No existe en el Pacto Social limitación alguna de los derechos para ser propietarios de valores. No existe cláusula alguna en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario de la empresa.

6. **Estatutos**

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

7. **Modificación de Capital**

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital.

De acuerdo a la Escritura Publica No.4,456 del 22 abril de 2015, se protocolizó el Acta de Junta de Accionistas del Emisor por la cual se aumenta el Capital de la Sociedad.

8. Domicilio Comercial

El domicilio comercial principal se encuentra ubicado en:

Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, piso 23
Ciudad de Panamá, República de Panamá,
Teléfono: (507) 208-7017 / (507) 265-7700
Correo-e: diana.morgan@morimor.com
Sitio Web: http://www.mmgtower.com

9. Gastos de Capital:

Los principales gastos de capital corresponden a la construcción del MMG Tower, que a la fecha ha culminado su construcción se encuentra en la actualidad dedicada a realizar las mejoras de interiores y acabados de los espacios comunes y destinados para la utilización de partes relacionadas al emisor de acuerdo a sus necesidades.

Las fuentes de financiamiento principal fue el préstamo interino de construcción otorgado por la banca local así como de aportes de las partes relacionadas del Grupo Morgan & Morgan.

10. Capitalización y Endeudamiento

El Emisor mantiene relaciones con las siguientes entidades financieras: Global Financial Fund *(Agente Fiduciario para la emisión de Bonos Hipotecarios Resolución SMV No.497-13)*

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2016:

Cifras Representadas en US$		
	31 diciembre de 2016	**30 de septiembre de 2016**
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	134,605	131,636
Bonos Inmobiliarios por pagar	4,000,000	4,000,000
Impuesto sobre la renta corriente	26,056	00
Otros pasivos	51,960	31,582
Total de pasivos corrientes	4,212,621	4,163,218
Pasivos no corrientes:		
Pasivos por impuesto diferido	1,891,344	1,891,344
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	4,460,633	3,510,634
Bonos Inmobiliarios por pagar	47,000,000	48,000,000.00
Total de pasivos no corrientes	53,351,977	53,401,978
Total Pasivos	**57,564,598**	**57,565,196**
Patrimonio		
Acciones comunes	12.000,000.00	12,000,000
Ganancias acumuladas	58,483,261	57,874,279
Total de patrimonio	70,483,261	69,874,279
Total de pasivos y patrimonio	**128,047,859**	**127,439,475**

C. CAPITAL ACCIONARIO

Acciones y Títulos de Participación

Cantidad de acciones autorizadas	Cantidad de acciones emitidas y pagadas	Cantidad de acciones emitidas y no pagadas	Valor nominal por acción	Número de acciones suscritas y no pagadas
120,000	120,000	0	$100.00	0

Conciliación de número de acciones en circulación

Años	Acciones emitidas y en circulación al principio del año	Acciones emitidas y en circulación al final de cada año
2010	100	100
2011	100	100
2012	100	100
2013	100	120,000
2014	100	120,000
2015	100	120,000

El Emisor tiene un capital autorizado de 120,000 acciones comunes nominativas con valor nominal de $100.00 cada una. Todas las acciones se encuentran emitidas y en circulación. Al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio total del Emisor es de US$70,483,261. A continuación, presentamos el capital accionario del Emisor:

Capital Accionario

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal US$	Capital Pagado US$
Acciones Comunes	120,000	120,000	$100.00	$12.000,000.00
Menos: Acciones en Tesorería	0	0	$0	$0
Total	120,000	120,000	$100.00	$12.000,000.00

A la fecha de elaboración de este prospecto el Emisor no mantiene acciones en Tesorería. Tampoco ha emitido valores consistentes en derechos de suscripción preferente o valores convertibles en acciones.

D. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

1. Giro Normal de Negocios

El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales del MMG Tower , el cual se encuentra ubicado estratégicamente en la urbanización de Costa del Este, en la Avenida Paseo del Mar, Corregimiento de Juan Diaz, sobre una terreno de aproximadamente 4,395.56 metros cuadrados.

El MMG Tower tiene un área total alquilable de 33,889.90 metros cuadrados entre oficinas y espacios comerciales.

El MMG Tower es la sede del Grupo Morgan & Morgan, razón por la cual la firma de abogados Morgan & Morgan, paga un canon de arrendamiento de $25.00 el metro cuadrado (entre locales comerciales oficinas y depósitos). Los contratos de arrendamiento de Morgan & Morgan se establecieron por un periodo de diez (10) años renovables.

Morgan & Morgan ocupa 7,366.83 metros cuadrados del MMG Tower lo que equivale a 21.7% de los espacios de oficinas de la torre.

Green Tower, a través de Global Financial Funds, en su calidad de Agente Fiduciario, liberó y vendió a MMG Bank Corporation un total de 1,815.82 metros cuadrados, mediante la Escritura No.27,462 del 22 de septiembre de 2014.
A la fecha de la presentación de este prospecto se encuentran bajo contrato de arrendamiento un total de 23,738.89 metros cuadrados. Todos los arrendatarios del MMG Tower se regirán por el reglamento de arrendatarios y estarán sujetos a todos los requerimientos y restricciones que la administración establezca, de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal y/o a las regulaciones adicionales de uso.

El MMG Tower arrenda bajo la modalidad "gris" (no acondicionado) razón por la cual los arrendatarios son responsables del diseño, ejecución, y financiamiento de las mejoras a las propiedades que arriendan. Esta modalidad representa ventaja para el Emisor pues le garantiza la estabilidad de los arrendamientos por largos períodos de tiempo.

El Grupo Morgan & Morgan como parte relacionada del Emisor representa aproximadamente el 33% de los ingresos de alquiler ya contratados. En la medida que se alcance la ocupación total del edificio este porcentaje disminuirá hasta un 22.28% de acuerdo a la distribución de espacios en la actualidad. Es por ello que a la fecha de la emisión del presente prospecto informativo, el Grupo Morgan & Morgan es el único cliente que representaría individualmente más del 10% de los ingresos del Emisor, sin embargo este porcentaje podría variar en la medida que se adelantan negociaciones con varias compañías multinacionales para suscribir contratos de arrendamiento sobre área de oficinas y espacios comerciales disponibles.

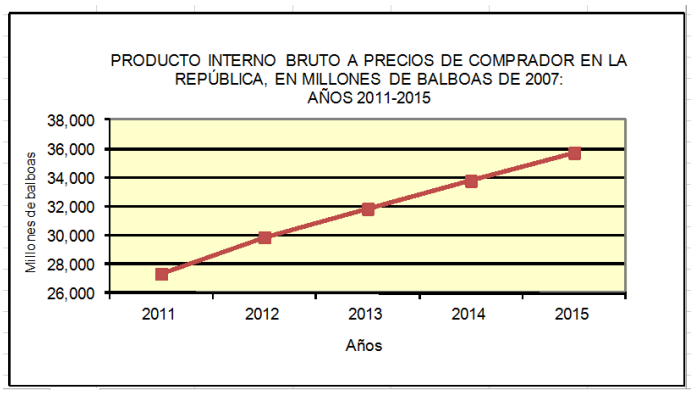
2. Canales de mercadeo

La gestión de mercadeo y promoción del MMG Tower a potenciales arrendatarios está siendo desarrollada principalmente por el Emisor. El Emisor no cuenta con personal alguno pero recibe apoyo del Grupo Morgan & Morgan con personal dedicado a la promoción y mercadeo además del apoyo de las principales empresas de corretaje inmobiliario de Panamá. Para mayor información de la promoción del MMG Tower, se puede acceder a la página web http://www.mmgtower.com.

3. Descripción de la industria

La actividad del emisor se concentra en la industria de arrendamiento de Bienes Inmobiliarios Comerciales y de Oficinas en la República de Panamá. El crecimiento de la economía panameña fue de 4.9% para el 2016, situándose dentro de los países con mayor crecimiento económico en la región. La construcción sigue siendo uno de los pilares de crecimiento económico con mayor participación dentro del PIB Nacional.

A continuación, se muestra una gráfica representando el PIB del 2011 al 2015 a precios de comprador en Panamá.



Fuente: Contraloría General de la República de Panamá

La evolución de la proporción del sector de construcción en el Producto Interno Bruto es la siguiente:

	2011	2012	2013	2014	2015
PIB Industria de la Construcción	3,058.4	4,253.5	5,953.0	7,192.7	7,932.3
Participación del PIB Industria de la Construcción sobre PIB Total	8.9%	10.6%	13.3%	14.6%	15.2%

Fuente: Contraloría General de la República de Panamá

La industria donde el emisor se enfoca presenta las siguientes fortalezas:

a) La ubicación geográfica de Panamá es estratégicamente importante para la región
b) El país posee una buena conectividad aérea y marítima
c) La infraestructura es de alto nivel
d) Los servicios tecnológicos son avanzados
e) Contamos con una economía dolarizada
f) Poseemos buenos indicadores de competitividad
g) Panamá cuenta con beneficios fiscales como ejemplo la Ley 41 SEM (que ofrece incentivos fiscales tanto para las empresas multinacionales, como para migrar su personal extranjero en mandos medios y altos).
h) El país goza con una reputación de alta seguridad y de buen lugar para trabajar y vivir lo que fortalece la demanda en la industria de bienes raíces.

El negocio principal del emisor consiste en arrendar los locales comerciales y de oficina del MMG Tower en Costa del Este, edificio considerado de Clase A (por su ubicación de primera categoría, excelente calidad de espacios y las más altas condiciones tecnológicas para sus inquilinos). El éxito de las operaciones del emisor depende directamente de la demanda y oferta existente para el arrendamiento y/o compra de bienes inmobiliarios similares.
De acuerdo a CBRE Panamá, al finalizar la segunda mitad del 2016 el inventario del mercado de oficinas de la ciudad de Panamá tuvo un crecimiento de 5.5%. Un total de 85,327 m^2 fueron agregados al área rentable, de los cuales 57,289m2 fueron absorbidos durante la primera mitad del 2016. La cantidad de espacios disponibles construidos aumentó un 13%, al pasar de 262,947 m2 a 297,189 m2. Se registró un aumento en el porcentaje de disponibilidad de 1.2%

El siguiente cuadro muestra un resumen del mercado actual de espacio para el mercado de oficinas de proyectos de Clase A en la ciudad Panamá:

Submercado	**Ciudad de Panamá: Mercado de Oficinas Clase A, Segundo Semestre 2016**				
	Área Rentable (m2)	Área Disponible (m2)	Tasa de Desocupación	En construcción (m2)	Alquiler Promedio (USD/m2/mes)
Área Bancaria	142,829	67211	47%	68,957	$22.00 - $27.00
Periferia Este	281,926	54,500	19%	20,462	$20.00 - $26.50
San Francisco	181,426	17,598	10%	30,000	$24.6

Panamá Pacífico	46,075	7,600	17%	5,509	$22.00

Fuente: CBRE Panamá, "Panamá, Mercado de Oficinas Market View" 2 Sem 2016

4. Principales Competidores

Según CBRE Panamá, la ciudad de Panamá en los próximos años contará con más de 900 mil metros cuadrados de inventario en oficinas bajo la categoría de Clase A. La absorción anual oscila en el rango de los 50 mil metros cuadrados al año. A raíz de un incremento en la oferta durante los últimos años, el mercado inició una etapa de corrección durante el 2016. Dicha corrección trajo consigo una reducción en los precios y una disminución en la cantidad de proyectos en construcción y en fase de conceptualización. Una corrección por el lado de la oferta es sana para la industria en el largo plazo siempre y cuando la demanda se mantenga consistente lo que nos brinda una perspectiva para la industria positiva y en mejora. El inventario de oficinas Clase A se situó el año pasado por encima de los 700,000 m2.
No obstante lo anterior, el Emisor considera que el MMG Tower cuenta con ventajas competitivas significativas, incluyendo:

a. Certificación LEED Gold emitida por el United Green Building Council
b. Administración por operador internacional con amplia experiencia bajo los más altos estándares.
c. Exclusividad respecto a los inquilinos (solo compañías de clase mundial con perfiles corporativos ejemplares)
d. Sistemas centralizados e integrados para la administración de los equipos, seguridad y sistemas ambientales del edificio
e. Sub-Medición de la Electricidad (permite a los inquilinos beneficiarse con tarifas reducidas por compras de energía al por mayor)
f. Ubicación privilegiada con fácil acceso al resto de la ciudad como al Aeropuerto Internacional de Tucumán
g. Sede del Grupo Morgan & Morgan

5. Entorno Económico

Durante la última década, el crecimiento económico de Panamá ha sido de los más altos a nivel mundial. El crecimiento promedió 7.2% entre los años 2001 a 2013., más del doble del promedio de la región. En los años siguientes 2014, 2015 y 2016 la economía creció un 6.1%, 5.8% y 4.6% según estadísticas del Banco Mundial.

En el mediano plazo, se espera que la economía panameña mantenga uno de los mayores ritmos de crecimiento de la región. La inversión pública seguirá siendo un pilar importante con grandes megaproyectos como lo son la Línea Dos del Metro. Adicionalmente, el aumento en tráfico por el canal ampliado tendrá un impacto positivo en el País. Se espera que la inversión del sector privado se mantenga consistente y sea uno de los propulsores del crecimiento en los sectores de transporte, logística, minería, servicios y turismo.
La actual administración tomó posesión el primero de julio de 2014. El gobierno cuenta con un plan donde los temas más importantes son los siguientes:

a) Incremento en la productividad y diversificación del crecimiento
b) Mejorar la calidad de vida
c) Fortalecimiento del capital humano
d) Mejorar la infraestructura

e) Mejorar la sostenibilidad ambiental

6. Restricciones monetarias

No existen en la República de Panamá legislaciones, decretos o regulaciones que puedan afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo o equivalentes de efectivo para el uso del Emisor, la remisión de dividendos, intereses u otros pagos a tenedores de los valores del Emisor que no sean residentes, ni la libre convertibilidad de divisas, entre otros.

7. 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.

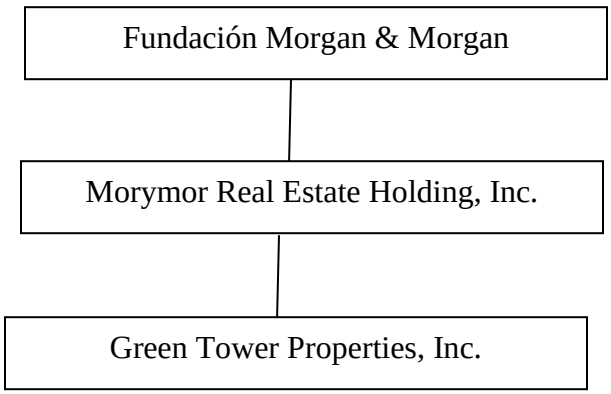
8. Sanciones administrativas

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.

E. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El Emisor es 100% subsidiaria de Morymor Real Estates Holding Inc., empresa tenedora de las inversiones inmobiliarias del Grupo Morgan & Morgan. El Emisor no cuenta con subsidiarias.

A continuación, se detalla un diagrama del Grupo Morgan & Morgan:



F. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Al 30de septiembre de 2016 las propiedades, planta y equipo y equipos, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforma de la siguiente manera:

	Al 30 de septiembre de 2016
Terrenos	US$12,052,406
Edificio	US$ 106,462,328
Mejoras	US $2,010,266
Propiedades, Mobiliario y Equipos	US $5,084,550

G. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

H. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

El Emisor, como oferente de espacios inmobiliarios para oficina y comerciales Clase A, depende de la construcción y oferta como demanda para este tipo de bienes inmuebles. Actualmente este mercado se mantiene como uno de los más dinámicos, principalmente en la Ciudad de Panama donde el mercado sigue absorbiendo de manera positiva la importante demanda de espacio por parte de empresas locales e internacionales que se establecen en Panamá, que soportan igualmente la amplia oferta de metros cuadrados en la actualidad en construcción.

A la fecha no hay una clara indicación de que la oferta adicional de espacio comercial tendrá un efecto negativo en las rentas esperadas, dadas las características únicas que ofrece el MMG Tower en la actualidad a sus potenciales ocupantes.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. RESUMEN DE LAS CIFRAS FINANCIERAS DEL EMISOR

Cifras en US$

Estado de resultados	**Al 31 de diciembre de 2016 (Tres Meses)**	**Al 31 de diciembre de 2015 (Tres Meses)**
Ingresos por alquileres	1,764,809	1,274,033
Otros Ingresos	1,725	1,208
Gastos por depreciación	(108,475)	(106,251)
Costos financieros	(754,767)	(797,592)
Otros gastos	(268,254)	(305,681)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	635,038	65,717
Impuesto sobre la renta	(26,056)	-
Ganancia del período	608,982	65,717

Cifras en US$

Balance General	**31 de diciembre 2016**	**30 de septiembre 2016**
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalente de efectivo	2,054,183	1,515,764
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	266,546	106,661
Otros activos	189,226	170,671
Total de activos corrientes	2,509,955	1,793,096
Activos no corrientes:		
Propiedades de inversión	120,525,000	120,525,000
Mobiliario, maquinaria y equipo	4,976,075	5,084,550
Otros activos	36,829	36,829
Total de activos no corrientes	125,537,904	125,646,379

Total de activos	**128,047,859**	**127,439,475**
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	134,605	131,636
Bonos Inmobiliarios por pagar	4,000,000	4,000,000
Impuesto sobre la renta corriente	26,056	0
Otros pasivos	51,960	31,582
Total de pasivos corrientes	4,212,621	4,163,218
Pasivos no corrientes:		
Pasivos por impuesto diferido	1,891,344	1,891,344
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	4,460,633	3,510,634
Bonos Inmobiliarios por pagar	47,000,000	48,000,000
Total de pasivos no corrientes	53,351,977	53,401,978
Total Pasivos	**57,564,598**	**57,565,196**
Patrimonio		
Acciones comunes	12.000,000.00	12,000,000
Ganancias acumuladas	58,483,261	57,874,279
Total de patrimonio	70,483,261	69,874,279
Total de pasivos y patrimonio	**128,047,859**	**127,439,475**

Cifras en US$

Razones financieras	**Al 31 de diciembre 2016**	**Al 30 de septiembre 2016**
Deuda total / Capital Pagado	4.79	4.79
Deuda total / Patrimonio	0.81	0.82
Capital de trabajo	-1,702,666	-2,370,122
Razón corriente	0.59	0.43

B. ACTIVOS Y LIQUIDEZ

Para los primeros tres meses del ejercicio fiscal 2016-17, el Emisor registró un aumento en el total de sus activos, pasando de US$127,439,475 al 30 de septiembre de 2016 a US$128,047,859 al 31 de diciembre de 2016 debido principalmente al incremento de US$716,859 en los activos corrientes.

El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor es de 0.59 veces al 31 de diciembre de 2016.

Por el lado de los recursos líquidos del Emisor, se ve un incremento ya que el monto al 31 de diciembre de 2016 era US$2,509,955 versus US$1,793,096 reflejados al cierre de septiembre del mismo año , lo que le representó un incremento del 39%.

C. RECURSOS DE CAPITAL

El total de pasivos, que al 31 de diciembre de 2016 era de US$57,564,598 que financió el 45% de los activos del Emisor, mientras que el patrimonio, que ascendió a US$70,483,261 en dicha fecha, financió el 55% de los activos del Emisor.

El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor Es de 0.81 veces al 31 de diciembre de 2016 versus 0.82 al 30 de septiembre de 2016. Dentro de los primeros tres meses del período fiscal 2016-17 (diciembre 2016), se registró una disminución en los pasivos a largo plazo por US$50,001 (Sept.2016US$53,401,978 : Dic.2016US$53,351,977).

El patrimonio por US$70,483,261 al 31 de diciembre de 2016, está concentrado principalmente en ganancias acumuladas (83%), la diferencia corresponde al capital pagado.

D. ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos del Emisor aumentaron de US$65,717 al corte de diciembre 2015 a $635,038 al corte del 31 de diciembre de 2016, producto de los nuevos arrendatarios, cuyos flujos ingresaron en el año transcurrido.

Dentro de los gastos del emisor aquellos correspondientes a Reparación y Mantenimiento representan el 62%, En total los gastos al corte del 31 de diciembre de 2016 fueron por un total de US$268,254 comparados con el corte al 31 de diciembre de 2015, representan una disminución de US$37,427 (2015:US$305, 681).

Para el periodo al 31 de diciembre de 2016, el Emisor presenta una ganancia para el periodo por US$608,982 en comparación con el cierre de diciembre 2015 en donde se reflejó una ganancia por US$65,717. El gasto de impuesto al 31 de diciembre de 2016 ascendió a US$26,056.

E. PERSPECTIVAS Y PROYECCIONES

El Ministerio de Economía y Finanzas proyecta un crecimiento de la economía panameña para el 2017 de 5.8% impulsada por el dinamismo de los sectores de la construcción, explotación de minas y canteras, intermediación financiera y suministro de electricidad, agua y gas.

La estimación de crecimiento económico del país realizada por el MEF, también se fundamenta en la recuperación de la actividad del Canal de Panamá y en un agresivo programa de inversión tanto pública como privada. El Ministerio incluyó como base para su previsión una recuperación de las economías de América Latina, así como un dinamismo positivo en la economía global.

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

A. IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

1. Directores, dignatarios y principales ejecutivos del Emisor:

Diana Morgan Boyd – Director – Presidente(a)

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 27 de Agosto de 1970

Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 23
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: diana.morgan@morimor.com
Teléfono: (507) 208-7017
Fax: (507) 265-7700

La Lic. Diana Morgan Boyd obtuvo su B.S. (Cum Laude) en la Universidad Clark, en Massachusetts, Estados Unidos de América. Es actualmente socia y Directora de la Unidad de Servicios Administrativos del Grupo Morgan & Morgan (GMM). Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector gerencial de la firma, y bajo su dirección se encuentran las Gerencias de Dirección, Administración, Contabilidad, Cobros, Comercial, Operaciones, Tecnología Informática, Proyectos Especiales, Mercadeo y RSE (Fundamorgan y Fundalcom). Todas estas gerencias se encargan de ofrecer un servicio calificado y personalizado a las Unidades de Negocios y oficinas internacionales que componen el GMM.

La Licda. Morgan es miembro de la Junta Directiva de la Fundación Eduardo Morgan (Fundamorgan), organización sin fines de lucro mediante la cual se canalizan las actividades de Responsabilidad Social Empresarial del GMM.

Roberto Lewis Morgan – Director – Secretario

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 30 de Abril de 1957
Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 23
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: roberto.lewis@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7700

El Lic. Lewis cuenta con los títulos de Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa Maria La Antigua de Panamá (1983) y Bentley College de Waltham Massachusetts (1977). Desde 1992 es socio del Grupo Morgan y Morgan, en donde labora desde el año de (1978). Actualmente es Miembro de la Junta Directiva de MMG Bahamas Ltd. (Compañía con Licencia de Trust en Bahamas), Miembro de la Junta Directiva de MMG Trust (BVI Corp.) (Compañía con Licencia de Trust en Las Islas Vírgenes Británicas), Miembro de la Junta Directiva de Panama Outdoors S.A. y Arenera Balboa S.A. (dedicados a la extracción de arena submarina), Director de MMG Bank, banco para operar con licencia en Panamá, Director del banco MMG Bank & Trust Ltd., sucursal de Bahamas, Director de la Asociación de Abogados Internacionales (Fundador y Director 1994 a la fecha), Asociación de Derecho Comercial (Miembro Fundador y Director 1990 a la fecha), Federación Interamericana de Abogados, 1991, Colegio Nacional de Abogados de Panamá (1984 a la fecha y Miembro del Comité de Ética, 1985-1986) y Director- Secretario de Inversiones Villa Marina S.A. (propietaria de un hotel). También forma parte del Comité encargado del desarrollo del MMG Tower", proyecto emblema del GMM, reconocido tanto local como internacionalmente por ser uno de los primeros edificios "verdes" en construcción en la Ciudad de Panamá.

Luis Roberto Vallee Colomb - Director – Tesorero(a)

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 8 de agosto de 1951
Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 23
Apartado postal: 0832-02453 World Trade Center
Correo electrónico: vallee@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 265-7700

El señor Valle cuenta con los títulos de Licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Contabilidad de la Universidad de Panamá (1977) y Maestría en Administración de Negocios del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas INCAE (1981). Desde 1982 hasta la fecha se ha desempeñado como Contralor y socio del Grupo Morgan y Morgan, en donde ha sido responsable de la planeación administrativa y financiera, y el control de las operaciones del Grupo y la firma de abogados. Actualmente es Secretario de la Junta Directiva del Grupo Morgan & Morgan, fundador y Director de la firma Accountants & Consultants International, Corp., Secretario de la Junta Directiva y Miembro del Comité de Crédito de Universal Leasing, Corp., Tesorero de la Junta Directiva de MMG Bank & Trust Ltd., Presidente del Comité de Finanzas de la Diócesis Episcopal de Panamá.

2. **Empleados de Importancia:**

El Emisor actualmente no cuenta con empleados en posiciones no ejecutivas que se espera hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor.

3. **Asesores Legales:**

Los Asesores Legales, internos y externos, del Emisor es la firma de abogados, Morgan & Morgan, quien a su vez actuó como asesora legal del Emisor para el registro de esta oferta pública de Bonos Inmobiliarios. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos Inmobiliarios ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 23, teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. El abogado Mario De Diego es el contacto principal. Correo electrónico mario.dediego@morimor.

4. **Auditores:**

La Auditoria Interna del Emisor se maneja a nivel interno de Morgan & Morgan con domicilio principal en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 23, teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Daisy Freire es el contacto principal. Correo electrónico daisy.freire@morimor.com.

El Auditor Externo del Emisor es la firma Deloitte, Inc., una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con más de 50 profesionales expertos en auditoría, contabilidad, impuestos y servicios de asesoramiento en Gobierno Corporativo, Administración de Riesgos y Auditoría Interna con oficinas en Costa del Este, Avenida Boulevard y la Rotonda, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 303-4100. Fax: (507) 269-2386. El nombre de la persona de contacto son Lesbia Reyes: lereyes@deloitte.com.

5. **Asesores Financieros:**

MMG Bank Corporation actuó como asesor financiero del Emisor para esta oferta de Bonos Inmobiliarios, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo,

coordinar con los abogados la elaboración de la documentación legal pertinente para los fines de su registro y listado ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., respectivamente.

MMG Bank Corporation tiene su domicilio principal en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, MMG Tower, Piso 22 teléfono 265-7600, fax 265-7601, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá. La Lic. Marielena Garcia Maritano es el contacto principal. Correo electrónico marielena.gmaritano@mmgbank.com.

6. Asesores Financieros:

Ninguno de los Directores y Dignatarios, Ejecutivos, Asesores, Administrados y Empleados de Importancia, han sido designados en estos cargos sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

B. COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. GOBIERNO CORPORATIVO

Los actuales Directores y Dignatarios del Emisor fueron elegidos en sus cargos en la Junta de Accionistas celebrada el 20 de Junio de 2013 y se encuentran ejerciendo sus cargos desde entonces.

Los cargos de Directores y Dignatarios del Emisor son por tiempo indefinido. El nombramiento y remoción de los directores del Emisor está a cargo de los accionistas. No existe contrato de prestación de servicios entre el Emisor y los miembros de la Junta Directiva, rigiéndose por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. No existen contratos de prestación de servicios entre los Directores y Dignatarios y el Emisor que prevean la adquisición de beneficios en el evento de terminación del período de su cargo.

El Emisor no ha adoptado procedimientos corporativos cónsonos con los principios internacionales promovidos por Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 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 y se modifican los Acuerdos 6-2000 de 19 de mayo de 2000 y 18-2000 de 11 de octubre de 2000”. Hasta la fecha no se han realizado las evaluaciones para utilizar dichas reglas y procedimientos.

D. EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2016, el Emisor no tiene empleados contratados directamente.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

Los Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y los Otros empleados no son poseedores directos de las acciones del Emisor.

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	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Totales	0	0%	0	0%

Los Directores y Dignatarios que son poseedores directos de las acciones del Emisor tienen igual derecho a voto. Ningún Director, Dignatario, Ejecutivo, Administrador, Asesor o Empleado tiene opciones sobre acciones del Emisor.

No existen acuerdos que incluyan a empleados en el capital del Emisor, tales como arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores.

F. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

Al 31 de diciembre de 2016, el Emisor mantiene saldos y transacciones con compañías relacionadas las cuales se detallan a continuación:

	Diciembre 2016	Septiembre 2016
Efectivo		
MMG Bank Corp	1,003,951	540,804
Cuentas por cobrar		
Emaphy Properties, S.A.	68,097	0
Cuentas por pagar		
Morymor Real Estate Holding	4,460,633	3,510,634
	4,460,633	3,510,634

Las cuentas por pagar- accionistas no devengan ni causan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento y fueron incurridas como fuente de financiamiento.

2. Interés de asesores

El señores Roberto Lewis Morgan, Luis Roberto Vallee Colomb y Diana Morgan Boyd, Directores dignatarios del Emisor, también son socios del Grupo Morgan & Morgan dueño de Morgan & Morgan, firma de abogados que ha sido contratada por el Emisor para prestar servicios legales relacionados con el registro de esta oferta pública de Bonos Inmobiliarios.

MMG Bank Corporation, en su condición de agente estructurador, agente de pago, registro y transferencia, agente colocador y puesto de bolsa de los Bonos Inmobiliarios, está relacionado con el Grupo Morgan & Morgan y por ende con el Emisor.

Ni la Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores, ni la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Emisor.

VII. TRATAMIENTO FISCAL

Los inversionistas en los Bonos Inmobiliarios gozarán de varios beneficios fiscales. Cada interesado en invertir en los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios. Cada Tenedor Registrado deberá cerciorarse independientemente del trato fiscal de su inversión en los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios o de cualquier ganancia de ganancia de capital que se genere.

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE LOS BONOS INMOBILIARIOS

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.

B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS INMOBILIARIOS

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.

VIII. 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 Inmobiliarios 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 Inmobiliarios y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos Inmobiliarios. 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 dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, de conformidad con el proceso establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen.

Para poder modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Inmobiliarios y para otorgar cualquier dispensa al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores que representen al menos el cincuenta y uno (51%) por ciento del valor nominal total de los Bonos Inmobiliarios en ese momento emitidos y en circulación; salvo que se refiera a cambios relacionados con la tasa de interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas estos que requerirán el voto favorable de aquellos Tenedores que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor nominal de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación.

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de los Bonos Inmobiliarios será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

IX. OTRA INFORMACIÓN

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.

X. ANEXOS

Se anexan al siguiente prospecto los siguientes documentos:

1. Glosario de Términos
2. Informe de Calificación de Riesgo

Anexo I

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Salvo que el contexto requiera lo contrario, para los propósitos de este Prospecto Informativo, los siguientes términos en mayúscula tendrán el significado que se les atribuye a continuación, los cuales tendrán el mismo significado ya sea en plural o singular:

1. Agente de Pago, Registro y Transferencia" significa MMG Bank Corporation

2. "Agente de Colocación" significa MMG Bank Corporation

3. "Bonos Inmobiliarios o Bono" significan los bonos serie A y/o serie B emitidos por Green Tower Properties Inc., en calidad de Emisor y cuyo registro de oferta pública ha sido autorizada por la SMV mediante Resolución No. SMV [ ] de [ ].

4. "Bolsa de Valores" significa la Bolsa de Valores de Panamá

5. "Bienes Fiduciarios" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección G, Numeral 5.8

6. "Bienes Hipotecados" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección G, Numeral 3.2

7. "Calificación de Riesgo de los Bonos Inmobiliarios" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen y Condiciones de la Oferta.

8. "Central de Valores" significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (LATINCLEAR)

9. "Cánones de Arrendamiento" significa aquellos ingresos que correspondan únicamente a cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos de arrendamiento de fincas de la MMG Tower.

10. "Cobertura de Servicio de la Deuda" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección G, Numeral 5.16

11. "Cobertura Inmobiliaria" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección G, Numeral 5.16

12. "Contrato de Cesión" significa el contrato de cesión que ha sido celebrado el dia 29 de noviembre de 2013 mediante el cual el Fideicomitente ha cedido en garantía al Fiduciario los Derechos Cedidos para que sean administrados y dispuestos conforme se establece en este Instrumento de Fideicomiso, según sea adicionado, modificado y enmendado de tiempo en tiempo.

13. "Cuentas del Fideicomiso" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección G, Numeral 5.18.1

14. "Cuenta de Concentración" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección G, Numeral 5.18.2

15. "Cuenta de Reserva" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección G, Numeral 5.18.4

16. "Cuenta para el Servicio de la Deuda" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección G, Numeral 5.18.3

17. "Día de Pago de Interés" significa el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.

18. "Declaración de Ejecución" tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 34.3

19. “Declaración de Plazo Vencido” tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 34.4

20. “Derecho Real de Hipoteca y Anticresis” significa toda primera hipoteca y anticresis que se constituya a favor del Fiduciario, sobre uno o más Bienes Hipotecados, para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

21. “Día Hábil” significa cualquier día (que no sea sábado ni domingo, ni día feriado) en el cual los bancos estén abiertos para el público en general en la ciudad de Panamá.

22. “Dólares” o “US$” significan la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

23. “Emisor” significa Green Tower Properties Inc.

24. “Eventos de Incumplimiento” tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 34.1

25. “Fecha de vencimiento” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen y Condiciones de la Oferta.

26. “Fecha de Redención Anticipada” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen y Condiciones de la Oferta.

27. “Fecha de Emisión” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen y Condiciones de la Oferta.

28. “Fecha de Oferta” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen y Condiciones de la Oferta.

29. “Fiduciario” significa Global Financial Funds Corp.

30. “Fideicomitente” significa la persona designada como tal en el encabezado de la Enmienda Número Uno al Instrumento de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y cualquier sucesor o cesionario de esa persona.

31. “Fincas” significa cada una de las fincas dadas en primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso mediante escritura pública número (1385) de 16 de enero de 2014, inscrita a la Ficha quinientos noventa y seis mil seiscientos treinta y nueve (596639) de la sección de Hipoteca, Documento dos millones quinientos cuarenta y cinco mil doscientos noventa y uno (2545291), Provincia de Panamá, del Registro Público de Panamá.

32. “MMG Tower” tiene el significado atribuido al termino en la Sección G, Numeral 2.

33. “Obligaciones Garantizadas” tiene el significado que se le atribuye a este término en la Sección 3 de la Enmienda Número Uno al Instrumento de Fideicomiso Irrevocable de Garantía.

34. “Obligaciones de Hacer” tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 33.1

35. “Obligaciones de No Hacer” tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 33.2

36. “Pago de Capital” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen y Condiciones de la Oferta.

37. “Periodo de Ejecución” significa el periodo que inicia el Día Hábil después de la Fecha de Declaración de Ejecución 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 7 de la Enmienda Número Uno al Instrumento de Fideicomiso Irrevocable de Garantía

38. “Persona” significa cualquier persona natural o jurídica, incluyendo asociaciones y fideicomisos.

39. “Prospecto” 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.

40. “Periodo de Interés” significa el periodo de 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 Pago de Interés y termina en el Día de Pago de Pago de Interés, inmediatamente siguiente.

41. “Periodo de Cura” tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 34.2

42. “SMV” significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá o sucesor legal.

43. “Series” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen y Condiciones de la Oferta.

44. “Tasa de Interés” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen y Condiciones de la Oferta.

45. “Tenedor” significa todo Tenedor de los Bonos Inmobiliarios ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.

46. “Valor de Mercado” tiene el significado atribuido al termino en la Sección G, Numeral 3.2

47. “Índice de Apalancamiento Neto”: significa, respecto al Emisor, para cualquier período, expresado como un decimal y únicamente para efectos del cálculo de dicho índice: (a) la suma del saldo insoluto de los Bonos Inmobiliarios y, en caso de haberlos, los "Endeudamientos Permitidos" menos (b) el saldo de la Cuenta de Reserva entre (c) el EBITDA durante los cuatro últimos trimestres fiscales consecutivos a la fecha de cálculo del Índice de Apalancamiento Neto.

48. “EBITDA” significa, respecto al Emisor, para cualquier período, la utilidad neta consolidada de Green Tower Properties, Inc. derivado de sus operaciones (excluyendo ingresos y gastos no recurrentes y otros ingresos no operativos) más (i) gastos de depreciación; (ii) la amortización de activos intangibles; (iii) pagos de intereses por los Bonos Inmobiliarios y, en caso de haberlo, los pagos de intereses por "Endeudamientos Permitidos"; (iv) impuestos (excluyendo el ITBMS) y (v) cualquier gasto que no signifique una salida de efectivo y que se deducen al calcular el ingreso neto del Emisor.

49. “Endeudamientos Permitidos “significa, respecto al Emisor, cualquier financiamientos o endeudamientos para lograr el mantenimiento y permitir el crecimiento del giro ordinario del negocio (capital de trabajo), o endeudamientos cuyo fin sea cumplir con las Obligaciones Garantizadas derivadas de los Bonos Inmobiliarios y demás Documentos de la Emisión o realizar una redención anticipada de los Bonos Inmobiliarios.