PROSPECTO INFORMATIVO

OFERTAS E INVERSIONES, S.A.

BONOS CORPORATIVOS
US$38,000,000.00

Ofertas e Inversiones, S.A. es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 9,469 del 11 de Agosto de 2010 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a la Ficha 709862, Documento 1826613 del Registro Público de Panamá desde el 16 de Agosto de 2010, con domicilio comercial en Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110, Vía Porras y Calle Miguel Ángel Paredes, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Su apartado postal es 0831-0097. Su número de teléfono es 265-5599 y su número de fax es 210-3825.

La Junta de Accionistas de Ofertas e Inversiones, S.A. ("en adelante el "Emisor") según consta en una certificación secretarial de fecha 29 de septiembre de 2017, autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos (en adelante, los "Bonos" o los "Bonos Corporativos") en forma nominativa, registrados y sin cupones, por un valor nominal de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares (US$38,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, sujeto al registro de los mismos en la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (en adelante la "Emisión"). Al 30 de septiembre de 2017, la relación monto total de esta Emisión sobre el capital pagado del Emisor es 35.34 veces. Los Bonos serán emitidos en hasta cinco (5) series, con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US$1,000.00), moneda de curso legal de los Estaos Unidos de América. El monto cumulativo de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) (conjuntamente, los "Bonos Senior") será de hasta Veintiocho Millones Quinientos Mil Dólares (US$28,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en donde la Serie A (senior) será emitida inicialmente por un monto de hasta Diecisiete Millones Ciento Cincuenta Mil Dólares (US$17,150,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y el monto cumulativo de los Bonos Serie D (subordinada) y de los Bonos Serie E (subordinada) (conjuntamente, los "Bonos Subordinados") será de hasta Nueve Millones Quinientos Mil Dólares (US$9,500,000.00). Los Bonos Serie A (senior) tendrán un vencimiento de diez (10) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie y los Bonos Serie D (subordinada) tendrán un vencimiento de doce (12) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie. La Fecha de Oferta de los Bonos Serie A (senior) será el 14 de agosto de 2018. La Tasa de Interés anual de los Bonos Serie A (senior) será (i) fija de 6.75% durante los primeros cinco (5) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie y (ii) variable de Libor tres (3) meses más 3.875%, sujeto a un mínimo de 5.25% a partir del quinto (5to) aniversario de la Fecha de Liquidación de dicha serie hasta su Fecha de Vencimiento. La Tasa de Interés de los Bonos Serie D (subordinada) será fija de 8.50% anual, sujeto a dos (2) años de gracia a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie. La Fecha de Oferta, Fecha de Expedición, Fecha de Liquidación, Monto, Fecha de Vencimiento y Tasa de Interés, en el caso de que no haya sido definido en este Prospecto Informativo, de los Bonos Serie B (senior), Bonos Serie C (senior), y Bonos Serie E (subordinada) serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la serie correspondiente. La Tasa de Interés de los Bonos Serie B (senior), Bonos Serie C (senior) y de los Bonos Serie E (subordinada) será determinada de acuerdo a las condiciones detalladas en la Sección III.A.6 de este Prospecto Informativo. Los intereses serán pagados trimestralmente los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento, o redención anticipada de haberla, de la serie correspondiente o hasta la cancelación total de los Bonos. No obstante, los intereses de los Bonos de los Bonos Serie D (subordinada) y de los Bonos Serie E (subordinada) solo podrán ser pagados si el Emisor cumple con las condiciones para el pago de intereses de los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) que se encuentran detalladas en la Sección III.A.6 de este Prospecto Informativo. Para el cálculo de los intereses se usarán los días transcurridos en el periodo y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360). El pago de capital de los Bonos Serie A (senior) será trimestralmente en cada Día de Pago de Intereses, el primero de los cuales se realizará el 15 de diciembre de 2018, y será escalonado, según se detalla en la Sección III.A.5 de este Prospecto Informativo. El pago de capital de los Bonos Serie A (senior), los Bonos Serie B (senior) y de los Bonos Serie C (senior) será notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplemento al Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva serie. El pago de capital de los Bonos Serie D (subordinada) y de los Bonos Serie E (subordinada) será al vencimiento, o una vez se cancele la totalidad de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior). El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos Serie A (senior) una vez transcurridos cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie sujeto a penalidades, según se detalla en la Sección III.A.10 de este Prospecto Informativo. Los Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor sujeto al pago de una prima a ser determinada y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo por los menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de serie correspondiente. Los Bonos Serie D (subordinada) y los Bonos Serie E (subordinada) no podrán ser redimidos anticipadamente mientras no se haya cancelado la totalidad del saldo de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior). Los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y los Bonos Serie C (senior) estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG Trust, Inc. que contendrá (i) primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles actuales y futuros del Emisor, (ii) cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles, (iii) cesión irrevocable e incondicional de los Cánones de Arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento que sean cedidos y los respectivos endosos de dichas pólizas de seguro, y (iv) la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, tal y cual se describe en la Sección III. G de este Prospecto Informativo. Los Bonos Series D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) no estarán garantizados y estarán subordinados en sus pagos a capital e intereses mientras existan Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y/o Bonos Serie C (senior) emitidos y en circulación.

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. LA SUPERINTENDENCIA NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.

EL LISTADO Y NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

Fecha de Oferta:14 de agosto de 2018 Fecha de Impresión: 10 de agosto de 2018

Resolución No. SMV 354 -18 de 10 de agosto de 2018

BG Investment Co, Inc.
Casa de Valores

Banco General, S.A.
Agente Estructurador y Suscriptor
Agente de Pago, Registro y Transferencia

BG Valores, S.A.
Casa de Valores

DIRECTORIO

Oferta e Inversiones, S.A.
Emisor
Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110
Vía Porras y Calle Miguel Angel Paredes
Apartado 0831-00975
Panamá, República de Panamá
Atención: Manuel Arrocha
Teléfono 2105377 / Fax 210-3825
marrocha@fidanque.com

Banco General, S.A.
Agente de Pago, Registro y Transferencia
Torre Banco General Piso E4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Teléfono 303-7000 / Fax 269-0910
Atención: Tamara de León
tadeleon@bgeneral.com

Banco General, S.A.
Agente Estructurador
Torre Banco General Piso E4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Stavros Tsokonas
Teléfono 303-7000 / Fax 269-0910
stsokonas@bgeneral.com

BG Trust, Inc.
Agente Fiduciario
Torre Banco General Piso E4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Valerie Voloj
Teléfono 303-7000 / Fax 269-0910
vvoloj@bgeneral.com

BG Investment Co., Inc.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa
Centro Operativo Banco General, Piso 8
Ciudad Radial
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Desmond Alvarado
Teléfono 303-7000 / Fax 205-1712
dalvarado@bgeneral.com

BG Valores, S.A.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa
Plaza Banco General, Entrepiso 1
Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Carlos Samaniego
Teléfono 205-1700 / Fax 205-1712
csamaniego@bgvalores.com

Superintendencia del Mercado de Valores
Entidad de Registro
PH Global Plaza, Piso 8
Calle 50
Apartado 0832-2281 WTC
Panamá, República de Panamá
Atención: Yolanda Real
Teléfono 501-1700 / Fax 501-1709
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Listado
Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Apartado 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Atención: Olga Cantillo
Teléfono 269-1966 / Fax 269-2457
bvp@panabolsa.com
www.panabolsa.com

Alemán, Cordero, Galindo & Lee
Asesores Legales
Edificio Humboldt, Piso 2
Calle 53 Este, Urbanización Marbella
Apartado 0819-09132
Panamá, República de Panamá
Atención: Arturo Gerbaud
Teléfono 269-2620 / Fax 264-3257
agerbaud@alcogal.com

Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Central de Custodia
Edificio Bolsa de Valores de Panamá – PB
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Apartado 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Atención: María Guadalupe Caballero
Teléfono 214-6105 / Fax 214-8175
latinclear@latinclear.com

ÍNDICE

I. Resumen de Términos, Condiciones y Principales Factores de Riesgo de la Oferta 3
II. Factores de Riesgo 14
A. De la Oferta 14
B. Del Emisor 17
C. Del Entorno 19
D. De la Industria 20
III. Descripción de la Oferta 22
A. Detalles de la Oferta 22
B. Plan de Distribución de los Bonos 41
C. Mercados 42
D. Gastos de la Emisión 43
E. Uso de Fondos Recaudados 43
F. Impacto de la Emisión 44
G. Garantías 45
IV Información del Emisor 60
A. Historia y Desarrollo del Emisor 60
B. Capitalización y Endeudamiento 60
C. Capital Accionario 61
D. Pacto Social 61
E. Descripción del Negocio 62
F. Estructura Organizativa 63
G. Propiedades, Plantas y Equipos 63
H. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias 64
I. Información sobre Tendencias 64
V Análisis de Resultados Financieros y Operativos al 30 de Septiembre de 2017 65
A. Resumen de las Cifras Financieras Del Emisor 65
B. Discusión y Análisis de los Resultados de Operaciones y de la Situación Financiera del Emisor 66
C. Análisis de Perspectivas del Emisor 67
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 71
VII Accionistas 73
VIII Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones 73
A. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas 73
B. Negocio o Contrato con Partes Relacionadas 73
C. Personas que brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro 73
D. Interés de Expertos y Asesores 74

IX Tratamiento Fiscal **74**
X Ley Aplicable **75**
XII Anexos **76**
A. Términos Utilizados en este Prospecto Informativo 76

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

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

Emisor	Oferta e Inversiones, S.A. (en adelante el "Emisor").
Título	Emisión Pública de Bonos Corporativos (la "Emisión" o los "Bonos") registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") y listados en la Bolsa de Valores de Panamá ("BVP").
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América.
Monto Total	Hasta US$38,000,000, dividido en hasta cinco (5) Series: **Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior)**: hasta US$28,500,000 en conjunto (conjuntamente, las "Series Senior"), de las cuales los Bonos Serie A (senior) serán emitidos inicialmente por un monto de hasta US$17,150,000 (en adelante "Bonos Serie A (senior)"). El monto individual de los Bonos Serie B (senior) y de los Bonos Serie C (senior) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será notificado a la SMV y a la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la fecha en la que los Bonos de cada serie se ofrecen para la venta en el mercado primario (en adelante la "Fecha de Oferta") **Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada)**: conjuntamente totalizaran hasta US$9,500,000 (en adelante, conjuntamente las "Series Subordinadas"). El monto individual de cada Serie Subordinada será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será notificado a la SMV y a la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la serie correspondiente.
Uso de los Fondos	Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados con la presente Emisión de Bonos serán utilizados para: (i) refinanciar deuda existente del Emisor, incluyendo un préstamo interino de construcción actual, (ii) refinanciar futuros préstamos interinos utilizados para el desarrollo de locales y/o propiedades comerciales para ser arrendadas, y (iii) el pago de comisiones y gastos de la Emisión. Ver Sección III.E Uso de Fondos del Prospecto Informativo para mayor detalle.
Fecha de Oferta	**Bonos Serie A (senior)**: 14 de agosto de 2018. **Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior), Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada)**: la Fecha de Oferta de cada serie será notificada a la SMV y a la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la serie correspondiente.
Fecha de Liquidación	Es la fecha en que se produzca la liquidación y/o pago de cada una de las series de

los Bonos ofrecidos en forma pública a través de la BVP, conforme a los reglamentos aplicables de la BVP.

Precio de Colocación

Los Bonos serán ofrecidos en el mercado primario inicialmente por el cien por ciento (100%) de su valor nominal.

Fecha de Vencimiento

Bonos Serie A (senior): 10 años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie.

Bonos Serie D (subordinada): 12 años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie.

Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) y Bonos Serie E (subordinada): el plazo de cada serie será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será notificado a la SMV y a la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la serie correspondiente.

Forma de los Bonos y Denominaciones

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

Tasa de Interés

Bonos Serie A (senior): (i) fija de seis punto setenta y cinco por ciento (6.75%) anual durante los primeros cinco (5) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie y (ii) variable de Libor tres (3) meses más tres punto ochocientos setenta y cinco por ciento (3.875%), sujeto a un mínimo de cinco punto veinticinco por ciento (5.25%) anual a partir del quinto (5to) aniversario de la Fecha de Liquidación de dicha serie hasta su Fecha de Vencimiento.

Bonos Serie D (subordinada): Fija de ocho punto cincuenta por ciento (8.50%) anual, sujeto a dos (2) años de gracia a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie.

Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) y Bonos Serie E (subordinada): Puede ser fija o variable y será acordada entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes y la misma será comunicada a la SMV y BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la serie correspondiente.

En caso de ser variable, los Bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres (3) meses más un margen aplicable y que podrá tener una tasa mínima. Adicionalmente la tasa será revisable trimestralmente hasta su vencimiento.

Pago de Intereses

Bonos Serie A (senior): Trimestralmente los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento (cada uno un "Día de Pago de Intereses") de los Bonos Serie A (senior) o de redención anticipada de haberla; el primero de los cuales se realizará el 15 de diciembre de 2018.

Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior): Trimestralmente en cada Día de Pago de Intereses, hasta la Fecha de Vencimiento de cada serie o de redención anticipada de haberla.

Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada): Trimestralmente en cada Día de Pago de Intereses, hasta la Fecha de Vencimiento de cada serie, o de

redención anticipada de haberla, sujeto a que el Emisor cumpla con las siguientes condiciones (las "Condiciones para el Pago de los Intereses de las Series Subordinadas"):

1. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.
2. Que el Emisor esté en cumplimiento con las Condiciones Financieras.

De no cumplir con estas condiciones el Emisor acumulará intereses pero los mismos no serán pagados a los Tenedores de los Bonos de las Series Subordinadas.

Base de Cálculo

Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el Periodo de Interés dividido entre trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360).

Pago de Capital

Bonos Serie A (senior): mediante cuarenta (40) abonos trimestrales, contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A (senior), cuyos montos serán establecidos de acuerdo a un cronograma de pago de préstamo estilo hipoteca y un último pago de capital que se realizará en la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A (senior) por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A (senior) ("Amortización Programada"). La Amortización Programada de la Serie A (senior) será notificada a la SMV y BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha serie. Los abonos a capital se realizarán en cada Día de Pago de Intereses, el primero de los cuales se realizará el 15 de diciembre de 2018.

La Amortización Programada es un cálculo que varía dependiendo del saldo de la Emisión, el cual varia producto de los abonos a capital trimestrales y por cambios en la tasa Libor en el mercado. Si el saldo inicial de los Bonos de la Serie A (senior) es US$17,150,000.00, el pago trimestral programado según cronograma de pago de préstamo estilo hipoteca, a un plazo de 10 años y una tasa anual de 6.75%, sería de US$593,084.61. Dicho pago trimestral es fijo y se compone de intereses y capital por lo que a medida que transcurre el tiempo y el saldo de los Bonos de la Serie A (senior) disminuye, la porción del pago trimestral que corresponde a intereses disminuye mientras que la porción del pago trimestral que corresponde a capital aumenta.

Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior): a ser determinado y notificado a la SMV y BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha serie.

Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada): un solo pago al vencimiento, siempre y cuando no exista Saldo Insoluto a Capital de cualquiera de las Series Senior. Los Bonos Series D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) están subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta Emisión.

Redención Anticipada

Bonos Serie A (senior): Los Bonos Serie A (senior) podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, una vez transcurridos cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (senior) , sujeto a las siguientes condiciones: (i) cumplidos los cinco (5) años y hasta que se cumpla el octavo (8) año contado a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (senior), el precio de redención anticipada será de ciento un por ciento (101%) del Saldo Insoluto de Capital de la Serie A (senior) y (ii) después de cumplidos los ocho (8) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (senior), el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al

cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital de la Serie A (senior).

Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior): Los Bonos Serie B (senior) y los Bonos Serie C (senior) podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, sujeto a una prima que será determinada y notificada a la SMV y BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la serie correspondiente.

Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada): el Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos de las Series Subordinadas mientras existan Bonos emitidos y en circulación de cualquiera de las Series Senior. Una vez se hayan cancelado en su totalidad las Series Senior, el Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de las Series Subordinadas sin penalidad a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) emitidos y en circulación.

No obstante lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias sin penalidad al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital en cualquiera de los siguientes casos:

(i) Con fondos provenientes de la venta de Bienes Inmuebles.
(ii) Con fondos recibidos en concepto de indemnizaciones de pólizas de seguros.
(iii) Con fondos provenientes de su flujo operativo hasta un máximo anual de US$700,000.00.

Los Bonos redimidos cesarán de devengar intereses a partir de la fecha en la que sean redimidos, siempre y cuando el Emisor aporte al Agente de Pago la suma de dinero necesaria para cubrir la totalidad de los pagos relacionados con los Bonos a redimirse, y le instruya a pagarla a los Tenedores Registrados.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir total o parcialmente los Bonos, el Emisor notificará al Agente de Pago, Registro y Transferencia, la SMV y la BVP, con treinta (30) días calendarios de antelación a la Fecha de Redención y publicará un aviso de redención en dos (2) diarios de circulación nacional en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos y con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha propuesta para la redención. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. En todos los casos, la redención anticipada se hará en un Día de Pago de Intereses (la "Fecha de Redención") y comprenderá el pago del precio de redención calculado conforme a lo previsto en esta Sección.

Prelación de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior)

Las Series Senior de los Bonos constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.

Los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos E (subordinada) estarán subordinados en sus pagos a capital e intereses mientras existan Series Senior emitidas y en circulación. Sólo se podrán realizar pagos de intereses a las Series D y E si se cumplen las Condiciones para el Pago de los Intereses de las Series Subordinadas.

Condiciones Financieras

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior autorice lo contrario, durante la vigencia de la emisión, el Emisor se obliga a cumplir las siguientes condiciones financieras:

1. En todo momento, mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.20 veces.
2. Para el pago de intereses de las Series Subordinadas, dividendos, Cuentas por Pagar Relacionadas y para mejoras a las propiedades u otras Inversiones de Capital, la Cobertura Ajustada de Servicio de Deuda mínima deberá ser de 1.30 veces. En ningún caso el monto total de los pagos podrá exceder aquel monto que resulte en una Cobertura Ajustada de Servicio de Deuda menor a 1.30 veces.
3. En todo momento, mantener un nivel máximo de Endeudamiento menor o igual a $28,500,000.
4. Limitar las Inversiones de Capital en base al Flujo de Caja Libre luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración, o mediante aportes de capital de los accionistas o mediante financiamientos.

Ver Literal c) de la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo para mayor detalle.

Garantía

Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior): Los Bonos de las Series Senior estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía (el "Fideicomiso de Garantía") con el Agente Fiduciario el cual será constituido en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, y el cual contendrá los siguientes bienes y derechos:

1. Aporte inicial por la suma de US$2,000.00 para la apertura de las Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda (las "Cuentas Fiduciarias", según se describen en la Sección III.G.3.a. de este Prospecto Informativo) y todos los dineros depositados en dichas Cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía.
2. Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituida sobre Bienes Inmuebles propiedad del Emisor, detallados más adelante en la Sección III.G.1 de este Prospecto Informativo y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía, y cuyo valor de venta rápida, determinado por un avaluador aceptable al Agente Fiduciario, deberá cubrir en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del saldo emitido y en circulación de las Series Senior de los Bonos (la "Cobertura de Garantías"). El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para constituir esta hipoteca.
3. Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros sobre los Bienes Inmuebles, emitidas por compañías aceptables al Agente Fiduciario y que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, realizadas sobre los Bienes Inmuebles. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para presentar al Agente Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de seguro.
4. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los Cánones de Arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento de los almacenes, locales, oficinas y bodegas propiedades del Emisor, los cuales serán depositados en la Cuenta de Concentración. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para formalizar esta cesión.
5. Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía.

Para mayor detalle sobre el Fideicomiso de Garantía y las Cuentas Fiduciarias ver la Sección III.G del presente Prospecto Informativo.

Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada): no tienen garantías.

Contratos de Arrendamiento

Previo a la suscripción de los Bonos, el Agente Estructurador, el Suscriptor y sus Asesores Legales harán una revisión detallada de todos los contratos de arrendamiento suscrito o que se suscriba entre el Emisor y cada uno de los Arrendatarios de Locales Comerciales, y cualesquiera adendas o modificaciones a los mismos, que serán cedidos al Fideicomiso de Garantía (en lo sucesivo los "Contratos de Arrendamiento"), los cuales deberán contener términos y condiciones aceptables y deberán cumplir, entre otras, con las siguientes condiciones:

1. Los contratos deberán tener un plazo mínimo de al menos cinco (5) años u otro plazo aceptable al Agente Estructurador, renovables por periodos adicionales del mismo plazo o por plazos aceptables al Agente Estructurador.
2. Contener cláusulas de aumentos anuales por incrementos de inflación o tasas de interés de referencia del mercado, entre otros, a requerimiento del Agente Estructurador.
3. Contener cláusula que prohíba la terminación anticipada del contrato por un periodo aceptable al Agente Estructurador.
4. Deberán establecer penalidades por cancelación anticipada, aceptables al Agente Estructurador o de acuerdo a lo siguiente (i) durante los primeros cinco (5) años una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto (5) año, con un mínimo de doce (12) meses de arrendamiento, y (ii) a partir del quinto (5to) aniversario una penalidad equivalente a los Cánones de Arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de arrendamiento independientemente de la fecha de la cancelación. Los fondos pagados por los Arrendatarios en concepto de penalidades se depositarán en la Cuenta de Reserva. Esta penalidad no aplicará si el Emisor vende Bienes Inmuebles que conlleve a la cancelación de los contratos antes del plazo estipulado y redima anticipadamente, parcial o totalmente, los Bonos producto de dicha venta.
5. Incluir penalidades por cuotas atrasadas aceptables al Agente Estructurador.
6. Especificar que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, de impuestos y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario.
7. Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Estructurador y sus Asesores Legales.

El Emisor se compromete a no modificar los Contratos de Arrendamiento en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.

En el evento que alguno de los Contratos de Arrendamiento cedidos se venza y no sea renovado, o fuese cancelado por el Arrendatario antes del vencimiento estipulado en el contrato, y por tal motivo el Emisor no cumpla con la Cobertura de Servicio de Deuda de por lo menos 1.20x, el Emisor estará obligado a reemplazar dicho contrato por otro de igual o mayor valor económico en un plazo no mayor de dos (2) meses y, de no lograr reemplazarlo en dicho plazo, el Emisor deberá depositar en la Cuenta de Concentración mensualmente los montos necesarios para cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda de por lo menos 1.20x hasta tanto logre reemplazar dicho contrato por otro de igual o mayor valor económico y cumpla con la Cobertura de Servicio de Deuda de por lo menos 1.20x.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, queda entendido y convenido que el Agente Fiduciario, a solicitud del Emisor**,** podrá autorizar la liberación parcial de los gravámenes constituidos a su favor sobre los Bienes Inmuebles siempre y cuando el Emisor presente avalúos que confirmen que se mantiene la Cobertura de Garantías mínima de ciento treinta por ciento (130%). Adicionalmente el Agente Fiduciario podrá autorizar la liberación de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía, así como autorizar el reemplazo de los mismos por otros, siempre y cuando la Cobertura de Servicio de Deuda sea de al menos uno punto veinte veces (1.20x).

Tratamiento Fiscal

Impuesto sobre la renta con respecto a intereses: El artículo 335 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Titulo II de la Ley 67 del 1ro de septiembre del 2011 (la "Ley del Mercado de Valores") 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 SMV y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Impuesto sobre la renta con respecto a ganancias de capital: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos. Para mayor información ver Sección IX de este Prospecto Informativo.

Modificaciones y Cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso de cualquier otra modificación o cambio que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los Bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los siguientes consentimientos:

Los Términos y Condiciones de los Bonos de las Series Senior, podrán ser modificados o dispensados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior"), excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la Tasa de Interés, el Plazo y la Cobertura de Garantía, para las cuales se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior").

Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos de las Senior, los Términos y Condiciones de los Bonos de las Series Subordinadas, podrán ser modificados o dispensados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas"), excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la Tasa de Interés y el Plazo, para las cuales se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas").

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de

	valores registrados en la SMV, así como cualquier otra disposición que ésta determine.
Agente de Estructuración	Banco General, S.A. (el "Agente Estructurador").
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Banco General, S.A. (el "Agente de Pago").
Agente Fiduciario	BG Trust, Inc. (el "Agente Fiduciario").
Suscriptor	Banco General, S.A. (el "Suscriptor") ha emitido un compromiso de suscribir hasta Ocho Millones Ochocientos Mil Dólares (US$8,800,000.00) de la Serie A (senior) de los Bonos en base a los términos y condiciones aquí descritos. Adicionalmente, el Suscriptor contará con la opción, pero no la obligación, de suscribir, total o parcialmente, la Serie B (senior) de los Bonos siempre y cuando llegue a un acuerdo en los términos y condiciones con el Emisor. El compromiso de suscripción conlleva la compra de los bonos por parte del Suscriptor, bajo los términos fijados, a un precio del cien por ciento (100%) del valor nominal, siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la SMV y la aprobación de la BVP para listar la Emisión, entre otros, según el Contrato de Suscripción celebrado entre el Emisor y el Suscriptor. Ver Sección III.B de este Prospecto Informativo.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa	B.G. Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A. (conjuntamente, "Casas de Valores" o "Puestos de Bolsa").
Asesores Legales	Alemán, Cordero, Galindo & Lee (los "Asesores Legales" o "Alcogal").
Central de Custodia y Transferencia	Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear").
Listado	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Registro	Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. SMV – 354 – 18 de 10 de agosto de 2018.
Jurisdicción	La Emisión se regirá por las leyes de la República de Panamá.

Principales Riesgos de la Emisión

Los principales riesgos de la Emisión incluyen:

- *Riesgo Ausencia Temporal Garantía para los Bonos Senior de la Emisión*

Los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses.

El Emisor contará con un plazo de sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para constituir las garantías que se detallan en la Sección III.G del presente Prospecto Informativo y de no llegarse a aportar al Fideicomiso de Garantía los bienes y derechos que constituyen el Patrimonio Fideicomitido, los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) de esta Emisión no contarán con garantías que garanticen el pago de sus intereses y capital, lo cual constituye un Evento de Vencimiento Anticipado que puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la Emisión.

- *Riesgo Relacionado al Valor de la Garantía*

Los Bienes Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria a favor del Agente Fiduciario para garantizar las Series Senior de la presente Emisión, podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual su valor de venta en caso de ejecución podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

- *Riesgo por Subordinación de las Series D y E*

El Capital de los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) no podrá ser pagado mientras exista un Saldo Insoluto a Capital bajo cualquiera de las Series Senior.

Por otro lado, los intereses de los Bonos Subordinados solo podrán ser pagados si se cumplen las siguientes condiciones:

1. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.
2. Que el Emisor esté en cumplimiento con las Condiciones Financieras.

- *Riesgo por Ausencia de Garantías de las Series Subordinadas de la Emisión*

Los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) no tienen garantías.

- *Riesgo por Ausencia de Liquidez del Mercado Secundario*

No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquidos, por tanto los Tenedores Registrados de los Bonos pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender los Bonos antes de su vencimiento final, ya que el valor de los mismos dependerá de las condiciones particulares del mercado de valores.

- *Riesgo por Redención Anticipada*

El Emisor tiene la opción de redimir anticipadamente los Bonos, tal como se describe en la Sección III.A.10 de este Prospecto Informativo. Esto implica qué frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, salvo las penalidades descritas en la Sección III.A.10 de este Prospecto Informativo, por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegaran a transar por encima de su valor nominal,

los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.

Los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) no podrán ser redimidos anticipadamente mientras los Bonos de las Series Senior estén vigentes.

- *Riesgo por Incumplimiento de las Obligaciones de Hacer y No Hacer*

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.13 de este Prospecto Informativo y en los Bonos, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el vencimiento anticipado de la deuda bajo los Bonos por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos.

- *Riesgo General del Emisor*

La principal fuente de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de sus Bienes Inmuebles. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión, depende de los ingresos o flujos de caja que reciben dichas empresas, que consecuentemente permiten mantener el pago de los arrendamientos de los locales comerciales del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja de estas compañías, pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los arrendamientos, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

- *Riesgo por Desastre Natural*

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de los arrendamientos de los activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

- *Riesgo País*

Las operaciones del Emisor y de sus clientes están ubicadas en Panamá. En consecuencia, la condición financiera y resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de pago dependen en gran medida de las condiciones políticas y económicas de Panamá y del impacto que cambios en dichas condiciones puedan tener en los individuos, empresas y entidades gubernamentales que conforman el mercado panameño.

- Riesgo por *Naturaleza y Competencia del Negocio*

El Emisor es una sociedad constituida con el propósito de desarrollar y administrar proyectos inmobiliarios comerciales, los cuales alquila a terceros a través de Contratos de Arrendamiento. El éxito del negocio del Emisor depende de la demanda que existe para el arrendamiento de sus inmuebles comerciales. A la vez, la competencia en el sector de arrendamiento y venta de inmuebles comerciales se mantiene fuerte por lo que no existe garantía de que la demanda para dichos inmuebles se mantenga o exista un mercado potencial para dichos inmuebles.

Para mayor información acerca de los factores de riesgo de la Emisión, ver la Sección II del presente Prospecto Informativo.

II. FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que pueden afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

A. De la Oferta

Riesgo por Ausencia de un Fondo de Amortización

El pago del capital e intereses de los Bonos no estará garantizado por un fondo de amortización, sino que se efectuará con los activos líquidos del Emisor en sus respectivos Día de Pago de Intereses y en la Fecha de Vencimiento o con fondos derivados de un nuevo financiamiento. Existe la posibilidad de que el Emisor no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el capital de la Emisión o que no pueda obtener un financiamiento del capital de los Bonos.

Riesgo de Pago de Intereses y Capital de la totalidad de los Bonos Corporativos

La principal fuente de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de sus Bienes Inmuebles. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión, depende de los ingresos o flujos de caja que reciben dichas empresas, que consecuentemente permiten mantener el pago de los arrendamientos de los locales comerciales del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja de estas compañías, pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los arrendamientos, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

Riesgo por Ausencia Temporal de la Garantía para los Bonos Senior de la Emisión

Los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses.

El Emisor contará con un plazo de sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para constituir las garantías que se detallan en la Sección III.G del presente Prospecto Informativo y de no llegarse a aportar al Fideicomiso de Garantía los bienes y derechos que constituyen el Patrimonio Fideicomitido, los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) de esta Emisión no contarán con garantías que garanticen el pago de sus intereses y capital, lo cual constituye un Evento de Vencimiento Anticipado que puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la Emisión.

Riesgo respecto a los Bienes Inmuebles que afecta la posible constitución de la garantía

A la fecha de este Prospecto Informativo, sobre las fincas No. 126057, No. 205244 y No. 119902 pesa primera hipoteca y anticresis por un monto total de US$20,905.000.00 a favor de Banco General, S.A. en garantía para el préstamo que mantiene el Emisor con dicho banco de los cuales al 3 de julio de 2018 mantiene un saldo de US$16,912,286.38, y el cual será cancelado con los fondos provenientes de esta Emisión. En el caso que los gravámenes no puedan ser cancelados, no se podrá constituir e inscribir la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía dentro del plazo establecido de plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para constituir esta hipoteca.

Riesgo por Subordinación de los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada)

El Capital de los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) no podrá ser pagado mientras exista un Saldo Insoluto a Capital bajo cualquiera de las Series Senior.

Por otro lado, los intereses de los Bonos Subordinados solo podrán ser pagados si se cumplen las siguientes condiciones:

1. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.
2. Que el Emisor esté en cumplimiento con las Condiciones Financieras.

Riesgo Relacionado al Valor de la Garantía

Los Bienes Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria a favor del Agente Fiduciario para garantizar las Series Senior de la presente Emisión, podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual su valor de venta en caso de ejecución podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

Riesgo de Insuficiencia de Garantía para Cubrir Obligaciones Dimanantes de los Bonos

En caso de una ejecución de las hipotecas, el efectivo recibido producto de dicha ejecución será utilizado para la cancelación de las obligaciones dimanantes de los Bonos, y demás obligaciones relacionadas con la ejecución del Fideicomiso las cuales que tienen prelación sobre los intereses y capital de los Bonos, tal como se describe en la Sección III.G.6 de este Prospecto Informativo, por tanto el efectivo remanente podría ser insuficiente para el pago de las obligaciones dimanantes de los Bonos.

Riesgo por Ausencia de Garantías de las Series Subordinadas de la Emisión
Los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) no tienen garantías.

Riesgo de Tasa de Interés
La Tasa de Interés Anual para los Bonos Serie D (subordinada) será fija y en caso de que se defina mediante Suplemento al Prospecto Informativo que la tasa de los Bonos Serie B (senior), Bonos Serie C (senior) y los Bonos Serie E (subordinada) sea fija, puede que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de las tasas de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos, y 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.

Disminución General de los Precios de Alquiler de las Propiedades
Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

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.

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.

Vencimiento por Declaración de Plazo Vencido Entre Diferentes Series de la Emisión
En caso de una declaración de vencimiento anticipado de los Bonos Serie A (senior), esto provocaría un efecto cascada de los Bonos Series B (senior) y los Bonos Serie C (senior) en vista de que comparten las mismas garantías, por lo cual el Emisor se vería afectado en cuanto al cumplimento de las Obligaciones derivadas de los Bonos de las Serie B (senior) y los Bonos Serie C (senior).

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 en 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 Facultades del Agente Fiduciario
El Agente 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 al Patrimonio Fideicomitido. En caso de ejercer esta facultad, el Patrimonio Fideicomitido podrá verse disminuido.

Además, el Fideicomiso no contempla instrucciones del fideicomitente en cuanto a que el Agente Fiduciario le esté prohibido o no: (i) Invertir los bienes fideicomitidos en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; (ii) otorgar préstamos con fondos del fideicomiso a sus dignatarios,

directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionada; (iii) adquirir por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

Riesgo por Eventos de Incumplimiento

La presente emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Vencimiento Anticipado, que en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la presente Emisión, tal como se describe en la Sección III.A.15 de este Prospecto Informativo.

Riesgo por Ausencia de Liquidez del Mercado Secundario

No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquidos, por tanto los Tenedores Registrados de los Bonos pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender los Bonos antes de su vencimiento final, ya que el valor de los mismos dependerá de las condiciones particulares del mercado de valores.

Riesgo por Redención Anticipada

El Emisor tiene la opción de redimir anticipadamente los Bonos, tal como se describe en la Sección III.A.10 de este Prospecto Informativo. Esto implica qué frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, salvo las penalidades descritas en la Sección III.A.10, por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegaran a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.

Los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) no podrán ser redimidos anticipadamente mientras los Bonos de las Series Senior estén vigentes.

Riesgo por Modificaciones y Cambios

Los Términos y Condiciones de los Bonos de las Series Senior, podrán ser modificados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior"), excepto aquellas modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés, el Plazo y la Cobertura de Garantía, para las cuales se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior").

Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos de las Series Senior, los Términos y Condiciones de los Bonos de las Series Subordinadas, podrán ser modificados o dispensados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas"), excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la Tasa de Interés y el Plazo, para las cuales se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas").

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otra disposición que ésta determine.

Riesgo por Incumplimiento de las Obligaciones de Hacer y No Hacer

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.13 de este Prospecto Informativo y en los Bonos, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el vencimiento anticipado de la deuda bajo

los Bonos por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos.

Riesgo por Condiciones Financieras

Los términos y condiciones de los Bonos contienen acuerdos y restricciones financieras, según se detallan, principalmente, en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo que podrían limitar la flexibilidad financiera y operativa del Emisor.

Riesgo por 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.

Riesgo de Partes Relacionadas en la Emisión

Banco General, S.A., actúa como Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General, S.A.

BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A., Casas de Valores y Puestos de Bolsa de esta Emisión, ambas subsidiarias en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., son accionistas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de LatinClear. BG Trust, Inc., el Agente Fiduciario de esta Emisión, es subsidiaria cien por ciento (100%) de BG Investment Co., Inc., quien a su vez es subsidiaria en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., que actúa como Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal de los Estructuradores no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de las Casas de Valores, ni del Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia, ni de los Asesores Legales.

El Asesor Legal del Agente Estructurador de esta Emisión será el Agente Residente del Fideicomiso.

Rolando Arias y Michelle Núñez, son directores de Latinex Holdings, Inc. y ejecutivos de Banco General, S.A., el Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

Riesgo por Uso de los Fondos

En caso de que los fondos no sean utilizados según está establecido en la Sección III.E de este Prospecto Informativo, se pudiera afectar la condición financiera del Emisor, limitando los fondos disponibles para hacer frente a las obligaciones establecidas bajo esta Emisión.

Riesgo por Falta de Cobertura de Garantías

Ante la ocurrencia de la pérdida parcial o total del valor de las garantías otorgadas a favor del Fideicomiso, el cual produzca una disminución de la Cobertura de Garantías indicada en el presente Prospecto Informativo, el Emisor estará obligado a aportar garantías adicionales ya sean en efectivo, propiedades adicionales o cualquier otro activo al Fideicomiso de Garantía, dentro de un plazo de noventa (90) días calendario desde la ocurrencia de dicha situación. Por lo cual, mientras el Emisor no traspase el patrimonio necesario al Fideicomiso de Garantía, no se contará con la Cobertura de Garantías estipulada dentro del Fideicomiso de Garantía y dentro del presente Prospecto Informativo.

Riesgo de Emisión de las series Senior por Insuficiencia de Cobertura

Las Series Senior de esta Emisión suman un monto total de US$28,500,000.00 y las mismas estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía, que contiene entre el Patrimonio Fideicomitido primera hipoteca y anticresis constituida sobre Bienes Inmuebles cuyo valor de venta rápida es por un monto de US$30,000,000.00. Dado lo anterior, para garantizar la Cobertura de Garantías de 130%, el Emisor no podrá emitir más de US$23,076,923.08 de las Series Senior, a menos de que el Emisor hipoteque a favor del Fideicomiso de Garantía Bienes Inmuebles adicionales con el objetivo de cumplir con la Cobertura de Garantía.

B. Del Emisor

Riesgo por Pérdidas Recurrentes del Emisor

Al periodo Auditado del 31 de diciembre de 2015, el Emisor contaba con una pérdida fiscal por la suma de US$1,841.00 y un déficit acumulado de US$24,628 producto de pérdidas recurrentes. Al periodo Auditado al 31 de diciembre de 2016, la pérdida fiscal que reportó el Emisor fue de US$344,211.00 y el déficit acumulado por pérdidas recurrentes era de US$368,839. El déficit acumulado al 30 de septiembre de 2017 era de US$605,995

Riesgo por Ausencia de Historial del Emisor

El Emisor fue establecido el 16 de agosto de 2010, sin embargo generó ingresos por primera vez en 2016 por el alquiler y mantenimiento de los locales comerciales del Centro Comercial Paseo Arraijan. Por esta razón, la empresa no cuenta con historial de crédito ni estados financieros históricos a parte de los que se presentan en este Prospecto Informativo, lo cual puede imposibilitar al inversionista analizar el progreso y manejo actual de la Compañía.

Riesgo General del Emisor

La principal fuente de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de sus Bienes Inmuebles. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión, depende de los ingresos o flujos de caja que reciben dichas empresas, que consecuentemente permiten mantener el pago de los arrendamientos de los locales comerciales del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja de estas compañías, pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los arrendamientos, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

Riesgo por Ausencia de implementación de políticas de gobierno corporativo

El Emisor no ha adoptado las políticas y procedimientos de gobierno corporativos mencionados en el Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, lo que implica que existen riesgos relacionados a la ausencia de una implementación de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el acuerdo.

Riesgo por Razones Financieras:

- **Apalancamiento Financiero**

De colocarse la totalidad de los Bonos bajo esta Emisión, el apalancamiento financiero del Emisor (calculado en términos de total de pasivos financieros *entre* total de capital pagado) al 30 de septiembre de 2017 pasaría de 16.40 veces a 35.34 veces, y la razón de pasivos totales *sobre* capital pagado pasaría de 24.67 veces a 43.61 veces, debido a que los fondos de la Emisión serán utilizados para refinanciar el saldo la deuda actual del Emisor, pero aumentarían los pasivos en US$20.4 millones.

- **Razón de Liquidez**

Al 30 de septiembre de 2017, la razón de liquidez (calculado en términos de activos corrientes / pasivos corrientes) del Emisor se ubicó en pasaría de 3.41 veces y se mantendría en ese nivel de colocarse en su totalidad la Emisión.

Riesgo por Desastre Natural

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de los arrendamientos de los activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

Riesgo de Prestamista de Último Recurso

No existe en esta emisión una entidad que actúe como prestamista de último recurso además del Emisor, al cual pueda acudir el Emisor en caso de que este tenga dificultades de liquidez o que requiera asistencia económica.

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.

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.

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 Emisor; y **c.** Variación en el marco regulatorio.

Riesgo Liquidez de Fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de locales comerciales. 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.

Riesgo Operacional

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de locales comerciales. Sus flujos dependerán de la vigencia y renovación de sus contratos de arrendamiento por lo cual no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de ocupación en el futuro.

Riesgo de Dependencia de un Número Limitado de Clientes o Suplidores

El Emisor posee dependencia a un número limitado de clientes, ya que tiene dos (2) clientes que representan individualmente más del diez por ciento (10%) de los ingresos del negocio. Como consecuencia, en caso de que uno de estos clientes incumpla con lo estipulado en su respectivo Contrato de Arrendamiento, podría afectar directamente la capacidad del Emisor para generar ingresos.

Riesgo por Administración Conjunta

El Emisor es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejerce influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre el grupo reflejan intereses en común.

C. Del Entorno

Riesgo País

Las operaciones del Emisor y de sus clientes están ubicadas en Panamá. En consecuencia, la condición financiera y resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de pago dependen en gran medida de las condiciones políticas y económicas de Panamá y del impacto que cambios en dichas condiciones puedan tener en los individuos, empresas y entidades gubernamentales que conforman el mercado panameño.

Riesgo Político

La condición financiera del Emisor puede verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias y otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un código laboral rígido, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en estas políticas pudiesen tener un impacto negativo en el negocio del Emisor, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud del impacto.

Riesgo de Ley de Valores

De conformidad con el artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, tal como éste ha sido reformado (la "Ley de Valores"), los intereses que se paguen o que se acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá que sean colocados en oferta pública a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, estarán exentos del impuesto sobre la renta. Adicionalmente, en la Ley No. 18 de 2006 ("Ley 18") se introdujeron algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas por la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en la Ley de Valores que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la Superintendencia

del Mercado de Valores, siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, estarán exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozará de dicha exención. No hay certeza de que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 18 alcancen sus objetivos ni que el gobierno panameño adopte medidas fiscales adicionales en el futuro que afecten las exenciones fiscales referidas para captar recursos. Adicionalmente, no hay certeza de que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos y las ganancias de capital generadas de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este Prospecto Informativo, no sufrirá cambios en el futuro.

Riesgo por Tratamiento Fiscal

El Emisor no mantiene ningún control sobre las políticas de tributación de la República de Panamá, por lo que el Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por los Bonos y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales (ver Sección IX de este Prospecto Informativo).

Riesgo de Crédito Operativo

En caso que ocurra algún evento en el entorno económico, social o político del país, que impactara adversamente al sistema bancario y/o a los Suscriptores, pudiera afectar la ejecución y desembolso de esta Emisión.

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.

Riesgo Cambiario

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: a) Se usa el dólar como circulante. El Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; b) 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; c) Hay gran cantidad de banco internacionales; d) No hay banco central

Riesgo de Inflación

Existe 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.

Riesgo 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.

Riesgo Jurisdiccional

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

D. De la Industria

Riesgo por Naturaleza y Competencia del Negocio

El Emisor es una sociedad constituida con el propósito de desarrollar y administrar proyectos inmobiliarios comerciales, los cuales alquila a terceros a través de Contratos de Arrendamiento. El éxito del negocio del Emisor

depende de la demanda que existe para el arrendamiento de sus inmuebles comerciales. A la vez, la competencia en el sector de arrendamiento y venta de inmuebles comerciales se mantiene fuerte por lo que no existe garantía de que la demanda para dichos inmuebles se mantenga o exista un mercado potencial para dichos inmuebles.

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: a) cambios en el marco fiscal, b) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

Riesgo por Volatilidad

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

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. Detalles de la Oferta

La Junta de Accionistas del Emisor según consta en una certificación secretarial del 29 de septiembre de 2017, autorizó la emisión y oferta pública de los Bonos Corporativos (la "Emisión" o los "Bonos") descritos en este Prospecto Informativo, hasta por un valor nominal total de US$38,000,000.00, en hasta cinco (5) Series, los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie (C) , en conjunto, (las "Series Senior"), y los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E, (subordinada) en conjunto, (las "Series Subordinadas").

En caso de colocarse la totalidad de la Emisión, la relación entre los pasivos financieros y el capital pagado del Emisor, que al 30 de septiembre de 2017 es de 16.40 veces, aumentaría a 35.34 veces. En caso de colocarse la totalidad de la Emisión, la relación entre el valor nominal total de los Bonos y el capital pagado del Emisor al 30 de septiembre de 2017, es de 35.34 veces. En caso de colocarse la totalidad de la Emisión, la relación entre el valor nominal total de los Bonos y el patrimonio del Emisor, al 30 de septiembre de 2017, es de 81.0 veces.

La oferta pública de los Bonos no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas. Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor tendrán derecho de suscripción preferente sobre los Bonos de la presente emisión. No se prohíbe la compra de los Bonos a los directores, dignatarios, trabajadores y ejecutivos del Emisor. No se ha establecido límite en cuanto al monto de la inversión en los Bonos. Tampoco existe limitación en cuanto al número de personas que puedan invertir en los Bonos. No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferentes, entre otros.

Los Bonos serán ofrecidos por Oferta e Inversiones, S.A. a título de Emisor, con las siguientes caracterías principales:

Serie	Monto	Plazo	Tasa de Interés	Pagos a Capital	Prelación	Garantía
Serie A	Conjuntamente hasta $28.5MM, inicialmente la Serie A de hasta $17.15MM	10 años	Años 1-5: 6.75% fija; Años 6-10: L3M+3.875%, min 5.25%	Amortiza	Senior	Si
Serie B y C		Por definir	Por definir	Por definir		
Serie D	Conjuntamente hasta $9.5MM	12 años	Fija de 8.50%, sujeto a 2 años de gracia	Al vencimiento	Subordinada	No
Serie E		Por definir	Por definir			

La Fecha de Oferta, Monto, Fecha de Expedición, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento y Tasa de Interés, en el caso de que no haya sido detallado en este Prospecto Informativo, de los Bonos Serie B (senior), Bonos Serie C (senior), Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) serán definidos y los mismos serán comunicados a la SMV y a la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

La Fecha de Oferta de los Bonos Serie A (senior) es el 14 de agosto de 2018.

Los Bonos serán registrados en la SMV, listados en la BVP y estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

1. Clase y Denominación, Expedición, Fecha y Registro de los Bonos

Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos, en Cinco (5) series.

Para que los Bonos sean una obligación válida y exigible del Emisor, los mismos deberán estar firmados en nombre y representación del Emisor por (i) el Presidente conjuntamente con el Tesorero o el Secretario del Emisor o (ii) quienes de tiempo en tiempo autorice la Junta Directiva o Asamblea de Accionistas y estar autenticados y fechados por el Agente de Pago. Los Bonos serán (i) en el caso de un Bono Individual, firmados por el Emisor, autenticados por el Agente de Pago, y fechados y (ii) en el caso de un Bono Global, acreditados en la cuenta de inversión del Tenedor, en la fecha de liquidación en la que el Emisor reciba valor por el Bono Global (la "Fecha de Liquidación").

El Agente de Pago mantendrá en sus oficinas principales un registro (el "Registro" o el "Registro de Bonos") en el cual anotará (1) la Fecha de Expedición de cada Bono, el número de Bonos de que sea titular cada Tenedor Registrado, y valor nominal de cada uno de los Bonos; (2) el nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de los Bonos que sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo; (3) la forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (4) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (5) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre los Bonos; (6) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; y (7) cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente. El término "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa aquella(s) Persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono Global o un Bono Individual esté en un momento determinado inscrito en el Registro. En caso de que el Registro fuese destruido o resultase inaccesible al Emisor en la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por motivos de fuerza mayor o caso fortuito, el Emisor queda autorizado por los Tenedores Registrados a pagar el capital o los intereses de los Bonos de acuerdo con lo indicado en los Bonos originales emitidos y presentados para dicho propósito.

2. Precio de Venta

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la venta en el mercado primario 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 prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada Bono será expedido contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono. En el caso de que la Fecha de Liquidación de un Bono no corresponda con un Día de Pago de Intereses ni con la Fecha de Oferta, 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 Intereses inmediatamente precedente. El pago se efectuará en la Fecha de Liquidación, a través del sistema electrónico de negociación de la LatinClear.

Banco General, S.A. (el "Suscriptor") ha emitido un compromiso de suscribir, en base a los términos descritos en la Sección III.B de este Prospecto Informativo, hasta Ocho Millones Ochocientos Mil Dólares (US$8,800,000.00) de la Serie A de la Emisión.

El compromiso de suscripción, conlleva la compra de los Bonos, bajo los términos fijados, a un precio del 100% del valor nominal, siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la SMV y la aprobación de la BVP para listar la Emisión, entre otros, según el Contrato de Suscripción celebrado entre el Emisor y el Suscriptor.

3. Forma de los Bonos

(a) Bonos Globales

Los Bonos Globales solamente serán emitidos a favor de una central de valores, en uno o más títulos globales, en forma nominativa y registrada, sin cupones (en adelante los "Bonos Globales"). Inicialmente, los Bonos Globales serán emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear"), quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con LatinClear (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes"). Dichas cuentas serán

designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de LatinClear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras los Bonos estén representados por uno o más Bonos Globales, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos Bonos Globales será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos.

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

Un inversionista podrá realizar la compra de Bonos a través de cualquier casa de valores que sea Participante de LatinClear, la que deberá realizar las compras a favor de su cliente, a BG Investment Co., Inc. o BG Valores, S.A., quienes son los Puestos de Bolsa (casa de valores) designados para la venta de la presente Emisión. La casa de valores Participante de LatinClear que mantenga la custodia de la inversión en los Bonos proporcionará al inversionista con una periodicidad trimestral un estado de su cuenta, dentro de los diez (10) primeros Días Hábiles siguientes al cumplimiento de dicho período. No obstante lo anterior, la casa de valores Participante, a su entera discreción, podrá proporcionar estados de cuenta con mayor frecuencia a la anteriormente expuesta. Los tenedores indirectos de los Bonos dispondrán de quince (15) Días Hábiles siguientes al recibo del estado de cuenta para objetarlo por escrito. Transcurrido dicho término sin haberse formulado objeción alguna sobre los asientos de y registros de la casa de valores Participante de LatinClear, se tendrán por correctos y como plenamente aceptados por el propietario efectivo.

Todo pago de capital, intereses u otros pagos bajo los Bonos Globales se harán a LatinClear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de LatinClear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados a, los respectivos Participantes propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles. Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor el detalle del o los tenedores, hasta llegar a la persona natural, el Emisor deberá enviar a LatinClear una solicitud de Tenencia Indirecta. Dicha solicitud será a su vez remitida por LatinClear a cada Participante propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales quienes deberán enviar la lista final de tenedores al Emisor, con copia al Agente de Pago, a fin de que éste pueda proporcionar la información a la autoridad competente.

LatinClear, al recibir cualquier pago de capital o intereses u otros pagos en relación con los Bonos Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, de acuerdo a sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

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

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

LatinClear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. LatinClear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de LatinClear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de LatinClear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

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

(b) **Bonos Individuales**

Los Bonos Globales pueden ser intercambiados por instrumentos individuales ("Bonos Individuales") si:

i. LatinClear o cualquier sucesor de LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido; o

ii. un Participante solicita por escrito a LatinClear la conversión de sus derechos bursátiles en otra forma de tenencia conforme lo establecen los reglamentos de LatinClear y sujeto a los términos y condiciones de los respectivos Bonos. En esos casos, el Emisor utilizará sus mejores esfuerzos para hacer arreglos con LatinClear para intercambiar los Bonos Globales por Bonos Individuales y causará la emisión y entrega al Agente de Pago de suficientes Bonos Individuales para que éste los autentique y entregue a los Tenedores Registrados. En caso que un tenedor de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales desee la conversión de dichos derechos bursátiles en Bonos Individuales deberá presentar solicitud escrita a LatinClear formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a LatinClear a través de un Participante y una solicitud dirigida al Agente de Pago y al Emisor. En todos los casos, Bonos Individuales entregados a cambio de Bonos Globales o derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales serán registrados en los nombres y emitidos en las denominaciones aprobadas, conforme a la solicitud de LatinClear. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales.

Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago, en sus oficinas principales y deberá además estar acompañada por el o los Bonos Individuales que se desean canjear.

4. Agente de Pago, Registro y Transferencia

(a) Contratación del Agente de Pago

Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un agente de pago, registro y transferencia (el "Agente de Pago") en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Emisor ha designado a Banco General, S.A. como Agente de Pago de los Bonos.

Banco General, S.A. ha asumido las funciones de Agente de Pago de los Bonos conforme a los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito por el Emisor y Banco General (el "Contrato de Agencia"). Una copia del Contrato de Agencia reposa en la SMV. Cada Tenedor Registrado de un Bono, por la mera tenencia del mismo, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

(b) Funciones del Agente de Pago

El Agente de Pago debe establecer y mantener en sus oficinas principales un Registro de los Bonos de los Tenedores Registrados en cuyo favor se hubiesen emitido los Bonos, en la cual anotará (1) la la Fecha de Expedición de cada Bono, el número de Bonos de que sea titular cada Tenedor Registrado, y valor nominal de cada uno de los Bonos; (2) el nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de los Bonos que sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo; (3) la forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (4) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (5) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre los Bonos; (6) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; y (7) cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.

A su vez, el Registro mantendrá la siguiente información:

i. Bonos emitidos y en circulación por denominación y número;
ii. los Bonos no emitidos y en custodia por número.
iii. los Bonos cancelados:
    a. mediante redención anticipada;
    b. por reemplazo de Bonos mutilados, perdidos, destruidos o hurtados; o
    c. por canje por Bonos de diferente denominación.

El Registro estará abierto para su inspección por cualquier dignatario o empleado del Emisor debidamente autorizado para ello.

Además, el Agente de Pago se compromete a:

i. Calcular los intereses a ser devengados por cada uno de los Bonos en cada Período de Interés, de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos.
ii. Notificar por escrito al Emisor el monto de los intereses correspondientes a cada Período de Interés y el monto de capital que deba ser pagado en cada Día de Pago de Intereses. La notificación deberá darse por escrito no menos de dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.
iii. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital de los Bonos en cada Día de Pago de Intereses con los fondos que para tal fin reciba del Emisor o del Agente Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, según los términos y condiciones del presente Contrato y los Bonos, específicamente según se establece en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso.
iv. Notificar por escrito al Emisor, al Agente Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a la BVP sobre la ocurrencia de cualquier Evento de Vencimiento Anticipado apenas tenga conocimiento de ella no obstante que dicha causal pueda ser subsanada dentro del período de cura, según los términos y condiciones de los Bonos y de este Prospecto Informativo.
v. Expedir, a solicitud del Emisor, las certificaciones que éste solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y el saldo a capital de sus respectivos Bonos y de los intereses adeudados y el número de Bonos emitidos y en circulación.
vi. Expedir, a solicitud del respectivo tenedor registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
vii. Recibir del Emisor y/o del Agente Fiduciario todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
viii. Transmitir al Emisor una copia de toda comunicación o notificación recibida de un Tenedor Registrado que requiera de una acción o decisión por parte del Emisor dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al recibo de la misma.
ix. Realizar cualquier otro servicio relacionado con, o inherente al, cargo de Agente de Pago, Registro y Transferencia y los demás servicios que el Agente de Pago convenga con el Emisor.
x. Suministrar cualquier información o explicación que requiera la SMV y las entidades autorreguladas.

xi. Informar al Agente Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a la BVP, en caso de que no pueda realizar el pago de interés y/o capital, según corresponda, a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.

La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, frente a los Tenedores Registrados de los Bonos ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los Bonos. El Agente de Pago no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los Bonos y sólo se comprometerá con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de dichos Bonos las sumas que reciba del Emisor para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más Bonos y entrar en transacciones comerciales con el Emisor y/o con cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

(c) Renuncia y Remoción del Agente de Pago

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, avisando previamente y por escrito al Emisor con al menos sesenta (60) días calendarios de antelación a la fecha en que desea hacer efectiva su renuncia.

En todo caso, el Agente de Pago, Registro y Transferencia sustituto deberá ser un Agente de Pago, Registro y Transferencia con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

El Emisor sólo podrá remover al Agente de Pago, Registro y Transferencia en los siguientes casos:

i. En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada;
ii. En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea intervenido por la Superintendencia de Bancos. En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
iii. En caso de que a juicio del Emisor el Agente de Pago, Registro y Transferencia incumpla sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia.

En caso de remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Emisor deberá suscribir un acuerdo de sustitución o un nuevo contrato sustancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Agencia con un Agente de Pago, Registro y Transferencia de reconocido prestigio con oficinas en la ciudad de Panamá y con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos.

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar al Emisor y al nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que expiró el plazo descrito en el primer párrafo de esta Cláusula, toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido el Registro, 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, habiendo deducido los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago, Registro y Transferencias saliente por la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del Contrato de Agencia. Adicionalmente, el Agente de Pago, Registro y Transferencia saliente devolverá al Emisor los honorarios que le hayan sido pagados de forma anticipada en proporción al resto del plazo que falte para completar el año.

5. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital

La Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A (senior) será 10 años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

Las Fechas de Vencimiento de los Bonos Serie B (senior), Bonos Serie C (senior), Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) serán definidas por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y serán comunicadas a la SMV y a la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. Cabe destacar que se ha definido que los Bonos Serie D (subordinada) tendrá un plazo de 12 años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

El Emisor pagará el capital de los Bonos Serie A (senior) mediante cuarenta (40) abonos trimestrales, contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A (senior), cuyos montos serán establecidos de acuerdo a un cronograma de pago de préstamo estilo hipoteca, y un último pago de capital que se realizará en la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A (senior) por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A (senior) ("Amortización Programada"). La Amortización Programada de la Serie A (senior) será notificada a la SMV y BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha serie. Los abonos a capital se realizarán en cada Día de Pago de Intereses, el primero de los cuales se realizará el 15 de diciembre de 2018.

La Amortización Programada es un cálculo que varía dependiendo del saldo de la Emisión, el cual varia producto de los abonos a capital trimestrales y por cambios en la tasa Libor en el mercado. Si el saldo inicial de los Bonos de la Serie A (senior) es US$17,150,000.00, el pago trimestral programado según cronograma de pago de préstamo estilo hipoteca, a un plazo de 10 años y una tasa anual de 6.75%, sería de US$593,084.61. Dicho pago trimestral es fijo y se compone de intereses y capital por lo que a medida que transcurre el tiempo y el saldo de los Bonos de la Serie A (senior) disminuye, la porción del pago trimestral que corresponde a intereses disminuye mientras que la porción del pago trimestral que corresponde a capital aumenta.

El pago de capital de los Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) será determinado por el Emisor y notificado a la SMV y BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha serie.

El Emisor pagará el capital de los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) en su respectiva Fecha de Vencimiento. No obstante, los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos Series A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) emitidos y en circulación, es decir que mientras existan saldos a capital y/o intereses bajo los Bonos Series A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) de esta Emisión, el Emisor no podrá realizar redenciones anticipadas bajo los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada)

El Emisor se reserva el derecho de redimir anticipadamente los Bonos de acuerdo a lo establecido en la Sección III.A.10 de este Prospecto Informativo.

6. Tasa, Cómputo y Pago de Intereses

Los Bonos devengarán intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital por la tasa de interés aplicable (la "Tasa de Interés").

Los Bonos Serie A (senior) devengarán una Tasa de Interés (i) fija de seis punto setenta y cinco por ciento (6.75%) anual durante los primeros cinco (5) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie y (ii) variable de Libor tres (3) meses más tres punto ochocientos setenta y cinco por ciento (3.875%), sujeto a un mínimo de cinco punto veinticinco por ciento (5.25%) anual a partir del quinto (5to) aniversario de la Fecha de Liquidación de dicha serie hasta su Fecha de Vencimiento.

Los Bonos Serie D (subordinada) devengarán una Tasa de Interés fija de ocho punto cincuenta por ciento (8.50%) anual, sujeto a dos (2) años de gracia a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie.

Los Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) y Bonos Serie E (subordinada) devengaran una Tasa de Interés fija o variable, que será acordada entre el Emisor y el Agente Estructurador según las condiciones de mercado existentes y la misma será comunicada a la SMV y BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. En caso

de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres (3) meses más un margen aplicable y que podrá tener una tasa mínima. Adicionalmente la tasa será revisable trimestralmente hasta su vencimiento dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés, y será comunicada a la BVP para realizar el cambio respectivo, en caso que aplique. Se entenderá por Tasa Libor (London Interbank Offered Rate) la tasa anual de oferta para depósitos en Dólares de los Estados Unidos de América por un plazo de tres (3) meses, que aparezca publicada en la página BBAM1 del servicio Bloomberg (o cualquier otro servicio que pueda ser establecido por la Asociación de Banqueros Británicos "British Banker´s Association" con el objeto de publicar las tasas que los principales bancos del mercado de los depósitos interbancarios de Londres ofrecen para los depósitos en Dólares de los Estados Unidos de América) aproximadamente a las 11:00 a.m. (hora de Londres) dos (2) Días Hábiles antes al primer día de cada Período de Interés.

Los intereses de todas las Series serán pagados de forma trimestral sobre el Saldo Insoluto a Capital de la respectiva serie, los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o de redención anticipada de haberla (cada uno un "Día de Pago de Intereses"). No obstante lo anterior, el primer pago de intereses de la Serie A se realizará el 15 de diciembre de 2018.

El pago de los intereses de los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada), está sujeto a que el Emisor cumpla con las siguientes condiciones (las "Condiciones para el Pago de los Intereses de las Series Subordinadas"):

1. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.
2. Que el Emisor esté en cumplimiento con las Condiciones Financieras.

El cumplimiento de dichas condiciones será determinado por el Agente de Pago y en el caso de que no se cumplieran los Tenedores Registrados de dichas Series Subordinadas serán notificados mediante nota que será enviada a dichos Tenedores a través del respectivo Puesto de Bolsa.

Los intereses devengados de los Bonos Subordinados que no sean efectivamente pagados por el Emisor se mantendrán en una cuenta por pagar del Emisor y los mismos solo serán pagados en el próximo Día de Pago de Intereses en que el Emisor cumpla con las Condiciones para el Pago de Intereses de las Series Subordinadas, o alternativamente en la Fecha de Vencimiento de dicha Serie.

Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto al capital del mismo desde su Fecha de Liquidación hasta su Fecha de Vencimiento.

El periodo que comienza en la Fecha de Liquidación y termina en el primer Día de Pago de Intereses y cada periodo sucesivo que comienza en un Día de Pago de Intereses y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente o en la Fecha de Vencimiento se identificará como un "Periodo de Interés".

El Agente de Pago calculará los intereses pagaderos en cada Día de Pago de Intereses, aplicando la Tasa de Interés aplicable al Saldo Insoluto de Capital de los Bonos, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Periodo de Interés, dividido entre trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

Si un Día de Pago de Intereses o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea un Día Hábil, el Día de Pago de Intereses deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correr dicho Día de Pago de Intereses a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Periodo de Interés subsiguiente, con excepción del último Día de Pago de Intereses a realizarse en la Fecha de Vencimiento. Si el último Día de Pago de Intereses no fuese un Día Hábil, el Día de Pago de Intereses al igual que el cómputo de intereses se correrá al primer Día Hábil inmediatamente siguiente.

Los intereses devengados por los Bonos serán pagados en cada Día de Pago de Intereses a quienes aparezcan como Tenedores Registrados en la fecha de registro fijada por el Emisor para dicho Día de Pago de Intereses.

El saldo de capital de los Bonos que no sea efectivamente pagado en un Día de Pago de Intereses o una Fecha de Vencimiento continuará devengando intereses a la tasa de interés aplicable hasta su pago.

Los intereses que devenguen los Bonos que no sean efectivamente pagados en el Día de Pago de Intereses correspondiente devengarán a su vez intereses a la tasa de interés aplicable hasta su pago.

Los intereses continuarán acumulándose, aun luego de ocurrir un Evento de Vencimiento Anticipado, sólo en la medida permitida por la ley aplicable.

7. Disposiciones Generales sobre Pagos

Toda suma pagadera por el Emisor a los Tenedores Registrados en un Día de Pago de Intereses de conformidad con los Bonos será pagada a la persona que sea el Tenedor Registrado según el Registro en la fecha de determinación fijada por el Emisor en relación con el pago que se hará en dicho Día de Pago de Intereses.

Toda suma pagadera por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Individual será pagada por el Agente de Pago en nombre del Emisor en las oficinas del Agente de Pago designadas para dicho propósito, a opción del Tenedor Registrado mediante: (i) cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, (ii) crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago, o (iii) mediante transferencia electrónica a favor del Tenedor Registrado. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida, su dirección postal y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince (15) Días Hábiles antes de cualquier Día de Pago de Intereses o Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto el Agente de Pago escogerá la forma de pago.

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

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

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Bono Global será pagada por el Agente de Pago a nombre del Emisor, poniendo a disposición de la Central de Valores fondos suficientes para hacer dicho pago de conformidad con las reglas y procedimientos de dicha Central de Valores. En el caso de Bonos Globales, LatinClear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes una vez que reciba los fondos. El Tenedor Registrado de un Bono Global será el único con derecho a recibir pagos de intereses con respecto a dicho Bono Global. Cada una de las personas que en los registros de LatinClear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales deberá recurrir únicamente a LatinClear por su porción de cada pago realizado a LatinClear como Tenedor Registrado de un Bono Global. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono Global tendrá derecho a recurrir contra el Agente de Pago en relación a cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

En el caso de Bonos Globales, no es necesario entregar el Bono para recibir un pago con relación al mismo, salvo en lo referente al último pago de capital.

Todos los pagos que haga el Emisor en relación con los Bonos serán hechos en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos, ya sean de capital o intereses, serán pagadas en su totalidad, libres, exentas y sin deducciones de cualquier impuesto, gravamen, contribución, derecho, tasa, carga, honorario, retención, restricción o condición de cualquier naturaleza, siempre y cuando los mismos sean atribuibles al Emisor.

8. Intereses Moratorios; Sumas no Cobradas

(a) Intereses Moratorios

Si el Emisor no realiza el pago del capital, intereses, prima de redención, o cualquier otro pago en la fecha que corresponda conforme a los Bonos de las Series Senior, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dichos Bonos, además de la tasa de interés correspondiente, intereses moratorios sobre las sumas que hubiere dejado de pagar a una tasa de dos por ciento (2%) anual, desde la fecha en que dicha suma de capital, interés, o cualquier otra sea exigible y pagadera hasta la fecha en que dicha suma de capital, interés, u otra, sea efectivamente pagada en su totalidad. Los intereses moratorios que no hayan sido pagados, serán sumados a la cantidad vencida al final de cada período de interés que aplique para que, a su vez, devenguen intereses moratorios pero continuarán siendo exigibles a requerimiento de cualquier Tenedor.

Los Bonos Subordinados emitidos y en circulación no devengarán intereses moratorios.

(b) Sumas no Cobradas

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor según los términos y condiciones de los Bonos que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado, o que sean debidamente retenidas por el Emisor, de conformidad con los términos y condiciones de este Prospecto Informativo y los Bonos, la ley u orden judicial o de autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

Toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los Bonos que no sea reclamada por los Tenedores de los Bonos dentro de un período de doce (12) meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente de Pago al Emisor y cualquier requerimiento de pago de estos montos por parte del Tenedor Registrado deberá ser dirigido directamente al Emisor no teniendo el Agente de Pago responsabilidad ulterior alguna con respecto a dicho pago. Las obligaciones del Emisor bajo los Bonos prescribirán de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor bajo los Bonos que no sean debidamente cobradas por sus Tenedores Registrados de conformidad con los términos del Prospecto y los Bonos, la ley u orden judicial no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

9. Retención por Impuestos

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

10. Redención Anticipada

Bonos Serie A (senior): Los Bonos Serie A (senior) podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, de manera prorrata, una vez transcurridos cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (senior), sujeto a las siguientes condiciones: (i) cumplidos los cinco (5) años y hasta que se cumpla el octavo (8) año contado a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (senior), el precio de

redención anticipada será de ciento un por ciento (101%) del Saldo Insoluto de Capital de la Serie A (senior) (y (ii) después de cumplidos los ocho (8) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (senior), el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital de la Serie A (senior). No se ha establecido un monto mínimo requerido de redención.

Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior): Los Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, parcial o totalmente, de manera prorrata, sujeto a una prima que será determinada y notificada a la SMV y BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la serie respectiva. De establecerse un monto mínimo requerido de redención, el mismo será notificado a la SMV y BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la serie respectiva.

Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada): el Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos de las Series Subordinadas mientras existan Bonos emitidos y en circulación de cualquiera de las Series Senior. Una vez se hayan cancelado en su totalidad las Series Senior, el Emisor podrá redimir anticipadamente, parcial o totalmente, de manera prorrata, los Bonos de las Series Subordinadas sin penalidad a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de los Bonos Serie D y E emitidos y en circulación. No se ha establecido un monto mínimo requerido de redención.

No obstante lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias sin penalidad al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital en cualquiera de los siguientes casos:

(iv) Con fondos provenientes de la venta de Bienes Inmuebles.
(v) Con fondos recibidos en concepto de pólizas de seguros.
(vi) Con fondos provenientes de su flujo operativo hasta un máximo anual de US$700,000.00.

Los Bonos redimidos cesarán de devengar intereses a partir de la fecha en la que sean redimidos, siempre y cuando el Emisor aporte al Agente de Pago la suma de dinero necesaria para cubrir la totalidad de los pagos relacionados con los Bonos a redimirse, y le instruya a pagarla a los Tenedores Registrados.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir total o parcialmente los Bonos, el Emisor notificará al Agente de Pago, Registro y Transferencia, la SMV y la BVP, con treinta (30) días calendarios de antelación a la Fecha de Redención y publicará un aviso de redención en dos (2) diarios de circulación nacional en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos y con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha propuesta para la redención. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. En todos los casos, la redención anticipada se hará en un Día de Pago de Intereses (la "Fecha de Redención") y comprenderá el pago del precio de redención calculado conforme a lo previsto en esta Sección.

11. Prelación de los Bonos

Los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) de los Bonos de esta Emisión constituyen obligaciones directas del Emisor, no subordinadas y garantizadas del Emisor.

Los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) estarán subordinados en sus pagos a capital e intereses mientras existan Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación de esta Emisión. Sólo se podrán realizar pagos de intereses a los Bonos Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada) si se cumplen las Condiciones para el Pago de los Intereses de las Series Subordinadas:

1. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.
2. Que el Emisor esté en cumplimiento con las Condiciones Financieras.

12. Enmiendas y Cambios

a. **Dispensas o Modificación de Términos y Condiciones**

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso de cualquier otra modificación, cambio o dispensa que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los Bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los siguientes consentimientos:

Los Términos y Condiciones de los Bonos de las Series Senior, podrán ser dispensados o modificados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior"), excepto aquellas dispensas o modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés, el Plazo y la Cobertura de Garantía, para las cuales se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior").

Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos de las Series Senior, los Términos y Condiciones de los Bonos de las Series Subordinadas, podrán ser modificados o dispensados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas"), excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la Tasa de Interés y el Plazo, para las cuales se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas").

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV, así como cualquier otra disposición que ésta determine.

13. Compromisos del Emisor

(a) Obligaciones de Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior autorice lo contrario, durante la vigencia de la Emisión el Emisor se obliga a cumplir, sin limitaciones, entre otras, con las siguientes condiciones:

1. Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y demás leyes y decretos vigentes en la República de Panamá que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios.
2. Cumplir con el Reglamento Interno de la BVP.
3. Presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, oportunamente, todos los impuestos que deba pagar de conformidad con la Ley. El Agente de Pago se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día.
4. Pagar todos sus impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos impuestos, tasas y contribuciones no debieron de haberse causado y qué de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance.
5. Mantener los Bienes Inmuebles en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.

6. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, patentes, concesiones, permisos, marcas y derechos existentes y de que el Emisor sea titular.
7. Mantener al día todas las obligaciones con terceras personas, incluyendo acuerdos comerciales y notificar a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
8. Realizar transacciones con compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables, salvo por las Cuentas por Pagar Relacionadas a la Fecha de Oferta de esta Emisión.
9. Suministrar a la SMV y a la BVP, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre de cada año fiscal, los Estados Financieros Auditados y el Informe Anual de Actualización del Emisor, correspondientes a dicho período.
10. Suministrar a la SMV, y a la BVP, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre, los Estados Financieros Interinos y el Informe de Actualización Trimestral del Emisor correspondientes a dichos períodos.
11. Presentar trimestralmente al Agente de Pago un informe del Vicepresidente Ejecutivo o Vicepresidente de Finanzas que indique que el Emisor está cumpliendo ó incumpliendo con (i) las Condiciones Financieras estipuladas, (ii) las Obligaciones de Hacer y (iii) las Obligaciones de No Hacer contenidas en la Emisión.
12. Notificar al Agente de Pago y al Agente Fiduciario dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Vencimiento Anticipado, señalando los detalles de dicho Evento de Vencimiento Anticipado y la acción que el Emisor propone tomar en relación a dicho incumplimiento.
13. Notificar al Agente de Pago, al Agente Fiduciario, a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes en el desarrollo de su negocio.
14. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos de la Emisión y el Fideicomiso de Garantía.
15. Permitir acceso al Agente de Pago y al Agente Fiduciario a los libros de contabilidad.
16. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago o el Agente Fiduciario razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño del Emisor.
17. Contratar auditores de reconocimiento internacional para la preparación de los estados financieros.
18. Usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado.
19. Suministrar cada tres (3) años avalúos de las propiedades otorgadas en garantía realizadas por un avaluador aceptable al Agente Fiduciario.
20. El Emisor acuerda evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos, y llevar a cabo aquellos otros actos que una Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior, razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos de la Emisión.
21. El Emisor acuerda mantener y operar sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos de la Emisión.
22. El Emisor acuerda constituir el Fideicomiso de Garantía dentro de un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, al igual que constituir todas las garantías que se tengan que constituir bajo dicho fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.
23. Constituir primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles descritos en la Sección III.G.1 de este Prospecto Informativo y endosar las pólizas de seguro sobre dichos bienes a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, al tenor de lo establecido en la Sección III.G.1 de este Prospecto Informativo, los cuales en su conjunto deberán por lo menos, en todo momento, satisfacer la Cobertura de Garantías correspondiente a la Emisión.
24. Ceder de manera irrevocable e incondicional de la totalidad de los Cánones de Arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles hipotecados a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, al tenor de lo establecido en la Sección III.G.2 de este Prospecto Informativo, los cuales en su conjunto deberán por lo menos, en todo momento, satisfacer la Cobertura de Servicio de Deuda.
25. Ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Agente Fiduciario, las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles de propiedad del Emisor hipotecadas a favor del Agente Fiduciario, emitidas por compañías aceptables al Agente Fiduciario y que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, según avalúo, realizadas sobre los Bienes Inmuebles. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados

desde el momento en que se encuentra formalmente registrada la Emisión, para presentar al Agente Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de seguro.

26. Mantener hipotecados en todo momento a favor del Fideicomiso de Garantía bienes inmuebles con un valor de venta rápida equivalente mínimo de ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de las Series Senior de los Bonos.
27. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los Arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento depositen directamente los Cánones de Arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento en la Cuenta de Concentración a partir de la notificación a los Arrendatarios de la cesión de los mismos a favor del Fideicomiso de Garantía. En caso de que por cualquier motivo el Emisor reciba fondos respecto de los Cánones de Arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento que debieron de haber sido depositados directamente en la Cuenta de Concentración, el Emisor se compromete a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el quinto (5to) Día Hábil siguiente a su recibo.
28. Pagar al Agente Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso de Garantía, pago que provendrá de los fondos depositados en la Cuenta de Concentración.
29. Proporcionar al Agente Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso de Garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del mismo.
30. Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Inmuebles.
31. Dar aviso al Agente Fiduciario y al Agente de Pago, Registro, y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre los Bienes Inmuebles.
32. Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, en la Ley y demás disposiciones aplicables.

(b) Obligaciones de No Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior autorice lo contrario, durante la vigencia de la Emisión el Emisor no podrá realizar, entre otras, las siguientes operaciones:

1. Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia.
2. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos incluyendo los otorgados en garantía para esta Emisión, salvo por Garantías Permitidas.
3. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos (en inglés, "*sale and leaseback transactions*") sobre las propiedades otorgadas en garantía para esta Emisión.
4. Otorgar sus activos en garantía ("*negative pledge*") incluyendo garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro normal del negocio o que sean Garantías Permitidas.
5. Modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que resulte en un cambio de control.
6. Modificar el giro usual de sus negocios o hacer cambios sustanciales al giro de negocios al que se dedica a.
7. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad de la empresa, salvo aquellos que sean requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
8. El Emisor acuerda no terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales.
9. El Emisor acuerda no reducir su capital social autorizado.
10. Otorgar préstamos ni permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas o terceros que no sean del curso normal del negocio.
11. El Emisor acuerda no adquirir cualquier Endeudamiento adicional salvo aquellos financiamientos incurridos para financiar o refinanciar el costo de adquisición (incluyendo el costo de construcción y terreno) de un bien inmueble y siempre que esté en cumplimiento con el Endeudamiento máximo.

(c) Condiciones Financieras

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior autorice lo contrario, durante la vigencia de la emisión, el Emisor se obliga a cumplir las siguientes condiciones financieras:

1. En todo momento, a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos de la Serie A (senior), mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.20 veces.
2. Para el pago de intereses de las Series Subordinadas, dividendos, Cuentas por Pagar Relacionadas y para mejoras a las propiedades u otras Inversiones de Capital, la Cobertura Ajustada de Servicio de Deuda mínima deberá ser de 1.30 veces. En ningún caso el monto total de los pagos podrá exceder aquel monto que resulte en una Cobertura Ajustada de Servicio de Deuda menor a 1.30 veces.
3. En todo momento, a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos de la Serie A (senior), mantener un nivel máximo de Endeudamiento menor o igual a US$28,500,000.
4. Limitar las Inversiones de Capital en base al Flujo de Caja Libre luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración, o mediante aportes de capital de los accionistas o mediante financiamientos.

Definiciones:

Cobertura de Servicio de Deuda: Razón que resulta al dividir el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda, entre el Servicio de Deuda para los últimos doce (12) meses y los próximos doce (12) meses proyectado.

Cobertura Ajustada de Servicio de Deuda: Razón que resulta al dividir el Flujo Ajustado Disponible para el Servicio de Deuda, entre el Servicio de Deuda para los últimos doce (12) meses.

Flujo Disponible para el Servicio de Deuda: serán aquellos fondos provenientes de (i) Cánones de Arrendamiento recibidos por el Agente Fiduciario, netos de Gastos y/o (ii) recursos propios del Emisor. En ningún momento los recursos propios del Emisor podrán exceder la suma de cinco millones de dólares (US$5,000,000.00).

Flujo Ajustado Disponible para el Servicio de Deuda: Flujo Disponible para el Servicio de Deuda más Fondos Excedentes.

Gastos: gastos operativos del Emisor, excluyendo gastos no recurrentes y partidas que no impliquen movimientos de efectivo.

Fondos Excedentes: el balance total de los fondos depositados en la Cuenta de Concentración al final del período luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración.

Servicio de Deuda: pago de intereses y capital de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) y de cualquier deuda adicional que mantenga la misma prelación de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior).

Endeudamiento: significa el Saldo Insoluto a Capital de los Bono Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) más cualquier deuda adicional que mantenga la misma prelación de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior).

Inversiones de Capital: significa las inversiones de capital y mejoras realizadas a las propiedades del Emisor.

14. Declaraciones y Garantías

El Emisor declara lo siguiente:

1. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos.
2. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Bonos ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor.
3. Toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los Bonos no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.

4. Toda la documentación e información suministrada por el Emisor al Agente de Pago es cierta y verdadera y no se han realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados al Emisor ni suministrado información falsa relacionada a la situación financiera del Emisor.
5. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor.
6. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
7. Los Estados Financieros Auditados del Emisor fueron preparados por auditores externos de reconocimiento internacional y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los periodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
8. El Emisor no ha incurrido en ninguno de los Eventos de Vencimiento Anticipado ni se encuentra en mora con respecto a acuerdo o contrato alguno del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.
9. El Emisor se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o auditorías, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.
10. No existe un cambio material adverso que pueda afectar el Emisor, ya sea en (i) el negocio, (ii) en la condición financiera, (iii) en los resultados de operaciones, o (iv) en las perspectivas futuras de negocio.

15. Vencimiento por Incumplimiento; Recursos Legales

(a) Vencimiento por Incumplimiento

Se entenderá que existe un "Evento de Vencimiento Anticipado" en relación con los Bonos si:

1. El Emisor no pagase cualquiera suma de intereses o capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a las Series Senior de los Bonos. El Emisor podrá subsanar dicho incumplimiento dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes desde la fecha en que se debía realizar el pago.
2. El Emisor manifestara de cualquiera forma escrita su incapacidad para pagar cualquiera deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado, en quiebra o sujeto a concurso de sus acreedores.
3. El Emisor incumpla cualquiera de las Representaciones y Garantías; Obligaciones de Hacer o No Hacer; las Condiciones Financieras o con cualquiera de las condiciones contenidas en los documentos de la Emisión, incluyendo las condiciones de los Contratos de Arrendamiento.
4. El Emisor haga falsas representaciones y garantías y el Emisor no subsanase dicha situación dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que el Agente de Pago notificó la existencia de la falsedad.
5. Incumplimiento de cualquier deuda del Emisor, que conjuntamente sumen más de US$1,000,000.00, y dicho incumplimiento persista por un plazo de treinta (30) días calendario.
6. Si alguno de los gravámenes y garantías constituidos para garantizar la presente Emisión es terminado o de otro modo deja de tener pleno vigor y efecto.
7. El incumplimiento por parte del Emisor de cualesquiera de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso de Garantía, siempre y cuando el Emisor no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha en que se produjo tal incumplimiento, sin necesidad y obligación de parte del Agente Fiduciario de notificar al Emisor sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.
8. Cualquier otro incumplimiento por parte del Emisor, incluyendo sin limitaciones la insolvencia, quiebra, secuestro, mora con la Caja de Seguro Social, pensiones, faltas judiciales entre otras.
9. Si el Emisor falta al cumplimiento o pago de una sentencia u otra orden judicial en exceso de US$500,000.00.

10. Si se decreta el secuestro o embargo de bienes del Emisor por un monto igual o mayor a US$500,000.00 y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente.
11. Si el Emisor incumple obligaciones que tengan un efecto material adverso por un monto igual o mayor a US$500,000.00 sobre las operaciones, negocios o de la situación financiera.
12. Si alguna autoridad facultada del gobierno panameño revoca alguna licencia o permiso que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor.
13. Modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que resulte en un cambio de control.
14. Si se produce algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor derivado de un hecho, evento o circunstancia sobre el cual el Agente de Pago no tuviera conocimiento en la Fecha de Oferta de los Bonos y que lo llevase a concluir que el Emisor no podrá afrontar sus obligaciones bajo la Emisión.

(b) Recursos Legales

Mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación, en caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado, o sesenta (60) días calendario después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellos Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior le soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, expedir una declaración de vencimiento anticipado (la "Declaración de Vencimiento Anticipado").

Una vez se los Bonos Senior sean cancelados en su totalidad, y existan Bonos Subordinados emitidos y en circulación, en caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado, o sesenta (60) días calendario después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellos Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas le soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, expedir una declaración de vencimiento anticipado (igualmente, la "Declaración de Vencimiento Anticipado").

Cuando el Agente de Pago, Registro y Transferencia emita una Declaración de Vencimiento Anticipado, así lo notificará al Agente Fiduciario, al Emisor, a los Tenedores Registrados de los Bonos, a la SMV y a la BVP. A partir de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

Mientras existan Bonos Series Senior emitidos y en circulación, una vez se emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Agente Fiduciario solicitará al Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía, en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, el monto que sea necesario para cubrir el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos de esta Emisión (el "Aporte Extraordinario"). En caso de que el Emisor no realice el Aporte Extraordinario, luego de emitida la Declaración de Vencimiento Anticipado, en el plazo y conforme a los términos estipulado en el Contrato de Agencia y en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá liquidar los bienes fideicomitidos y proceder con la cancelación de las obligaciones del Emisor de acuerdo al orden de prelación establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Sin embargo, se entiende que nada en esta sección le da derecho a un Tenedor Registrado a solicitar o iniciar un proceso de quiebra, insolvencia, liquidación forzosa u otro similar del Emisor.

16. Título; Transferencia y Canje del Bono

(a) Título; Tenedor Registrado

Salvo que medie orden judicial al respecto, el Agente de Pago podrá, sin responsabilidad alguna, reconocer al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos del mismo, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido; pudiendo el Agente de Pago hacer caso omiso a cualquier aviso o comunicación en contrario que haya recibido o del que tenga conocimiento ya sea del Emisor o de cualquier otra persona. En caso de que dos o más personas estén inscritas en el Registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago observará las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; 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 de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. El Agente de Pago no incurrirán en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un Bono, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago razonablemente creyese ser (o de no ser en caso de omisiones) auténtico, y válido y estar (o no estar en caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

(b) Transferencia del Bono

Cuando cualquiera de los Bonos sea presentado al Agente de Pago para que se registre su transferencia, específicamente en el caso de Bonos Globales o Macrotítulos que hayan sido convertidos en títulos físicos o individuales, el Emisor entregará a el Agente de Pago el nuevo certificado que éste emitirá a favor del cesionario según lo establecido en esta Cláusula. Para ser transferidos, los Bonos deberán ser debidamente endosados por el Tenedor Registrado a favor del cesionario y entregados al Agente de Pago, quien cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro. El nuevo Bono así emitido será una obligación válida y exigible del Emisor, y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago para el registro de su transferencia deberá estar debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial, en forma satisfactoria al Agente de Pago y, a solicitud del Agente de Pago o el Emisor, autenticada la firma ante Notario Público. El Agente de Pago no tendrá obligación de anotar el traspaso en el Registro de Bonos y podrá retener el pago de capital o intereses de un Bono que razonablemente creyese no ser genuino y auténtico o sobre el cual exista algún reclamo, disputa, litigio u orden judicial con relación a su tenencia, propiedad, disposición, secuestro, embargo, validez, legitimidad o transferencia. La anotación hecha por el Agente de Pago en el Registro completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago no anotará transferencias de Bonos en el Registro dentro de los cinco (5) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago de Intereses, Fecha de Redención Anticipada o Fecha de Vencimiento.

En el caso de Bonos Globales o Macrotítulos, las transferencias se realizarán mediante anotaciones en cuenta en atención a los procedimientos establecidos por Latinclear.

(c) Canje por Bonos de Diferente Denominación

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago el canje de un Bono por otros Bonos de menor denominación o de varios Bonos por otro Bono de mayor denominación. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago en sus oficinas principales.

17. Mutilación o Destrucción, Pérdida o Hurto de un Bono

En caso de deterioro o mutilación de un Bono, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor la expedición de un nuevo Bono a través del Agente de Pago. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y la misma deberá ser acompañada por el Bono deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial de conformidad con los

procedimientos establecidos por la ley. No obstante, el Emisor, a través del Agente de Pago, podrá reponer el Bono, sin la necesidad del susodicho procedimiento judicial, cuando el Emisor considere que, a su juicio, es totalmente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Bono sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor exija a su sola discreción en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con la reposición judicial o extrajudicial de un Bono correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

18. Prescripción

Los derechos de los Tenedores Registrados de los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. Todo reclamo de pago contra el Emisor respecto de los Bonos prescribirá a los tres (3) años de la fecha de su vencimiento.

19. Restricciones de la Emisión

La Emisión no estará limitada en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia ó derechos preferentes que puedan menoscabar su liquidez.

20. Notificaciones

Al Emisor

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado o mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Emisor que aparezca en el Registro, como se detalla a continuación:

OFERTAS E INVERISONES, S.A.
Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110
Vía Porras y Calle Miguel Angel Paredes
Apartado 0831-00975
Panamá, República de Panamá
Atención: Manuel Arrocha
marrocha@fidanque.com
Teléfono: 210-5377 / Fax 210-3825

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia

Toda notificación o comunicación al Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser dada por escrito y entregada en la forma en que se detalla en el Contrato de Agencia, a la dirección que se detalla a continuación:

BANCO GENERAL, S.A.
Torre Banco General, Piso E4
Calle Aquilino de la Guardia y Ave. 5 B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Tamara De León
tadeleon@bgeneral.com
Teléfono: 303-7000 / Fax: 269-0910

Al Agente Fiduciario

Toda notificación o comunicación al Agente Fiduciario deberá ser dada por escrito y entregada en la forma en que se detalla en el en su respectivo Contrato de Fideicomiso, a la dirección que se detalla a continuación:

BG TRUST, INC.

Agente Fiduciario
Torre Banco General Piso E4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Valerie Voloj
Teléfono: 303-7000 / Fax 269-0910
vvoloj@bgeneral.com

Si la comunicación se entrega personalmente, se entenderá recibida desde la fecha en que conste el acuse de recibo correspondiente, si se envía por correo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se deposite en las oficinas de correo, si se envía por telefax desde la fecha de su envío y por correo electrónico de no recibirse un mensaje generado automáticamente de que dicho correo electrónico no ha sido enviado.

Toda notificación o comunicación al Emisor, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, o al Agente Fiduciario se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada a cada uno de conformidad con lo establecido en esta sección. El Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, o el Agente Fiduciario podrán variar sus direcciones mediante notificación a la BVP y a la SMV.

Al Custodio o a la Central de Valores

Cualquier notificación o comunicación de un Tenedor Registrado al Custodio o a la Central de Valores se considerará debida y efectivamente dada si dicha notificación es dada por escrito y entregada conforme a las reglas y procedimientos aplicables de dicho Custodio o Central de Valores, y en ausencia de dichas reglas y procedimientos se considerará dada si es (i) entregada personalmente, o (ii) enviada por servicio de correo certificado a la dirección de dicho Custodio o Central de Valores que se detalla a continuación:

CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.
Edificio Bolsa de Valores de Panamá – PB
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Panamá, República de Panamá
Atención: María Guadalupe Caballero
Teléfono: 214-6105 / Fax 214-8175
www.latinclear.com.pa
latinc@latinclear.com

Las notificaciones enviadas por correo certificado se entenderán otorgadas cuando sean recibidas.

A los Tenedores Registrados

Cualquier notificación o comunicación del Emisor, del Agente de Pago o del Agente Fiduciario al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse por escrito (i) mediante entrega personal, (ii) mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en los registros del Agente de Pago, o (iii) mediante publicación en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la ciudad de Panamá, una vez en cada diario, en dos (2) Días Hábiles distintos y consecutivos.

Todas las notificaciones que envíen el Custodio o la Central de Valores al Tenedor Registrado de un Bono serán enviadas de conformidad con las reglas y procedimientos de dicho Custodio o Central de Valores; y en ausencia de dichas reglas o procedimientos, de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior.

Si la notificación o comunicación es así enviada se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado, en el primer caso y segundo caso, y en el tercer caso en la fecha de la publicación del aviso en los diarios.

21. Ley Aplicable

Los Bonos se regirán y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

B. Plan de Distribución de los Bonos

1. Suscriptor y Agentes de Venta

Banco General, S.A., (el "Suscriptor"), cuyo domicilio principal es Calle Aquilino de la Guardia y Ave. 5 B Sur, Panamá, República de Panamá, ha celebrado con fecha el 10 de agosto de 2018 un contrato de suscripción de bonos con el Emisor por hasta US$8,800,000 de la Serie A (el "Contrato de Suscripción"), mediante el cual el Suscriptor se compromete a suscribir los Bonos a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la SMV y la aprobación de la BVP para listar la Emisión, entre otros.

Los Bonos Serie A (senior) serán colocados en el mercado primario, bajo la modalidad de "mejores esfuerzos", mediante oferta pública a través de la BVP, principalmente en el mercado local. Para efectos de la colocación, el Emisor ha designado a BG Investment Co., Inc. y a BG Valores, S.A., ambas como Casas de Valores exclusivas de la Emisión para la colocación de los Bonos en el mercado primario a través de la BVP y como Casas de Valores exclusivas del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de la BVP. Tanto BG Investment Co., Inc. como BG Valores, S.A. cuentan con un puesto de bolsa en la BVP y con corredores de valores autorizados por la SMV de acuerdo a la Resoluciones CNV-322-00 de 24 de noviembre de 2000 y CNV-376-00 de 22 de diciembre de 2000, respectivamente.

Las oficinas de BG Investment Co., Inc. están ubicadas en el Centro Operativo, Piso 8, Ciudad Radial, Panamá, Ciudad de Panamá y su número de teléfono es el (507) 303-7000 y su número de fax es el (507) 205-1712. Las oficinas de BG Valores, S.A. están ubicadas en Plaza Banco General, Entrepiso 1, Calle Aquilino de la Guardia y calle 50, Panamá, República de Panamá y su número de teléfono es el (507) 205-1700 y su número de fax es el (507) 205-1712.

BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A. han celebrado con el Emisor un contrato de casa de valores (en adelante el "Contrato de Casa de Valores") para llevar a cabo la venta y compra de los Bonos. Entre los servicios a prestar en su condición de agentes colocadores de los Bonos, estas Casas de Valores podrán:

(i) realizar las ofertas de los Bonos por intermedio de la BVP de acuerdo a las normas y reglas establecidas por la BVP;
(ii) poner a disposición de las casas de valores, corredores, asesores de inversiones y público en general, el Prospecto Informativo de los Bonos y cualesquiera modificaciones o adendas al mismo; y
(iii) recibir el producto neto de la venta de los Bonos y depositar, transferir o acreditar dichos fondos en aquella cuenta bancaria que designe el Emisor en un plazo no mayor de tres (3) Días Hábiles a partir de su recibo.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la SMV como por la BVP, referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente Emisión. A su vez, todos los demás gastos relativos a la presente Emisión serán responsabilidad del Emisor.

Al 30 de septiembre de 2017 el Emisor mantenía las siguientes relaciones financieras con Banco General, S.A.:

Facilidad	Saldo al	Tasa	Vencimiento
Financiamiento Interino de Construcción	US$8,816,143.19	5.00%	24/08/2018
Total	**US$8,816,143.19**		

Cabe destacar, que parte de los fondos netos producto de esta Emisión serán utilizados para cancelar el Financiamiento Interino de Construcción otorgado por Banco General.

2. Limitaciones y Reservas

La Emisión no tiene limitantes en cuanto a las personas que pueden ser Tenedores Registrados, ni en cuanto al número o porcentaje de Bonos que puede adquirir un Tenedor Registrado, ni derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

No se ha reservado o asignado monto alguno de la presente Emisión para su venta a un grupo de inversionistas específico, incluyendo ofertas de accionistas actuales, sociedades afiliadas o subsidiarias, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex-empleados del Emisor ni estas personas tienen un derecho de suscripción preferente sobre los Bonos, ni a inversionistas institucionales, ni existen ofertas, ventas o transacciones en colocación privada. No obstante lo anterior, no constituye una restricción a la compra por parte de empresas relacionadas del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, o accionistas actuales.

Los fondos recaudados con la presente Emisión serán utilizados según se describe en la Sección III.E de este Prospecto Informativo.

Esta oferta de Bonos no está siendo ofrecida a inversionistas con un perfil específico. Adicionalmente esta oferta de bonos no está siendo hecha simultáneamente en mercados de dos o más países y ningún tramo de la misma está siendo reservado para dichos mercados.

C. Mercados

La oferta pública de los Bonos se registrará ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV – 354 – 18 de 10 agosto de 2018. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en la BVP y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de listar y negociar los Bonos en mercados organizados de otros países.

D. Gastos de la Emisión

El Emisor incurrirá los siguientes gastos, los cuales representarán, en su conjunto, 0.893% del monto total de la Emisión:

	Precio al Público	Gastos de la Emisión	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	1,000.00	8.93	991.07
Total	38,000,000.00	339,433.25	37,660,566.75

A continuación se presenta el desglose de los Gastos:

Gastos Iniciales	Monto	Porcentaje
Superintendencia del Mercado de Valores		
Tarifa de Registro	7,600.00	0.020%
Bolsa de Valores		
Comisión de Mercado Primario	31,684.03	0.083%
Trámite de Registro de emisión en bolsa	150.00	0.000%
Inscripción (Incluye ISIN)	750.00	0.002%
Agentes		
Agente de Pago, Registro y Transferencia	10,700.00	0.028%
Agente Fiduciario	10,700.00	0.028%

Central Latinoamericana de Valores		
Apertura y Registro de Macrotítulo	2,140.00	0.006%
Servicios Legales		
Honorarios (estimados)	21,400.00	0.056%
Gastos de Registro (inscripción de hipoteca)	85,500.00	0.225%
Publicidad		
Impresión de Prospectos	1,070.00	0.003%
Publicidad	535.00	0.001%
Comisión de Estructuración, Suscripción y Colocación	167,204.22	0.440%
Total	**339,433.25**	**0.893%**

De colocarse la totalidad de los Bonos, el Emisor recibirá un monto neto de aproximadamente US$37,660,566.75.

Adicionalmente, el Emisor tendrá otros gastos recurrentes por la vigencia de la Emisión, que son (i) la tarifa de supervisión a la SMV, de US$5,700.00 al año, (ii) la tarifa anual de BVP, de US$375.00 al año y (iii) la tarifa anual de Latinclear, de US$850.00 al año.

E. Uso de Fondos Recaudados

Los fondos netos producto de esta Emisión por US$37,660,566.75, una vez descontados los gastos y comisiones, serán utilizados para:

1. Refinanciar deuda existente del Emisor incluyendo el préstamo interino de construcción actual, cuyos términos se detallan a continuación:
    a. Préstamo Interino otorgado por Banco General (y parcialmente participado a Global Bank), al Emisor para la construcción del Centro Comercial Paseo Arraiján, en el distrito de Arraiján, Panamá Oeste, por un monto de US$17,632,286.38, a una tasa de cinco por ciento (5%) más FECI, con vencimiento en 24/08/2018.
2. Refinanciar futuros préstamos interinos utilizados para el desarrollo de locales y/o propiedades comerciales que serán propiedad del Emisor con la finalidad de ser arrendadas
3. Para cubrir los costos y gastos de esta Emisión.

F. Impacto de la Emisión

De colocarse la totalidad de la Emisión de Bonos, los pasivos del Emisor al 30 de septiembre de 2017 aumentarían en US$20.57 millones para alcanzar un total de US$46.88 millones, mientras que la relación pasivo / capital pagado aumentaría de 24.66 veces a 43.61 veces. La relación pasivo financiero (pasivos que general intereses) entre el capital pagado aumentaría de 16.40 veces a 35.34 veces.

La siguiente tabla presenta en forma comparativa los pasivos y fondos de capital del Emisor al 30 de septiembre de 2017 (real) y la data pro forma en base a la presente Emisión de Bonos, asumiendo la total colocación de la Emisión.

Oferta e Inversiones, S.A. **Estado de Capitalización y Endeudamiento**	**Antes de la Emisión**	**Después de la Emisión**
(En US$)	**30 de Sep de 2017**	**30 de Sep de 2017**
Pasivos		
Pasivos circulantes		
Obligaciones Bancarias	-	-
Cuentas por pagar	28,995	28,995
Adelantos recibidos de clientes	104,182	104,182
Retención de contratista	65,346	65,346

Gastos acumulados por pagar y otros	6,858	6,858
Total de Pasivos circulantes	**205,381**	**205,381**
Pasivos no circulantes		
Bonos por pagar	-	38,000,000
Obligaciones Bancarias	17,632,287	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	8,677,405	8,677,405
Total de Pasivos no circulantes	**26,309,692**	**46,677,405**
Total de Pasivos	**26,515,073**	**46,882,786**
Patrimonio del accionista		
Capital en acciones	1,075,163	1,075,163
Déficit acumulado	(605,995)	(605,995)
Total de Patrimonio	**469,168**	**469,168**
Total de Pasivos y Patrimonio	**26,984,241**	**47,351,954**
Apalancamiento y Cobertura		
Pasivos Financieros / Capital Pagado	16.40x	35.34x
Pasivos / Capital Pagado	24.66x	43.61x

G. Garantías

Los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía con BG Trust Inc. como Agente Fiduciario, para el beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Series Senior, a ser constituido en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, y el cual contendrá los siguientes bienes y derechos (conjuntamente, en lo sucesivo, el "Patrimonio Fideicomitido"):

1. Aporte inicial por la suma de US$2,000.00, a razón de US$1,000.00,para la apertura de la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda (las "Cuentas Fiduciarias" según se describen en la Sección III.G.3.a. de este Prospecto Informativo), el cual se deberá mantener como balance mínimo para ambas cuentas y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía;
2. Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis constituida sobre los Bienes Inmuebles propiedad del Emisor detallados más adelante en la Sección III.G.1 de este Prospecto Informativo y aquellos otros que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía, y cuyo valor de venta rápida, determinado por un avaluador aceptable al Agente Fiduciario, deberá cubrir, en su conjunto, en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del saldo emitido y en circulación de las Series Senior de los Bonos (la "Cobertura de Garantías"), éstas garantías reales las cuales se constituirán a favor del Agente Fiduciario mediante un contrato de hipoteca. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para constituir esta hipoteca;
3. El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros sobre los Bienes Inmuebles, emitidas por compañías aceptables al Agente Fiduciario y que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, realizadas sobre los Bienes Inmuebles. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para presentar al Agente Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de seguro;
4. Los dineros que reciba el Agente Fiduciario derivados de la cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los Cánones de Arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento de los almacenes, locales, oficinas y bodegas propiedades del Emisor, los cuales en su conjunto deberán por lo menos, en todo momento, satisfacer la Cobertura de Servicio de Deuda. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para formalizar esta cesión;

5. Las sumas depositadas en la Cuenta de Concentración, sujeto a las condiciones y restricciones de disposición que se establecen en el Contrato de Fideicomiso;
6. Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo en tiempo establezca el Agente Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso;
7. Otros aportes del Emisor que se depositarán en la Cuenta de Concentración o la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, tales como aportes del Emisor y/o sus accionistas, en caso de incumplimiento del Balance Requerido o de la Cobertura de Servicio de Deuda, por un monto equivalente al requerido para subsanar dicho incumplimiento;
8. Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen a Agente Fiduciario con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso;
9. Los intereses y demás réditos que generen los activos arriba listados

Los Bonos Serie D (subordinada) y los Bonos Serie E (subordinada) no tienen garantías.

1. Bienes Inmuebles

A continuación se presenta el detalle y los valores de venta rápida de los Bienes Inmuebles, que una vez los mismos se encuentren libres de gravámenes, serán hipotecados a favor del Agente Fiduciario, según avalúos practicados por la empresa Inspecciones Construcciones y Avalúos Panamá, S.A. ("ICAPSA"). Tanto la copia de estos avalúos, como copia de las pólizas de seguro que amparan todas estas fincas reposan en los expedientes de la SMV, los cuales se encuentran disponibles a los Tenedores Registrados.

Finca	Inmueble	Ubicación	Área (m^2)	Valor de Venta Rápida (US$)	Fecha de Avalúo
126057, 205244 y 119902	Centro Comercial Paseo Arraiján	Sector Cerro Silvestre, Distrito Arraiján, Panamá Oeste	57,897.70m^2	30,000,000.00	13 de octubre 2017
Total			57,897.70m^2	30,000,000.00	

A manera de ilustración, considerando que inicialmente los Bienes Inmuebles detallados tiene un valor de venta rápida de US$30,000,000.00 el Emisor solo podrá emitir hasta US$23,076,923.08 de los Bonos de las Series Senior para cumplir con la Cobertura de Garantías de 130%. Si el Emisor quisiera emitir la totalidad de los Bonos de las Series Senior deberá hipotecar a favor del Fideicomiso de Garantías Bienes Inmuebles adicionales para mantener la Cobertura de Garantías en todo momento.

Queda entendido y convenido que el Agente Fiduciario, a solicitud del Emisor, podrá autorizar la segregación y liberación de un globo de terreno de los Bienes Inmuebles hipotecados con una superficie de hasta 27,000 m^2 para desarrollos futuros del Emisor, siempre que se mantenga la cobertura de 130% del saldo emitido y en circulación de los Bono Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior).

Ante la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación de las garantías otorgadas a favor del Fideicomiso de Garantía hasta el punto en el que se conviertan en insuficientes para garantizar la totalidad de los Bonos, de las Series Senior, emitidos y en circulación en ese momento, el Emisor estará obligado a aportar garantías adicionales ya sean en efectivo, propiedades adicionales o cualquier otro activo al Fideicomiso de Garantía, dentro de un plazo de noventa (90) días calendario desde la ocurrencia de la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación, en monto y forma aceptables al Agente Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia. (i) En caso que se produzca un Evento Catastrófico que ocasione daños a los Bienes Inmuebles por un monto igual o menor a DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES ($250,000.00), el Agente Fiduciario, deberá transferir el Pago de Seguro de la Cuenta de Concentración a la Cuenta Operativa del Emisor, de manera tal que el Emisor use dicho monto para reparar los daños causados o reembolsar los gastos ya incurridos en su reparación de conformidad con lo dispuesto en el plan de acción que prepare el Emisor, debiendo el Emisor únicamente entregar al Agente Fiduciario, para que mantenga en custodia, dicho plan de acción identificando las acciones que se realizarán para restaurar los Bienes Inmuebles objeto del Evento Catastrófico, sin necesidad de que dicho plan deba ser aprobado por la Súper

Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior. (ii) En caso que se produzca un Evento Catastrófico que ocasione daños a los Bienes Inmuebles por un monto mayor a DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES ($250,000.00), el Emisor deberá presentar al Agente Fiduciario, un plan con información veraz, precisa y suficiente en el que se identificarán las acciones puntuales y concretas que se realizarán para restaurar los Bienes Inmuebles objeto del Evento Catastrófico, para que el mismo sea sometido para aprobación por parte de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior (a través del Agente de Pago), quienes de no manifestar su aprobación de dicho plan en un plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha en que el plan le haya sido presentado al Agente Fiduciario el mismo se entenderá aprobado. En el evento que el plan de acción sea aprobado, el Agente Fiduciario, deberá transferir el Pago de Seguro de la Cuenta de Concentración a la Cuenta Operativa del Emisor, de manera tal que el Emisor use dicho monto para reparar los daños causados o reembolsar los gastos ya incurridos en su reparación de conformidad con lo dispuesto en el plan de acción. (iii) No obstante lo anterior, en el evento de que la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior no apruebe el plan de acción y así lo manifieste dentro del plazo otorgado para ello, queda entendido que el Pago de Seguro será utilizado en aquella forma que instruya la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior a través del Agente de Pago al Agente Fiduciario incluyendo, sin limitación, la realización de un prepago obligatorio a los Tenedores de los Bonos Senior hasta por el monto total del Pago de Seguro.

A la fecha de este Prospecto Informativo, sobre las fincas No. 126057, No. 205244 y No. 119902 pesa primera hipoteca y anticresis por un monto total de US$20,905,000.00 a favor de Banco General, S.A. en garantía para el préstamo que mantiene el Emisor con dicho banco de los cuales al 3 de julio de 2018 mantiene un saldo de US$16,912,286.38, y el cual será cancelado con los fondos provenientes de esta Emisión. En el caso que los gravámenes no puedan ser cancelados, no se podrá constituir e inscribir la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía dentro del plazo establecido de plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para constituir esta hipoteca.

Inspecciones Construcciones y Avalúos Panamá, S.A. ("ICAPSA"), es una firma especializada en la realización de avalúos creada con el objetivo de ofrecerle a todas las entidades bancarias, aseguradoras y grupos independientes una alternativa de primer orden para la realización de valuaciones de bienes raíces e inspecciones (financieras) de avance de obras en proyectos de construcción.

Está empresa está conformada por un grupo de profesionales con experiencia acumulada de más de 15 años de ejecutoria exitosa en reconocidas empresas en el campo de la arquitectura e ingeniería. Sus principales servicios son:

- Avalúos comerciales, bienes muebles y bienes inmuebles.
- Avalúos industriales, de equipos de construcción y agrícola.
- Avalúos e inspecciones de avance de obras.
- Avalúos de equipos electrónicos.
- Avalúos de Equipo Rodante.
- Inspecciones de Riesgo y Peritajes.
- Levantamientos Topográficos.
- Avalúos Agrícolas.

Cabe notar que sus avalúos son aceptados por los bancos más importantes del país, y además son aceptados por el Departamento de Catastro, del Ministerio de Economía y Finanzas, para la confección de avalúos dirigidos a la Ley 49, del 2009. En los últimos 5 años ICAPSA ha realizado más de 5,000 avalúos para sus clientes.

2. Contratos de Arrendamiento

En adición a la garantía hipotecaria, las Series Senior de los Bonos estarán también garantizados por la cesión irrevocable e incondicional de los Cánones de Arrendamiento derivados de todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento de los almacenes, locales, oficinas y bodegas propiedades del Emisor, celebrado con cada Arrendatario, los cuales en su conjunto deberán por lo menos, en todo momento, satisfacer la Cobertura de Servicio de Deuda, a favor del Fideicomiso de Garantía mediante el contrato de cesión de cánones de arrendamiento.

Los Contratos de Arrendamiento deberán cumplir en todo momento, con las siguientes condiciones:

1. Los contratos deberán tener un plazo de al menos cinco (5) años u otro plazo aceptable al Agente Estructurador, renovables por periodos adicionales del mismo plazo o por plazos aceptables al Agente Estructurador.
2. Contener cláusulas de aumentos anuales por incrementos de inflación o tasas de interés de referencia del mercado, entre otros, a requerimiento del Agente Estructurador.
3. Contener cláusula que prohíba la terminación anticipada del contrato por un periodo aceptable al Agente Estructurador.
4. Deberán establecer penalidades por cancelación anticipada, aceptables al Agente Estructurador o de acuerdo a lo siguiente: (i) durante los primeros cinco (5) años una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto (5) año, con un mínimo de doce (12) meses de arrendamiento, y (ii) a partir del quinto (5to) aniversario una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de arrendamiento independientemente de la fecha de la cancelación. Los fondos pagados por los arrendatarios en concepto de penalidades se depositarán en la Cuenta de Reserva. Esta penalidad no aplicará si el Emisor vende Bienes Inmuebles que conlleve a la cancelación de los contratos antes del plazo estipulado y redima anticipadamente, parcial o totalmente, los Bonos producto de dicha venta.
5. Incluir penalidades por cuotas atrasadas aceptables al Agente Estructurador.
6. Especificar que todos los gastos de mantenimiento, administrativos, de impuestos y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario.
7. Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Estructurador y sus Asesores Legales.

El Emisor se compromete a no modificar los Contratos de Arrendamiento en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.

En el evento que alguno de los Contratos de Arrendamiento cedidos se venza y no sea renovado, o fuese cancelado por el Arrendatario antes del vencimiento estipulado en el contrato, y por tal motivo el Emisor no cumpla con una Cobertura de Servicio de Deuda de por lo menos 1.20x, el Emisor estará obligado a reemplazar dicho contrato por otro de igual o mayor valor económico en un plazo no mayor de dos (2) meses y, de no lograr reemplazarlo en dicho plazo, el Emisor deberá depositar en la Cuenta de Concentración mensualmente los montos necesarios para cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda de por lo menos 1.20x hasta tanto logre reemplazar dicho contrato por otro de igual o mayor valor económico y cumpla con la Cobertura de Servicio de Deuda de por lo menos 1.20x.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, queda entendido y convenido que el Agente Fiduciario, a solicitud del Emisor**,** podrá autorizar la liberación parcial de los gravámenes constituidos a su favor sobre los Bienes Inmuebles siempre y cuando el Emisor presente avalúos que confirmen que se mantiene la Cobertura de Garantías mínima de ciento treinta por ciento (130%). Adicionalmente el Agente Fiduciario podrá autorizar la liberación de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía, así como autorizar el reemplazo de los mismos por otros, siempre y cuando la Cobertura de Servicio de Deuda sea de al menos uno punto veinte veces (1.20x).

A la Fecha de Oferta de esta Emisión, el Emisor mantiene un área total arrendada de 10,796m^2 comerciales mediante contratos de arrendamientos que representan un canon mensual total cedido al Fideicomiso de US$201,560. El alquiler mensual promedio por metro cuadrado es de US$18.68/m^2. Cabe destacar que la superficie total arrendable es de 18,264m^2.

3. a. Cuentas Fiduciarias

El Fideicomiso de Garantía manejara las siguientes Cuentas Fiduciarias, las cuales serán establecidas en el Banco General:

Cuenta de Concentración

A más tardar cinco (5) días hábiles después de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (senior), el Agente Fiduciario establecerá una cuenta (la "Cuenta de Concentración"), en la cual se depositarán los flujos provenientes de los

Cánones de Arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía. Los fondos producto de los Cánones de Arrendamiento cedidos serán depositados directamente por los Arrendatarios en la Cuenta de Concentración mensualmente o con la periodicidad pactada en los respectivos Contratos de Arrendamiento, y serán distribuidos por el Agente Fiduciario para realizar los siguientes pagos en forma de cascada, de acuerdo al siguiente orden de prioridades en cada Fecha de Transferencia o en la fecha en que corresponda realizar el respectivo pago:

1. Primero, para pagar, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas que correspondan a las comisiones del Agente Estructurador, Agente de Pago, Agente Fiduciario, y cualquier otro gasto o comisión previamente acordado y relacionado con la emisión de Bonos que haya que pagar en el próximo Día de Pago de Intereses o antes de la próxima Fecha de Transferencia.
2. Segundo, para transferir a la Cuenta Operativa del Emisor, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas requeridas para el pago mensual de las cuentas administrativas y de mantenimiento relacionadas con los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, no pagadas por el Arrendatario según los Contratos de Arrendamiento, según el Presupuesto de Operación Anual.
3. Tercero, transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas necesarias para pagar los intereses de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación en cada Día de Pago de Intereses, de acuerdo con la notificación que enviará el Agente de Pago, Registro y Transferencia.
4. Cuarto, transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas necesarias para pagar el capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación en cada Día de Pago de Intereses, de acuerdo con la notificación que enviará el Agente de Pago, Registro y Transferencia.
5. Quinto, para transferir, si no existen pagos que hacer en virtud del párrafo anterior, entonces, siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, de ser necesario, a la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, los fondos necesarios para que ésta mantenga el Balance Requerido, según dicho término se define más adelante, de acuerdo a la notificación que enviará el Agente de Pago, Registro y Transferencia.
6. Sexto, para transferir al Emisor, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, los fondos necesarios para pagar intereses y/o capital de otros Endeudamientos del Emisor.
7. Séptimo, para pagar, siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen los intereses de las Series Subordinadas de los Bonos, para el pago de dividendos, Cuentas por Pagar Relacionadas y/o mejoras a las propiedades u otras Inversiones de Capital, y/u otros usos corporativos del Emisor, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura Ajustada de Servicio de Deuda mínima de 1.30 veces en los últimos doce (12) meses a la fecha de dicho cálculo. En ningún caso el monto total de los pagos podrá exceder aquel monto que resulte en una Cobertura Ajustada de Servicio de Deuda menor a 1.30 veces.

Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda

A más tardar cinco (5) días hábiles después de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (senior), el Agente Fiduciario establecerá una cuenta de ahorros (la "Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda") en la cual se depositarán y mantendrán en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de los Bonos Senior que hayan sido emitidos y en circulación (el "Balance Requerido").

Dicha cuenta será fondeada inicialmente con dineros que serán aportados por el Emisor, y posteriormente con fondos que serán transferidos por el Agente Fiduciario de la Cuenta de Concentración.

El Emisor tendrá la opción de cubrir el Balance Requerido mediante la entrega de una carta de crédito "stand by" incondicional e irrevocable, pagadera a requerimiento del Agente Fiduciario como único beneficiario, emitida por un banco aceptable al Agente Fiduciario (la "Carta de Crédito") por un monto que, sumado a los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda (si los hubiere), cubran o sean al menos iguales al Balance Requerido. La Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda será pagadera con el solo requerimiento de pago que haga el Agente Fiduciario al banco emisor, actuando con base a instrucciones del Agente de Pago.

Adicionalmente, se depositarán en esta cuenta los fondos pagados al Emisor en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de los Bonos. Estos fondos deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre reemplazar dichos contratos con otro u otros por igual valor económico dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor.

Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, incluyendo aquellos que se paguen bajo la Carta de Crédito, podrán ser utilizados por el Agente Fiduciario en el evento que no existan fondos suficientes en la Cuenta de Concentración para cubrir el pago de capital e intereses de las Series Senior en un Día de Pago de Intereses. En el evento que el Agente Fiduciario debite total o parcialmente la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para el pago de cualquier suma adeudada bajo las Series Senior de los Bonos o que de cualquier otra forma la respectiva Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda deje de tener el Balance Requerido, el Fiduciario deberá transferir prontamente de la Cuenta de Concentración respectiva aquel monto necesario para que la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda vuelva a tener el Balance Requerido. Si transcurridos sesenta (60) días calendario desde el débito de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, la Cuenta de Concentración respectiva no tuviese los fondos necesarios para hacer la transferencia, el Fiduciario requerirá al Emisor que realice el aporte de los fondos necesarios para cumplir con el Balance Requerido.

De existir fondos en la Cuenta de Reserva en exceso del Balance Requerido, dichos fondos podrán serán trasferidos por el Agente Fiduciario a la Cuenta de Concentración en una Fecha de Transferencia, para ser utilizados según el orden de prelación establecido para dicha cuenta.

Los fondos en las Cuentas Fiduciarias podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo con un plazo máximo de hasta noventa (90) días calendario y en títulos valores líquidos que sean aceptables al Emisor y al Agente Fiduciario.

El Agente Fiduciario, de común acuerdo con el Emisor, podrá establecer Cuentas Fiduciarias adicionales para facilitar el manejo de los ingresos del Fideicomiso. Cualesquiera fondos depositados en dichas cuentas, serán transferidos a la Cuenta de Concentración mensualmente y utilizados con el mismo orden de prelación antes mencionado.

3. b. Cuenta Operativa

En adición a la Cuenta de Concentración y a la Cuenta de Reserva, el Emisor mantendrá una cuenta bancaria en Banco General, S.A. a su nombre (la "Cuenta Operativa"). La Cuenta Operativa no formará parte del Patrimonio Fideicomitido. El Emisor se compromete a destinar los ingresos que se depositen en la Cuenta Operativa a sufragar los gastos operativos y de mantenimiento de los Bienes Inmuebles hipotecados en base al Presupuesto de Operación Anual. En consecuencia, las sumas depositadas en la Cuenta Operativa no estarán disponibles para pagar intereses, capital, comisiones o gastos relacionados con los Bonos.

4. Generales del Fideicomiso de Garantía

El Fideicomiso de Garantía estará sujeto a las leyes de la República de Panamá.

Dicho Fideicomiso de Garantía se constituirá, en la ciudad de Panamá y tendrá su domicilio en las oficinas del Agente Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía estará constituido en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión. El Agente Fiduciario no podrá disponer del Patrimonio Fideicomitido en forma contraria o distinta a la establecida en el Fideicomiso de Garantía.

El objetivo del Fideicomiso de Garantía es el de garantizar las Series Senior de los Bonos de esta Emisión.

El Agente Fiduciario es BG Trust, Inc. una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la ficha cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos diez (444710), documento quinientos cincuenta y ocho mil ochocientos treinta (558830) de la Sección Mercantil del Registro

Público con licencia fiduciaria fue otorgada mediante Resolución FID. No. 001-2004 del 9 de enero de 2004 y domicilio en:

BG Trust, Inc.
Torre Banco General, piso E4
Calle Aquilino de La Guardia y Ave. 5 B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Valerie Voloj
vvoloj@bgeneral.com
Teléfonos: 303-7000
Fax: 269-0910

La persona encargada del Fideicomiso de Garantía por parte del Agente Fiduciario es la señora Valerie Voloj. El Agente Fiduciario se dedica exclusivamente a la administración de fideicomisos y no ha sido objeto de ninguna sanción en firme por parte de su ente supervisor.

El Emisor no tiene obligaciones pendientes con el Agente Fiduciario. No obstante lo anterior, Banco General, S.A. (propietario 100% de BG Investment Co., Inc. y a su vez propietario 100% de las acciones de BG Trust, Inc.) y el Emisor mantienen a la fecha las siguientes obligaciones pendientes:

Facilidad	Saldo al 30 de septiembre 2017	Tasa	Vencimiento
Financiamiento Interino de Construcción	US$8,816,143.19	5.00%	24/08/2018
Total	**US$8,816,143.19**		

Banco General, S.A. actuará como Agente de Pago de la Emisión y también se ha comprometido a suscribir, según Contrato de Suscripción fechado 10 de agosto de 2018, hasta Ocho Millones Ochocientos Mil Dólares (US$8,800,000.00) de los Bonos de la Serie A (senior).

El Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía será el Emisor; es decir, la sociedad Oferta e Inversiones, S.A. y su dirección completa y demás datos de contacto son las siguientes:

OFERTAS E INVERSIONES, S.A.
Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110
Vía Porras y Calle Miguel Angel Paredes
Apartado 0831-00975
Panamá, República de Panamá
Atención: Manuel Arrocha
marrocha@fidanque.com
Teléfono: 210-5377, Fax: 210-3825

Los bienes objeto del Fideicomiso son propiedad del Emisor.

Los beneficiarios del Fideicomiso de Garantía serán los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior.

Corresponden al Emisor las siguientes obligaciones:

1. Mientras existan saldos adeudados bajo las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor, en su condición de Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía, está obligado a cumplir con las Obligaciones de Hacer, No Hacer y Condiciones Financieras establecidas en este Prospecto Informativo y adicionalmente, el Emisor en su condición de Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía se obliga a depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, los fondos que deba recibir de los Arrendatarios en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía.

2. El Fideicomiso de Garantía es oneroso y el Agente Fiduciario cobrará una comisión anual de US$10,000 la cual deberá ser cancelada por el Emisor. En caso de que el Emisor no pague la remuneración del Fiduciario, este estará autorizado a descontar la misma el Patrimonio Fideicomitido, lo cual pudiera afectar en última instancia a los Tenedores Registrados ya que el descuento de dicha comisión, pudiera disminuir el Patrimonio Fideicomitido.
3. No existe gasto alguno relacionado con el Fideicomiso de Garantía que corresponda pagar a los Tenedores Registrados.

El Agente Fiduciario no está sujeto ni a prohibiciones ni a limitaciones especiales.

El Agente Fiduciario – a solicitud del Emisor - podrá liberar los gravámenes constituidos a su favor sobre alguno de los Bienes Inmuebles hipotecados, siempre y cuando se siga cumpliendo con la Cobertura de Garantías, o cancelar las cesiones de Cánones de Arrendamiento de alguno de los Contratos de Arrendamiento , siempre y cuando se cumpla con la Cobertura de Servicio de Deuda. No se requerirá el consentimiento de los Tenedores siempre que se cumpla con las coberturas requeridas.

Igualmente, el Agente Fiduciario podrá autorizar el reemplazo de los Bienes Inmuebles hipotecados a su favor, siempre y cuando el valor de los bienes del Emisor según avalúos aceptables al Agente Fiduciario, incluyendo los bienes inmuebles hipotecados en reemplazo, cumplan con la Cobertura de Garantías, o el reemplazo de ciertas cesiones de Cánones de Arrendamiento de alguno de los Contratos de Arrendamiento, siempre y cuando el Emisor cumpla con la Cobertura de Servicio de Deuda. No se requerirá el consentimiento de los Tenedores siempre que se cumpla con las coberturas requeridas.

El Fideicomiso de Garantía establece que el Patrimonio Fideicomitido constituirá un patrimonio separado de los bienes personales del Agente Fiduciario y del fideicomitente para todos los efectos legales, y, en consecuencia, los bienes que lo conforman no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados con la ejecución del presente Fideicomiso de Garantía, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado al Fideicomiso de Garantía o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos.

El Fideicomiso no contempla instrucciones del fideicomitente en cuanto a que el Agente Fiduciario le esté prohibido o no: (i) Invertir los bienes fideicomitentes en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; (ii) otorgar préstamos con fondos del fideicomiso a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionada; (iii) adquirir por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

El Agente Fiduciario no podrá disponer del Patrimonio Fideicomitido en forma contraria o distinta a lo establecido en el Fideicomiso.

El Agente Fiduciario no está obligado a dar caución ni fianza especial alguna de buen manejo a favor del fideicomitente o de cualquiera de los Tenedores Registrados de los Bonos de esta Emisión.

El Agente Fiduciario cuenta con facultades para autorizar sustitución de garantías otorgadas por el Emisor, según se establece en esta Sección III.G.

El Agente Fiduciario acatará lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso respecto de la acumulación, distribución o disposición de los bienes, rentas y productos de los bienes dados en fideicomiso.

No existe gasto alguno relacionado con el Fideicomiso que corresponda pagar a los Tenedores Registrados.

5. Principales Deberes y Facultades del Agente Fiduciario y del Emisor, en su calidad de Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía

Los deberes y responsabilidades del Agente Fiduciario se circunscriben única y exclusivamente a los que se especifican en el Fideicomiso de Garantía y son los siguientes:

1. Aceptar los gravámenes de primera hipoteca y anticresis que se constituyen a su favor sobre los Bienes Inmuebles propiedad del Emisor y cualesquiera otras garantías permitidas que se constituirán a favor del Fideicomiso.
2. Aceptar la cesión irrevocable e incondicional de los Cánones de Arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles hipotecados.
3. Administrar el Patrimonio Fideicomitido, para lo cual el Agente Fiduciario queda autorizado para administrar los dineros depositados en las Cuentas Fiduciarias de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
4. Proceder con la ejecución de la primera hipoteca y anticresis que será constituida en un instrumento público separado a favor del Agente Fiduciario, en caso de que ello sea necesario para lograr los fines del Fideicomiso. Las sumas de dinero que obtenga el Agente Fiduciario con la ejecución de dichas garantías serán entregadas al Agente de Pago, Registro y Transferencia, según lo expresado en el Contrato de Fideicomiso.
5. Recibir, en fideicomiso, las sumas de dinero que constituyen el Patrimonio Fideicomitido.
6. Proceder con la entrega de todo o parte (según se requiera y corresponda) del producto líquido del Patrimonio Fideicomitido al Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, a solicitud escrita de éste, y en caso de que se dé cualquier de las Causales de Aporte en Relación con los Bonos Senior (según este término se define en el Contrato de Fideicomiso), con el objeto de que se utilicen los dineros que se vayan entregando para pagar el capital y/o los intereses adeudados por el Emisor por virtud de los Bonos. Queda entendido y convenido que dichas sumas serán distribuidas por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a prorrata de las sumas totales adeudadas por el Emisor por virtud de los Bonos de las Series Senior de la Emisión.
7. Proceder con la liberación de los gravámenes hipotecarios y anticréticos que se constituyen a su favor (i) cuando el Fideicomiso se extinga, o (ii) cuando el Agente Fiduciario cuente con el consentimiento expreso y por escrito de una Súper Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior de la Emisión, salvo aquellas liberaciones contempladas en este Prospecto que no requerirán aprobación de los Tenedores Registrados.
8. Proceder con la liberación de los gravámenes hipotecarios y anticréticos que se constituyen a su favor, cuando el Emisor lo solicite para efectuar una segregación de un globo de terreno de los Bienes Inmuebles hipotecados con una superficie de hasta 27,000 m2 para desarrollos futuros del Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados, sujeto a que el Emisor esté en cumplimiento con la Cobertura de Garantías.
9. Liberar las garantías constituidas a favor del Fideicomiso (incluyendo los gravámenes de primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles propiedad del Emisor) a solicitud del Emisor siempre y cuando el Emisor este en cumplimiento con la Cobertura de Garantías después de dicha liberación y con los demás términos y condiciones establecidos en este Prospecto Informativo.
10. Ante la notificación de la ocurrencia de un Evento de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario deberá efectuar todos los actos inherentes a su cargo para salvaguardar los intereses de los Tenedores de Bonos de las Series Senior, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
11. Proceder con la ejecución de la primera hipoteca y anticresis que se constituyen a favor del Agente Fiduciario en representación de los Fideicomisarios, en caso de que ello sea necesario para lograr los fines del Fideicomiso. Las sumas de dinero que obtenga el Agente Fiduciario con la ejecución de dichas garantías serán entregadas al Agente de Pago, Registro y Transferencia, según lo expresado en el Contrato de Fideicomiso.
12. Cumplir con las obligaciones que le impone el Contrato de Fideicomiso con el cuidado y la diligencia de un buen padre de familia.
13. Rendir cuenta de su gestión al Emisor por lo menos de forma anual, así como al finalizar este Fideicomiso.
14. Deducir del Patrimonio Fideicomitido, de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, las sumas debidas a su favor por los servicios prestados en ocasión del ejercicio del Fideicomiso, así como en concepto de gastos, costos y tributos causados por la celebración y ejecución del mismo.
15. Contratar por cuenta del Fideicomiso los servicios razonables de asesoría legal y de otros servicios profesionales para la ejecución y prestación de los servicios o funciones a ser realizados en virtud del Contrato de Fideicomiso.
16. Suministrar toda la información que le solicite el Agente de Pago por cuenta de los Tenedores Registrados de las Series Senior.

17. Comunicar al Agente de Pago para su respectiva divulgación a los Tenedores Registrados de las Series Senior, a través de los respectivos Puestos de Bolsa, cualquier incumplimiento del Emisor en relación al Fideicomiso.
18. Ante la ocurrencia de un incumplimiento de las obligaciones del Emisor, el Agente Fiduciario deberá suministrar de información relevante a los Tenedores Registrados de la Emisión, a la Superintendencia de Bancos de Panamá, y a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.
19. Suministrar información, documento o explicación que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, en los plazos que dichas autoridades requieran.
20. Remitir al Emisor, para su respectiva presentación junto con el informe trimestral (IN-T) a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes y derechos que conformen el Patrimonio Fideicomitido.
21. Remitir al Emisor, para su respectiva presentación junto con en el informe anual (IN-A) a la Superintendencia del Mercado de Valores, un estado financiero auditado, cuyo costo de dicha auditoría deberá ser cubierto por el Emisor.
22. Contra la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado, solicitar al Emisor que haga un Aporte Extraordinario de dinero en efectivo al Fideicomiso de Garantía por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos Senior de esta Emisión expedidos 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 a los Tenedores Registrados de los Bonos Senior de esta Emisión.
23. El Agente Fiduciario podrá autorizar el reemplazo de los Bienes Inmuebles hipotecados a su favor, siempre y cuando el valor de los bienes del Emisor según avalúos aceptables a el Agente Fiduciario, incluyendo los bienes inmuebles hipotecados en reemplazo, cumplan con la Cobertura de Garantías, o el reemplazo de ciertas cesiones de Cánones de Arrendamiento de alguno de los Contratos de Arrendamiento, siempre y cuando el Emisor cumpla con la Cobertura de Servicio de Deuda. No se requerirá el consentimiento de los Tenedores siempre que se cumpla con las coberturas requeridas.
24. Aquellos otros establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en la Ley.

Corresponden al Emisor en su calidad de Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía las siguientes obligaciones:

1. Realizar todas las gestiones a fin de que el Agente Fiduciario pueda aperturar la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva.
2. Aportar los fondos correspondientes a los Aportes Iniciales, para que el Fiduciario proceda con la apertura de la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva.
3. Constituir primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles descritos en la Sección III.G.1 de este Prospecto Informativo y endosar las pólizas de seguro sobre dichos bienes a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, al tenor de lo establecido en la Sección III.G.1 de este Prospecto Informativo, los cuales en su conjunto deberán por lo menos, en todo momento, satisfacer la Cobertura de Garantías correspondiente a la Emisión.
4. Ceder de manera irrevocable e incondicional de la totalidad de los Cánones de Arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles hipotecados a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, al tenor de lo establecido en la Sección III.G.2 de este Prospecto Informativo, los cuales en su conjunto deberán por lo menos, en todo momento, satisfacer la Cobertura de Servicio de Deuda.
5. Ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Agente Fiduciario, las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles de propiedad del Emisor hipotecadas a favor del Agente Fiduciario, emitidas por compañías aceptables al Agente Fiduciario y que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, según avalúo, realizadas sobre los Bienes Inmuebles. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentra formalmente registrada la Emisión para presentar al Agente Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de seguro.
6. En caso de que exista un Evento de Vencimiento Anticipado, el Emisor deberá otorgar poder especial al Fiduciario para que pueda renegociar, ceder y traspasar los Contratos de Arrendamiento, así como sustituirse el Emisor, según corresponda, para el cobro de los Cánones de Arrendamiento, en el caso que éste así lo dispusiere.

7. Realizar todas las gestiones que sean necesarias para que se perfeccionen las garantías correspondientes y necesarias para cumplir con la Cobertura de Garantías, tomando en consideración el monto de las Series Senior que se van a emitir, lo que implica, sin limitar, el mantenimiento y aumento de ser aplicable, de las hipotecas existentes sobre los Bienes Inmuebles , la adición hipotecaria de nuevas fincas y el aumento de la Cobertura de Servicio de Deuda, cumpliendo con los mismos tiempos requeridos para la constitución de garantías de los Bonos de las Series Senior. En este sentido, ante la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación de las garantías otorgadas a favor del Fideicomiso de Garantía hasta el punto en el que se conviertan en insuficientes para garantizar la totalidad de los Bonos, de las Series Senior, emitidos y en circulación en ese momento, el Emisor estará obligado a aportar garantías adicionales ya sean en efectivo, propiedades adicionales o cualquier otro activo al Fideicomiso de Garantía, dentro de un plazo de noventa (90) días calendario desde la ocurrencia de la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación, en monto y forma aceptables al Agente Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia. (7.a) En caso que se produzca un Evento Catastrófico que ocasione daños a los Bienes Inmuebles por un monto igual o menor a Doscientos Cincuenta Mil Dólares ($250,000.00), el Agente Fiduciario, deberá transferir el Pago de Seguro de la Cuenta de Concentración a la Cuenta Operativa del Emisor, de manera tal que el Emisor use dicho monto para reparar los daños causados o reembolsar los gastos ya incurridos en su reparación de conformidad con lo dispuesto en el plan de acción que prepare el Emisor, debiendo el Emisor únicamente entregar al Agente Fiduciario, para que mantenga en custodia, dicho plan de acción identificando las acciones que se realizarán para restaurar los Bienes Inmuebles objeto del Evento Catastrófico, sin necesidad de que dicho plan deba ser aprobado por la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior. (7.b) En caso que se produzca un Evento Catastrófico que ocasione daños a los Bienes Inmuebles por un monto mayor a Doscientos Cincuenta Mil Dólares ($250,000,00), el Emisor deberá presentar al Agente Fiduciario, un plan con información veraz, precisa y suficiente en el que se identificarán las acciones puntuales y concretas que se realizarán para restaurar los Bienes Inmuebles objeto del Evento Catastrófico, para que el mismo sea sometido para aprobación por parte de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior (a través del Agente de Pago), quienes de no manifestar su aprobación de dicho plan en un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que el plan le haya sido presentado al Agente Fiduciario el mismo se entenderá aprobado. En el evento que el plan de acción sea aprobado, el Agente Fiduciario, deberá transferir el Pago de Seguro de la Cuenta de Concentración a la Cuenta Operativa del Emisor, de manera tal que el Emisor use dicho monto para reparar los daños causados o reembolsar los gastos ya incurridos en su reparación de conformidad con lo dispuesto en el plan de acción. (7.c) No obstante lo anterior, en el evento de que la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior no apruebe el plan de acción y así lo manifieste dentro del plazo otorgado para ello, queda entendido que el Pago de Seguro será utilizado en aquella forma que instruya la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior a través del Agente de Pago al Agente Fiduciario incluyendo, sin limitación, la realización de un prepago obligatorio a los Tenedores de los Bonos Senior hasta por el monto total del Pago de Seguro.
8. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los Arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento depositen directamente los Cánones de Arrendamiento en la Cuenta de Concentración a partir de la notificación a los Arrendatarios de la cesión de los mismos a favor del Fideicomiso de Garantía. En caso de que por cualquier motivo el Emisor reciba fondos respecto de los Cánones de Arrendamiento que debieron de haber sido depositados directamente en la Cuenta de Concentración, el Emisor se compromete a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a su recibo.
9. Pagar al Agente Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso de Garantía, pago que provendrá de los fondos depositados en la Cuenta de Concentración.
10. Proporcionar al Agente Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso de Garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del mismo.
11. Mantener los Bienes Inmuebles y de las mejoras o los locales comerciales construidos sobre aquellos o sobre estas aseguradas con pólizas de incendio aceptables y endosadas al Agente Fiduciario, por al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras existentes sobre dichos Bienes Inmuebles.
12. Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Inmuebles.

13. Dar aviso al Agente Fiduciario y al Agente de Pago, Registro, y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre los Bienes Inmuebles.
14. Mientras existan saldos adeudados bajo las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor está obligado a cumplir con las Obligaciones de Hacer, No Hacer y Condiciones Financieras establecidas en este Prospecto Informativo y en los Bonos y adicionalmente, el Emisor se obliga a depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, los fondos que deba recibir de los Arrendatarios en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía.
15. Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, en la Ley y demás disposiciones aplicables.
16. Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y demás leyes y decretos vigentes en la República de Panamá que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios.
17. Cumplir con el Reglamento Interno de la BVP.
18. Presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, oportunamente, todos los impuestos que deba pagar de conformidad con la Ley.
19. Pagar todos sus impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos impuestos, tasas y contribuciones no debieron de haberse causado y qué de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance.
20. Mantener los Bienes Inmuebles en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.
21. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, patentes, concesiones, permisos, marcas y derechos existentes y de que el Emisor sea titular.
22. Mantener al día todas las obligaciones con terceras personas, incluyendo acuerdos comerciales y notificar a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
23. Realizar transacciones con compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables, salvo por las Cuentas por Pagar Relacionadas a la Fecha de Oferta de esta Emisión.
24. Suministrar a la SMV y a la BVP, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre de cada año fiscal, los Estados Financieros Auditados y el Informe Anual de Actualización del Emisor, correspondientes a dicho período.
25. Suministrar a la SMV, y a la BVP, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre, los Estados Financieros Interinos y el Informe de Actualización Trimestral del Emisor correspondientes a dichos períodos.
26. Presentar trimestralmente al Agente de Pago un informe del Vicepresidente Ejecutivo o Vicepresidente de Finanzas que indique que el Emisor está cumpliendo ó incumpliendo con (i) las Condiciones Financieras estipuladas, (ii) las Obligaciones de Hacer y (iii) las Obligaciones de No Hacer contenidas en la Emisión.
27. Notificar al Agente de Pago y al Agente Fiduciario dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Vencimiento Anticipado, señalando los detalles de dicho Evento de Vencimiento Anticipado y la acción que el Emisor propone tomar en relación a dicho incumplimiento.
28. Notificar al Agente de Pago, al Agente Fiduciario, a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes en el desarrollo de su negocio.
29. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos de la Emisión y el Fideicomiso de Garantía.
30. Permitir acceso al Agente de Pago y al Agente Fiduciario a los libros de contabilidad.
31. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago o el Agente Fiduciario razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño del Emisor.
32. Contratar auditores de reconocimiento internacional para la preparación de los estados financieros.
33. Usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado.
34. Suministrar cada tres (3) años avalúos de los Bienes Inmuebles otorgados en garantía realizadas por un avaluador aceptable al Agente Fiduciario.

35. El Emisor acuerda evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos, y llevar a cabo aquellos otros actos que una Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior, razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos de la Emisión.
36. El Emisor acuerda mantener y operar sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos de la Emisión.
37. Mantener hipotecados en todo momento a favor del Fideicomiso de Garantía bienes inmuebles con un valor de venta rápida equivalente mínimo de ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de las Series Senior de los Bonos.

6. Pasos a seguir en caso de una Declaración de Vencimiento Anticipado

En caso de que el Agente Fiduciario reciba del Agente de Pago una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Senior, el Agente Fiduciario solicitará al Emisor que realice el Aporte Extraordinario al Fideicomiso de Garantía en un plazo no mayor de cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud

En caso que el Emisor no realice el Aporte Extraordinario dentro del plazo establecido para ello o si el mismo fuera insuficiente, el Agente Fiduciario procederá a:

1. Transferir los fondos depositados en la Cuenta de Concentración y en la Cuenta de Reserva al Agente de Pago para pagar las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos de las Series Senior de la Emisión. En el evento de que los fondos depositados en la Cuenta de Concentración y en la Cuenta de Reserva no fuesen suficientes para el pago de los intereses vencidos y el capital de los Bonos de las Series Senior de la Emisión, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá efectuar los pagos a los Tenedores Registrados de las Series Senior de la Emisión en forma prorrateada en proporción al valor nominal de los Bonos de las Series Senior de la Emisión de que sean propietarios, aplicando los pagos efectuados primero a los intereses moratorios, luego a los intereses corrientes y, por último, al capital.

2. De igual forma, el Agente Fiduciario podrá ejecutar por la vía judicial la primera hipoteca y anticresis constituida en su favor, en contra del Emisor, en representación de los Tenedores Registrados de las Series Senior, para recuperar por la vía judicial los intereses que se causen hasta el Día de Pago de Intereses y el saldo de capital, así como las comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar, únicamente después de haber aplicado los fondos depositados en la Cuenta de Concentración y en la Cuenta de Reserva a la cancelación parcial de las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior de la Emisión. A estos efectos, se considerará como base del remate la suma por la cual sea hecha la respectiva solicitud por el Agente Fiduciario a los tribunales.

3. Luego de ejecutadas las hipotecas, el Agente Fiduciario depositará el efectivo producto de dicha ejecución en la Cuenta de Concentración y los entregará al Agente de Pago para la cancelación de las obligaciones dimanantes de los Bonos y demás obligaciones relacionadas con la ejecución del Fideicomiso hasta donde alcance, de acuerdo al siguiente orden de prelación:
    a. Gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado;
    b. Gastos y honorarios del Agente Fiduciario, y cualquiera otra suma que el Agente Fiduciario hubiese pagado, según lo autorizado en el Fideicomiso o considere que sea necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso, siempre que sea razonable y sea debidamente sustentada, previo informe por escrito al fideicomitente del Fideicomiso;
    c. Honorarios que se adeuden al Agente de Pago;
    d. Los intereses y el capital de los Bonos Senior, a pro rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados de los Bonos Senior. Cualquier remanente de la liquidación, luego del pago de todas las obligaciones los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, será entregado al fideicomitente del Fideicomiso.

Una vez hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas las obligaciones del Emisor con los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, cualesquiera bienes del Fideicomiso remanentes serán traspasados o devueltos al Emisor.

7. Remoción del Agente Fiduciario

El Agente Fiduciario podrá ser removido a solicitud de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior en los siguientes casos:

1. En caso de que el Agente Fiduciario cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas incluyendo, sin limitación, la cancelación de su licencia fiduciaria.
2. En caso de que el Agente Fiduciario sea intervenido o investigado por la Superintendencia de Bancos.
3. En caso de que el Agente Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra.
4. En caso de qué en la opinión razonable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior, el Agente Fiduciario incurra, ya sea por acción u omisión, en negligencia, dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso.

Concurrentemente con la remoción del Agente Fiduciario, la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior nombrará un fiduciario sustituto que contará con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos y la experiencia requerida para la prestación de los servicios a que hace referencia el Fideicomiso de Garantía. Queda entendido que la remoción y correspondiente sustitución del Agente Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del Fideicomiso, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el Fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad del patrimonio fideicomitido se hará en atención a los fines de este fideicomiso y no en atención al Agente Fiduciario.

8. Renuncia del Agente Fiduciario

El Agente Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Emisor y al Agente de Pago un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días calendario de antelación, a fin de que el Emisor nombre un nuevo fiduciario en dicho plazo, aprobado por la Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior (en lo sucesivo, el "Fiduciario Sustituto"). Si transcurrido el plazo de sesenta (60) días calendario antes mencionado no se designe un Fiduciario Sustituto, entonces el Agente Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una empresa fiduciaria que cuente con la correspondiente licencia de la Superintendencia de Bancos.

Queda entendido que la renuncia y correspondiente sustitución del Agente Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del Fideicomiso de Garantía, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad del patrimonio fideicomitido se hará en atención a los fines del Fideicomiso y no en atención al Agente Fiduciario.

En caso de renuncia del Agente Fiduciario, si luego de agotado el procedimiento establecido en el Fideicomiso no se logra designar un fiduciario sustituto que reemplace al Agente Fiduciario en sus funciones, el Agente Fiduciario deberá comunicar ésta situación a los Tenedores Registrados de la Emisión, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Superintendencia de Bancos de Panamá.

La renuncia del Agente Fiduciario no será efectiva hasta la designación del nuevo fiduciario.

9. Extinción del Fideicomiso

El Fideicomiso de Garantía es irrevocable, puro y simple y se extinguirá cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

1. Cuando todas las sumas de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos, al Agente Fiduciario y al Agente de Pago sean pagadas en su totalidad, según certificación del Agente de Pago.

2. De darse una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Senior, en vista de un incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de los Bonos Senior, sin que el incumplimiento haya sido subsanado en el plazo de subsanación establecido en los términos y condiciones de los Bonos Senior, una vez todos los Bienes Fideicomitidos hubiesen sido liquidados y rematados el producto de dicho remate hubiese sido entregado al Agente de Pago conforme a lo contemplado en el Contrato de Fideicomiso.
3. Por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido o por hacerse imposible su cumplimiento.
4. Por cualquiera otra causa establecida en el Contrato de Fideicomiso, en los términos y condiciones del Prospecto Informativo o en la legislación panameña.

Parágrafo: Una vez se extinga el Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario dará cuenta de su gestión al Emisor mediante un informe detallado de su gestión fiduciaria dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la extinción del referido fideicomiso. Una vez cancelados en su totalidad los Bonos Senior, así como los honorarios, gastos y comisiones no pagados y autorizados mediante dicho contrato, se procederá de la siguiente forma:

(a) De existir un remanente del Patrimonio Fideicomitido, el mismo será depositado en la Cuenta Operativa del Emisor.
(b) Cuando el pago de la totalidad de los Bonos de las Series Senior se haya verificado sin que haya tenido lugar la ejecución de la garantía hipotecaria sobre los Bienes Inmuebles y sus mejoras, el Agente Fiduciario emitirá y entregará al Emisor minuta de liberación de la primera hipoteca y anticresis constituida sobre los Bienes Inmuebles y sus mejoras.
(c) El Agente Fiduciario notificará a la(s) compañía(s) de seguro que haya(n) expedido las pólizas de seguro que cubran riesgos con respecto a los Bienes Inmuebles y las mejoras construidas sobre ellos que la obligación garantizada con dicho(s) endoso(s) ha sido cumplida y que el(los) endoso(s) queda(n) por ende cancelado(s) y sin efecto.
(d) El Agente Fiduciario notificará a los Arrendatarios, a más tardar en sesenta (60) días calendarios, que la obligación garantizada con la cesión de los Cánones de Arrendamiento ha sido cumplida y que la cesión en garantía de los mismos queda por ende cancelada y sin efecto.

El Contrato de Fideicomiso no contempla la resolución de controversias que surjan del Fideicomiso de Garantía mediante árbitros o arbitradores. Cualquier controversia que surja de la ejecución, falta de cumplimiento o interpretación de sus términos y condiciones, se someterá para su decisión ante la jurisdicción exclusiva de los tribunales de la República de Panamá.

La firma encargada de auditar al Agente Fiduciario de Garantía es KPMG, con dirección comercial en Torre PDC, Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Este, Obarrio, apartado postal 0816-01089, Panamá, República de Panamá, Tel. 208-0727 y Fax 263-3668. El ejecutivo de la relación es Ricardo Carvajal. Su dirección de correo electrónico es rcarvajal1@kpmg.com.

Copias de los documentos de la Emisión, incluyendo el Fideicomiso de Garantía, podrán ser solicitadas por cualquier Tenedor Registrado en las oficinas del Agente Fiduciario, en el edificio Torre Banco General, Piso E4, Calle Aquilino de la Guardia, Panamá, República de Panamá. Los gastos que resulten de esta solicitud correrán por cuenta de quien efectúe la solicitud.

Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designa a la firma de abogados Alemán, Cordero, Galindo & Lee con domicilio en Avenida 53 Este, Edificio Humboldt Bank, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como agente residente del Fideicomiso de Garantía.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo del Emisor

1. Historia y Organización

Oferta e Inversiones, S.A. es una sociedad anónima de duración perpetua organizada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita desde el 16 de Agosto de 2010 en el Registro Público de Panamá a la ficha 709862, documento 1826613, de la Sección de Micropelículas (Mercantil), protocolizada mediante Escritura Pública No. 9,469 del 11 de Agosto de 2010, otorgada en la Notaría Undécima del Circuito de Panamá y con domicilio en la Ciudad de Panamá.

El Emisor se dedica al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios comerciales, en la República de Panamá, que luego alquila a terceros mediante contratos de alquiler a largo plazo. Oferta e Inversiones, S.A., cuenta con oficinas en Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110 ubicado sobre Vía Porras y Calle Miguel Angel Paredes, apartado postal 0831-00975, Panamá, República de Panamá, teléfono 210-5377.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto Informativo, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente.

Los gastos de capital efectuados a la fecha por el Emisor corresponden principalmente al desarrollo del Centro Comercial Paseo Arraiján, del cual es dueño. Este proyecto se trata de una plaza comercial de dos plantas ubicado en en el distrito de Arraiján, Panamá Oeste, con un área total arrendable de 18,521m^2. Cuenta con más de 365 espacios de estacionamientos y más 40 locales comerciales, que incluyen restaurantes, supermercados, farmacias, clínicas, bancos, servicios, entre otros. Además cuenta con aproximadamente 4,300 m^2 de espacio destinado para oficinas. Esta plaza inició sus operaciones durante el 2016.

La construcción y desarrollo del Centro Comercial Paseo Arraiján fue administrado por Proyectos y Administración de Panamá (Proyecta), S.A. ("Proyecta"), una empresa independiente del Emisor que brinda servicios de administración de proyecto, desde la fase de planificación hasta la entrega final. La construcción de la última etapa del proyecto, una ampliación del centro comercial, fue culminada con la entrega del permiso de ocupación en enero de 2018. Desde entonces la única relación comercial entre Proyecta y el Emisor es que mantienen un acuerdo comercial por medio del cual Proyecta actúa como agente comercial o "broker" para la busca de arrendatarios.

B. Capitalización y Endeudamiento

A continuación, se presenta el estado de capitalización y endeudamiento del Emisor al 30 de septiembre de 2017:

Oferta e Inversiones, S.A. Capitalización y Endeudamiento (en US$)	Interino sep-17
Pasivos	
Pasivos Circulantes	
Obligaciones Bancarias	-
Cuentas por pagar	28,995
Adelantos recibidos de clientes	104,182
Retención de contratista	65,346
Gastos acumulados por pagar y otros	6,858
Total Pasivos Circulantes	**215,381**
Pasivos No Circulantes	
Obligaciones Bancarias	17,632,287

Cuentas por pagar - partes relacionadas	8,677,405
Total Pasivos No Circulantes	**26,309,692**
Total Pasivos	**26,515,073**
Patrimonio	
Capital en acciones	1,075,163
Déficit acumulado	(605,995)
Total Patrimonio	**469,168**
Total Pasivos y Patrimonio	**26,984,241**

Al cierre de septiembre de 2017 apreciamos los siguientes detalles:

- Un préstamo hipotecario comercial con un saldo de US$17,632,287 otorgado por Banco General para el desarrollo del Centro Comercial Paseo Arraiján, con una tasa de interés de 5.0% anual más el 1.0% de FECI.
- US$28,995 en cuentas por pagar a proveedores por trabajos realizados.
- Adelantos recibidos de clientes de US$104,182 correspondientes a pagos por el alquiler de locales según contratos firmados entre las partes.
- Retención de contratista de US$65,346 correspondientes a pagos pendientes del 10% por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por ingenieros encargados.
- Un patrimonio total de US$469,168, compuesto por un capital pagado de US$1,075,163 y un déficit acumulado de US$605,995.

C. Capital Accionario

Al 30 de septiembre 2017, el capital autorizado del Emisor consistía en quinientas (500) Acciones Comunes emitidas y en circulación que representan un capital pagado de US$1,075,163.

A continuación un desglose del capital accionario al 30 de septiembre 2017:

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal	Capital Pagado
Acciones Comunes	500	500	Sin valor nominal	1,075,163
Acciones en Tesorería	-	-	-	-
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Total	**500**	**500**	**Sin valor nominal**	**1,075,163**

D. Pacto Social y Estatutos del Emisor

Con relación a los directores, dignatarios y ejecutivos principales, no existen cláusulas en el Pacto Social con base en:

- La facultad para votar por sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente.
- Retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad.
- Número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

El pacto social no contiene disposiciones más exigentes que las requeridas por la ley para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones.

Condiciones que gobiernan la convocatoria de Asambleas de Accionistas son:

- Asambleas Ordinarias: convocadas anualmente.
- Asambleas Extraordinarias: convocadas cada vez que lo considere justificado la Junta Directiva o el Presidente. Además, la Junta Directiva o el Presidente convocarán a una Asamblea Extraordinaria de

Accionistas cuando así lo soliciten, por escrito, uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.

La citación de la convocatoria, ya sea ordinaria o extraordinaria, se hará de acuerdo a lo establecido en la legislación panameña, con una anticipación no menor de diez días consecutivos ni más de sesenta días a la fecha señalada para la reunión. En esos avisos se indicará el día, la hora, el objeto y el lugar de la reunión.

No existe limitación en los derechos para ser propietario de valores.

No existen limitaciones para el cambio de control accionario.

Para las modificaciones de capital, no existen condiciones más rigurosas que las requeridas por ley.

E. Descripción del Negocio

1. Descripción General

El negocio principal del Emisor consiste en ser dueña de los locales comerciales de la Plaza Paseo Arraiján y administradora de los mismos, lo cual conlleva el control de los locales, incluyendo su arrendamiento, y el manejo de su financiamiento y capital. Los pagos de los arrendamientos generados son cedidos por el Emisor para el repago de la Emisión y afrontar los gastos de operación.

2. Descripción de la Industria

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

El Emisor participa del sector comercial y las inversiones en propiedades, que están compuestas principalmente por locales comerciales alquilados a terceros con contratos a largo plazo.

El principal factor de éxito en el mercado de bienes raíces es determinar la viabilidad o rentabilidad a largo plazo de la propiedad. Para ello, es importante considerar (i) el costo de adquisición de la propiedad, el cual deberá ser similar al de otros bienes con los cuales competirá dicho bien en el mercado de alquiler, (ii) la ubicación de la propiedad, la cual es fundamental para obtener los niveles de ocupación necesarios para hacer la inversión en la propiedad rentable, y (iii) el canon de arrendamiento de la propiedad que deberá ser de acuerdo con las características que ofrece la propiedad.

3. Principales Mercados en que Compite

El Emisor compite en el mercado de inversión y alquiler de locales comerciales. Debido al exceso de oferta en la ciudad de Panamá, el Emisor decidió ubicarse estratégicamente en Panamá Oeste con el Centro Comercial Paseo Arraiján, aprovechando de esta manera el desarrollo de proyectos inmobiliarios en esta provincia producto de la explosión demográfica y el alto costo por metro cuadrado en el centro de la ciudad. El Emisor tiene dos (2) clientes que representan individualmente más del diez por ciento (10%) de los ingresos del negocio.

4. Restricciones Monetarias

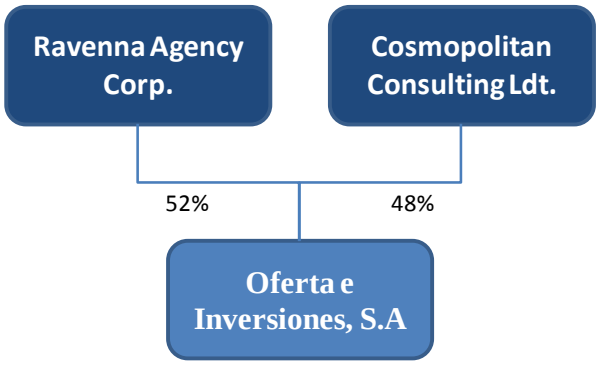
No existe legislación, decreto o regulación en la República de Panamá que pueda afectar la importación o exportación de capital.

5. Litigios Legales y Sanciones Administrativas

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no tiene litigios legales pendientes ni ha sido objeto de sanciones administrativas por parte de la SMV ni por parte de la BVP.

F. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura organizativa del Emisor:



Oferta e Inversiones, S.A. es propiedad de Ravenna Agency Corp. que mantiene una participación accionaria de 52% en el Emisor y de Cosmopolitan Consulting Ltd. que mantiene una participación accionaria en el Emisor de 48%.

El Emisor forma parte de un grupo de empresas relacionadas que operan bajo una administración conjunta, las cuales llevan a cabo transacciones comerciales entre sí y cuentan con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. La administración conjunta se lleva a cabo a través de Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.

G. Propiedades, Plantas y Equipo

A continuación se presenta un desglose de las Propiedades, Plantas y Equipo ("PPyE") propiedad del Emisor:

Oferta e Inversiones	Planta y edificaciones	Equipos y Elevadores	Terrenos	Depreciación acumulada	Construcción en proceso	Total
31 de diciembre de 2015	-	-	-	-	17,366,553	17,366,553
31 de diciembre de 2016	23,263,427	190,886	1,608,913	(199,521)	131,726	24,995,431
30 de septiembre de 2017	23,263,427	190,886	1,608,913	(798,084)	1,837,612	26,102,754

En US$

- Al 31 de diciembre de 2015, el Emisor mantenía activos fijos por el orden de US$17,366,553, que correspondía en su totalidad a la construcción en proceso de la Plaza Paseo Arraiján y representó el 94% del total de activo;
- Al 31 de diciembre de 2016, los activos fijos aumentaron a US$24,995,431, producto de la terminación de la Plaza, y representaron un 98% del total de activos;
- Al 30 de septiembre de 2017, los activos fijos aumentaron a US$26,102,754, ya que durante el 2017 se inició la construcción del Módulo 2 de la plaza, que corresponde a la ampliación de 750 m^2 de construcción cerrada y 500 m^2 de abiertos. Además, se adquirió un terreno contiguo a la plaza para desarrollar productos futuros o ampliaciones. Los activos fijos representaron un 97% del total de activos a esa fecha.

El principal componente de la Propiedad, Planta y Equipo del Emisor, son planta y edificaciones, que representa el 89% del PPyE para el 30 de septiembre de 2017.

El Grupo clasifica los edificios, terrenos, equipo, elevadores y terreno como propiedades de inversión, las cuales se mantienen con el fin de obtener rentas o plusvalías, o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de apreciación y los edificios alquilados.

El Emisor mantiene los edificios y terrenos que conforman sus activos principales bajo préstamos hipotecarios o préstamos interinos de construcción para las inversiones hechas en dichos activos.

No existen temas ambientales que puedan afectar la utilización de los activos principales del Emisor.

H. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

A la fecha, el Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo.

I. Información Sobre Tendencias

Las perspectivas económicas señalan un crecimiento que estará impulsado por fuertes expansiones de inversiones públicas y privadas, así como del consumo privado.

Dentro del sector privado, los mayores desempeños serán en las áreas de construcción, transporte y logística, comercio e intermediación financiera, agregando a esto, está la inversión directa extranjera constituida por inversiones en hoteles, proyectos hídricos y minería, entre otros.

El plan de inversiones que tiene el Gobierno Nacional mantiene su curso y se estima que se estarán generando inversiones relacionadas a la ampliación del Canal de Panamá, la ampliación del Aeropuerto Internacional de Tocumen, construcción del Metro de Panamá, entre otras.

Consecuentemente el consumo estará alimentado por el mayor nivel de empleo, el crédito bancario y el creciente gasto público. El nivel de demanda existente de crédito tanto comercial como personal (local y extranjero) y oportunidades para reestructurar o refinanciar obligaciones seguirán siendo el motor de la economía panameña.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Para efectos de análisis se emplearon los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los estados financieros interinos al 30 de septiembre de 2017.

A. Resumen de las Cifras Financieras Del Emisor

1. Resumen del Estado de Resultados

Estado de Resultados (en US$)	Auditados		Interinos
	2015	**2016**	**sep-17**
Ingresos Operativos			
Alquiler	-	252,659	1,396,701
Mantenimiento	-	26,547	199,335
Otros		11,394	61013
Total de Ingresos	**-**	**290,600**	**1,657,049**
Gastos Generales y Administrativos			
Gastos de operación	1,841	228,937	345,698
Comisiones a terceros	-	122,868	130,590
Impuestos		83,485	21,356
Depreciación	-	199,521	598,563
Total de Gastos Generales y Administrativos	**1,841**	**634,811**	**1,096,207**
Utilidad (pérdida) en operaciones	**(1,841)**	**(344,211)**	**560,842**
EBITDA	**(1,841)**	**(144,690)**	**1,159,405**
% EBITDA	*0.0%*	*-49.8%*	*70.0%*
(+/-) Ingresos / gastos financieros	-	-	(797,998)
Utilidad (pérdida) antes de ISR	**(1,841)**	**(344,211)**	**(237,156)**
Impuesto sobre la renta	-	-	-
Utilidad (pérdida) Neta	**(1,841)**	**(344,211)**	**(237,156)**

2. Resumen del Balance de Situación

Balance de Situación (en US$)	Auditados		Interino
	2015	**2016**	**sep-17**
Activos			
Activos Circulantes			
Efectivo	67,921	125,028	620,217
Cuentas por cobrar	782,721	112,800	56,640
Gastos pagados por adelantado	-	-	9,237
Adelanto a contratista	232,071	249,929	13,300
Total Activos Circulantes	**1,082,713**	**487,757**	**699,394**
Activos No Circulantes			
Construcción en proceso	17,366,553	131,726	1,837,612
Propiedades de inversión, neta	-	24,863,705	24,265,142
Depósito de garantía	-	146,201	145,893
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	-	36,200
Total Activos No Circulantes	**17,366,553**	**25,141,632**	**26,284,847**
Total Activos	**18,449,266**	**25,629,389**	**26,984,241**
Pasivos			
Pasivos Circulantes			
Obligaciones Bancarias	-	1,259,272	-

Cuentas por pagar	5,083	145,774	28,995
Adelantos recibidos de clientes	101,720	89,452	104,182
Retención de contratista	887,372	105,694	65,346
Gastos acumulados por pagar y otros	-	13,619	6,858
Total Pasivos Circulantes	**994,175**	**1,613,811**	**205,381**
Pasivos No Circulantes			
Obligaciones Bancarias	12,032,846	17,632,287	17,632,287
Cuentas por pagar - partes relacionadas	4,371,710	5,676,967	8,677,405
Total Pasivos No Circulantes	**16,404,556**	**23,309,254**	**26,309,692**
Total Pasivos	**17,398,731**	**24,923,065**	**26,515,073**
Patrimonio			
Capital en acciones	1,075,163	1,075,163	1,075,163
Déficit acumulado	(24,628)	(368,839)	(605,995)
Total Patrimonio	**1,050,535**	**706,324**	**469,168**
Total Pasivos y Patrimonio	**18,449,266**	**25,629,389**	**26,984,241**

B. Discusión de los Resultados Financieros y Operativos del Emisor

1. Situación Financiera

El Emisor registró un aumento en el total de activos, pasando de US$18.4 millones al 31 de diciembre de 2015 a US$25.6 millones al 31 de diciembre de 2016, lo que representa un incremento de US$7.2 millones o 38.9%, principalmente por el incremento en las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión compuestas por los diferentes locales comerciales y terrenos, constituyen el principal activo del Emisor que al 31 de diciembre de 2016 representan el 97.0% del total de activos. Durante los primeros nueve (9) meses del 2017, los activos aumentaron US$1.4 millones totalizando en US$27.0 millones al 30 de septiembre de 2017, producto principalmente de un aumento en las propiedades de inversión y en menor escala a un aumento en el total de los activos circulantes.

Por otro lado, los pasivos totales pasaron de US$17.4 millones al 31 de diciembre de 2015 a US$24.9 millones al 31 de diciembre de 2016, lo que representa un aumento de US$7.5 millones o 43.2%, debido principalmente al aumento en obligaciones bancarias de US$6.9 millones, las cuales fueron utilizadas para el desarrollo del Centro Comercial Paseo Arraiján. La deuda constituye el principal pasivo del Emisor y al 31 de diciembre de 2016 representaba el 75.8% del total de pasivos. Durante los primeros nueve (9) meses del 2017, los pasivos totales aumentaron US$1.6 millones alcanzando un total de US$26.5 millones al 30 de septiembre de 2017, principalmente como resultado de un incremento de US$3.0 millones en las cuentas por pagar a partes relacionadas, que se vio contrarrestado por la disminución del saldo del préstamo bancario por la amortización de US$1.3 millones.

El patrimonio del Emisor disminuyó al pasar de US$1.05 millones al 31 de diciembre de 2015 a US$706.3 mil al 31 de diciembre de 2016, producto de un aumento en la pérdida neta del periodo. Durante los primeros nueve (9) meses del 2017, el patrimonio disminuyó a US$469.2 mil como resultado de la pérdida neta del periodo.

El nivel de apalancamiento (*total de pasivos / total de patrimonio*) del Emisor pasó de 35.29x al 31 de diciembre de 2016 a 56.52x al 30 de septiembre 2017 producto del aumento en los pasivos aunado a la disminución en el patrimonio.

2. Liquidez

El índice de liquidez (activos circulantes / pasivos circulantes) del Emisor pasó de 1.09x al 31 de diciembre de 2015 a 0.30x al 31 de diciembre de 2016. Esta disminución en el índice de liquidez se debe a que mientras que los activos circulantes disminuyeron en un 55.0%, los pasivos circulantes aumentaron en un 62.3%. El índice de liquidez al 30 de septiembre de 2017 mejoró hasta alcanzar 3.41x.

3. Recursos de Capital

A los 9 meses terminados al 30 de septiembre de 2017, el Emisor mantiene como capital pagado de US$1,075,163 en acciones comunes, las cuales se han mantenido estables históricamente. Además, a la misma fecha, el Emisor presenta un déficit acumulado de US$605,995.00 producto de pérdidas recurrentes.

Al 30 de septiembre de 2017, el Emisor contaba con un préstamo hipotecario comercial con un saldo de US$17.6 millones, otorgado por Banco General para el desarrollo del Centro Comercial Paseo Arraiján, con una tasa de interés de 5.0% anual más el 1.0% de FECI. Como resultado, el endeudamiento de la empresa a esta fecha (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 37.58x.

4. Resultado de las Operaciones

Al 31 de diciembre de 2016, el Emisor generó por primera vez un total ingresos de US$290.6 mil por alquiler y mantenimiento de los locales comerciales del Centro Comercial Paseo Arraijan, el cual inicio operaciones en el mes de octubre de 2016. Durante los nueve (9) meses terminados al 30 de septiembre de 2017, la empresa logró generar un total de ingresos de US$1.7 millones.

Para el cierre a diciembre 2016, los gastos generales y administrativos totalizaron en US$634.8 mil, los cuales están compuestos en un 36% por gastos de operación, 31% por el gasto de depreciación, 19% comisiones a terceros y el restante en impuestos. Para los nueve (9) meses terminados el 30 de septiembre 2017, los gastos generales y administrativos sumaron un total de US$1.9 millones, US$598.6 mil en gasto por depreciación, US$345.7 mil es gastos de operación, US$130.6 mil en comisiones a terceros, US$798.0 mil en intereses y los US$21.4 mil restantes en impuestos.

Como resultado de lo anterior, el EBITDA del Emisor fue negativo de US$144.7 mil al 31 diciembre 2016, mientras que para los nueve (9) meses al 30 de septiembre de 2017 US$1.2 millones. Esto es debido a que el proyecto entro en operación, y a generar ingresos, en Octubre de 2016 mientras se incurrieron gastos y costos administrativos previos a iniciar operaciones.

En cuanto al resultado al final de periodo, el Emisor obtuvo una pérdida neta de US$344.2 mil al 31 de diciembre de 2016, ya que los gastos representaron 2.18 veces los ingresos. Para los nueve (9) meses terminados el 30 de septiembre de 2017, la pérdida neta fue de US$237.2 mil.

C. Análisis de Perspectivas del Emisor

En el mercado para arrendamiento de locales comerciales, las grandes empresas nacionales y multinacionales representan la principal clientela para los locales comerciales del Emisor. Sin embargo, a raíz de que el Emisor mantienen contratos de alquiler por cinco (5) años renovables por cinco (5) años adicionales, con terceros, se estima que por lo el momento no se necesita realizar gestiones de mercadeo para captar una mayor clientela.

Algunos de los factores determinantes para garantizar el retorno de la inversión y garantizar el repago de la Emisión son: (i) el costo de adquisición de las propiedades, el cual debe ser competitivo con otros bienes con los cuales competirá dicho bien en el mercado de alquiler, (ii) la ubicación de las propiedades, la cual es fundamental para lograr la ocupación de los locales, (iii) el canon de arrendamiento de la propiedad, que deberá ser cónsono con las características que ofrece la propiedad.

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

A. Identidad, Funciones y otra Información Relacionada

1. Directores Principales, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

(a) Directores Principales y Dignatarios

Eugenia Diaz Ossa – ***Directora, Presidente y Representante Legal***

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	19 de octubre de 1945
Domicilio Comercial:	Ave. Federico Boyd No. 18 y Calle 51, Scotia Plaza, piso 6
Apartado Postal:	0816-03356
Correo Electrónico:	gala@gala.com.pa
Teléfono:	(507) 303-0303
Fax:	(507) 303-0434

La Señora Diaz posee una Licenciatura en Matemáticas de la Universidad Nacional de Panamá. Se desempeñó como Administradora del Centro de Ciencias y Arte (EXPLORA). Actualmente se desempeña como operador corporativo.

Joseph Fidanque Maduro – ***Director y Secretario***

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	21 de diciembre de 1966.
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	marrocha@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5520
Fax:	(507) 210-3825

El señor Fidanque posee una licenciatura en Ciencias Económicas de Tufts University en Medford, Massachusetts, Estados Unidos.

Presidente de Fidanque Hermanos e Hijos y fundador de Star Contact, Ltd. empresa tercerizadora de servicios de Call Center con más de 3,000 empleados y clientes como Dell, Sears, T- Mobile, Best Buy, y Copa. Actualmente es Director de varias empresas donde destacan: Multiholding Corporation (BVP: MHC), Colón Import & Export, Cochez Holdings e INDESA y organizaciones como la Fundación del Smithsonian Tropical Research Center (STRI) en Panamá, Fundación Filantrópica Fidanque y el Young Presidents' Organization (YPO).

Fue Gerente General del Aeropuerto Internacional de Tocumen entre 2014 a 2017, y forma parte de la Junta Directiva de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Emma Marissa Fidanque Maduro de Herrera - ***Directora y Tesorera***

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	15 de julio de 1972
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	emmaf@fidanquetravel.com
Teléfono:	(507) 210-5520
Fax:	(507) 210-3825

La Señora Fidanque de Herrera posee una Licenciatura en Administración de Empresas de Bentley University, Massachusetts, Estados Unidos. Durante mas de 20 años estuvo a cargo de Fidanque Travel, brindando soluciones de viajes a clientes locales e internacionales.

Actualmente participa activamente de la administración de bienes inmuebles del grupo.

Myra Vivian Fidanque Maduro de Orillac - ***Directora y Vicepresidenta***

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	18 de marzo de 1969
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	morillac@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5520
Fax:	(507) 210-3825

La Señora Fidanque de Orillac posee una Licenciatura en Liberal Arts en Hood College, Maryland, Estados Unidos.

Desde sus inicios, formó parte de Star Contact, Ltd. empresa tercerizadora de servicios de Call Center con más de 3,000 empleados y clientes como Dell, Sears, T- Mobile, Best Buy, y Copa, encargada de la Gestión Administrativa y de Control. Actualmente gestiona la Fundación Filantrópica Fidanque y participa activamente de la administración de bienes inmuebles del grupo.

(b) Ejecutivos y Administradores

Joseph Fidanque Maduro – ***Gerente General***

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	21 de diciembre de 1966.
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	marrocha@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5520
Fax:	(507) 210-3825

El señor Fidanque posee una licenciatura en Ciencias Económicas de Tufts University en Medford, Massachusetts, Estados Unidos.

Presidente de Fidanque Hermanos e Hijos y fundador de Star Contact, Ltd. empresa tercerizadora de servicios de Call Center con más de 3,000 empleados y clientes como Dell, Sears, T- Mobile, Best Buy, y Copa. Actualmente es Director de varias empresas donde destacan: Multiholding Corporation (BVP: MHC), Colón Import & Export, Cochez Holdings e INDESA y organizaciones como la Fundación del Smithsonian Tropical Research Center (STRI) en Panamá, Fundación Filantrópica Fidanque y el Young Presidents' Organization (YPO).

Fue Gerente General del Aeropuerto Internacional de Tocumen entre 2014 a 2017, y forma parte de la Junta Directiva de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Manuel Arrocha – ***Director Financiero***

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	02 de julio de 1983.
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	marrocha@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5377
Fax:	(507) 210-3825

Posee una Licenciatura de Ingeniería Electromecánica de la Universidad Tecnológica de Panamá en el año 2008, un Master en International Business del Instituto de Empresas en Madrid, España en el 2011 y un Master en Quantitative Finance de la Universidad de Alcalá, Madrid España en el 2012.

Se ha desempeñado como: Gerente de Operaciones para Westjet Airlines y Gerente de Proyectos e Inversiones para Ciudad del Saber y Venture Club. Actualmente es el Director Financiero de Fidanque Hermanos. e Hijos, S.A. y ve las operaciones de centros inmobiliarios, de telecomunicaciones y de turismo, entre otras.

Juan Campbell – *Gerente Comercial*

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	08 de julio de 1966.
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	marrocha@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5216
Fax:	(507) 210-3825

Juan Campbell es Ingeniero en Sistemas Computacionales de la Universidad Tecnológica de Panamá. Posee una Maestría en Administración Industrial con énfasis en Finanzas y Certificado como Project Manager Profesional, Leader ISO-9001 e Information Systems Auditor.

Cuenta con más de 20 años de experiencia en la banca privada y en el manejo y administración de centros comerciales.

Rolando De León – *Gerente de Proyectos*

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	18 de noviembre de 1975.
Domicilio Comercial:	Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, San Francisco, Panamá.
Apartado Postal:	0831-00975
Correo Electrónico:	marrocha@fidanque.com
Teléfono:	(507) 210-5211
Fax:	(507) 210-3825

Rolando De León es Ingeniero en Civil de la Universidad Tecnológica de Panamá. Posee una Maestría en Administración de Negocios y estudios de Postgrado en Administración de Proyectos de Construcción y Administración Estratégica.

Cuenta con más de 18 años gestionando, administrando y construyendo proyectos y obras civiles de diversas índoles (residencial, comercial, entre otros).

2. Empleados de Importancia y Asesores

Al 30 de septiembre del 2017, el Emisor no mantiene empleados.

3. Asesores Legales

Emisor no cuenta con asesores legales internos.

El Emisor ha designado a la firma Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL") como su asesor legal externo para la preparación de los Bonos, del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Contrato de Corretaje de Valores, del Prospecto Informativo, Contrato de Suscripción y en el registro de los Bonos en la SMV y en la BVP. Los datos de contacto y dirección de ALCOGAL son los siguientes:

Alemán, Cordero, Galindo & Lee
Ubicación: Humboldt Tower, Piso 2, Calle 53 Este, Marbella

Teléfono: (507) 269-2620
Fax: (507) 264-3257
E-Mail: agerbaud@alcogal.com
Contacto: Arturo Gerbaud

4. Auditores

El Emisor no cuenta con auditores internos, por lo que ha designado como sus auditores externos a Nexia Auditores Panamá. A continuación se presenta su dirección y contacto:

Nexia Auditores Panamá
Dirección Comercial: Vía Brazil, Calle Acueducto, Edificio Nexia Brazil 405, Piso 6
Contacto Principal: Edgar Barsallo
Correo Electrónico: ebarsallo@nexiapanama.com
Teléfono: 302-7800
Fax: 302-7405

5. Asesores Financieros

Banco General, S.A. actuó como Agente Estructurador de esta Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esta Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, el listado de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

B. Compensación

El Emisor no paga dietas a los miembros de su Junta Directiva. Los Directores del Emisor no reciben ningún otro tipo de compensación por su desempeño como Directores y no ofrece planes de opciones de acciones ni otro tipo de beneficios a los miembros de la Junta Directiva.

C. Gobierno Corporativo

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 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.

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los Directores y Dignatarios. Los mismos han ejercido sus cargos desde el 5 de octubre de 2007.

El Emisor no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva del Emisor no cuenta con comités de auditoría. La Junta Directiva en pleno supervisa los informes de auditoría, los controles internos, y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión del Emisor.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

El Emisor es 52% propiedad de Ravenna Agency Corp. El 48% restante lo mantiene la sociedad Cosmopolitan Consulting Ltd.

La representación tabular de los accionistas del Emisor se presenta a continuación:

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la Cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos.

VII. ACCIONISTAS

La totalidad de las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad de Cosmopolitan Consulting Ltd, y Ravenna Agency Corp.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1-500	500	100%	2	100%
TOTALES	500	100%	1	100%

Cambios en el Control Accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos tres (3) años no ha ocurrido ningún cambio de importancia en el porcentaje accionario del Emisor.

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Al 30 de septiembre de 2017 mantiene un saldo con partes relacionadas de US$8.7 millones en cuentas por pagar y de US$32.2 mil en cuentas por cobrar. Las empresas: Financiera Fidanque S.A., Gran Propiedad del Futuro S.A., Los Pueblos Star Center Inc., Carolina Center S.A., y Cosmopolitan Consultant Ltd. son partes relacionadas con Ofertas e Inversiones.

B. Negocio o Contrato con Partes Relacionadas

El Emisor mantiene saldos con partes relacionadas que corresponden a los aportes y financiamiento que las empresas Financiera Fidanque S.A., Gran Propiedad del Futuro S.A., Los Pueblos Star Center Inc., Carolina Center S.A., y Cosmopolitan Consultant Ltd han contribuido para la construcción del centro comercial Paseo Arraiján. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

El Emisor y sus empresas relacionadas operan bajo una administración conjunta que se lleva a cabo a través de Fidanque Hermanos e Hijos, S.A., una empresa relacionada al Emisor en virtud de su relación de administrador de los negocios del Emisor.

C. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro

Banco General, S.A., quien actúa como Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión, y el Emisor tienen una relación comercial como resultado de financiamientos concedidos por Banco General, S.A. al Emisor. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General, S.A.

Facilidad	Saldo al 30 de septiembre 2017	Tasa	Vencimiento
Financiamiento Interino de Construcción	US$8,816,143.19	5.00%	24/08/2018
Total	**US$8,816,143.19**		

BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A., Casas de Valores y Puestos de Bolsa de esta Emisión, ambas subsidiarias en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., son accionistas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de LatinClear. BG Trust, Inc., el Agente Fiduciario de esta Emisión, es subsidiaria cien por ciento

(100%) de BG Investment Co., Inc., quien a su vez es subsidiaria en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., que actúa como Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal del Agente Estructurador no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de las Casas de Valores, ni del Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia, ni de los Asesores Legales.

El Asesor Legal del Agente Estructurador de esta Emisión será el Agente Residente del Fideicomiso.

Rolando Arias y Michelle Núñez, son directores de Latinex Holdings, Inc. y ejecutivos de Banco General, S.A., el Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

D. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

IX. TRATAMIENTO FISCAL

Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: De conformidad con el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado) y el Título II de la Ley 67 de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y la enajenación de los mismos se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

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

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: De conformidad con el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado) y el Título II de

la Ley 67 de 2011, los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores no fuesen colocados a través de tal bolsa de valores, los intereses que se paguen a los tenedores de los mismos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Agente de Pago.

X. LEY APLICABLE

La oferta pública de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

XI. ANEXOS

A. Términos Utilizados en este Prospecto Informativo

ANEXO A
TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO

A continuación, se presenta un glosario de ciertos términos que se utilizan a través del presente Prospecto Informativo. Los términos en plural harán referencia a los mismos términos en singular aquí definidos.

"Agente de Pago" significa Banco General, S.A.

"Agente Estructurador" significa Banco General, S.A.

"Agente Fiduciario" significa BG Trust, Inc.

"Amortización Programada" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Aporte" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.5 de este Prospecto.

"Arrendatario(s)": Significan las personas que han suscrito o en el futuro suscriban Contratos de Arrendamientos de Locales Comerciales con el Emisor.

"Bienes Inmuebles" Significa los bienes inmuebles que serán hipotecados de tiempo en tiempo a favor del Fideicomiso de Garantía como parte de las garantías de las Series Senior de los Bonos.

"Bonos" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Bono Global" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.1 de este Prospecto.

"Bono Individual" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.1 de este Prospecto.

"Bonos Senior" significa los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C.

"Bonos Subordinados" significa los Bonos Serie D (subordinada) y de los Bonos Serie E (subordinada).
"BVP" significa la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

"Cánones de Arrendamiento": Significa el pago mensual que efectúan los Arrendatarios al Emisor en concepto de alquiler por el uso y disfrute de Locales Comerciales ubicados en los Bienes Inmuebles.

"Casas de Valores" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Central de Valores" significa cualquier institución, de tiempo en tiempo, designada por el Emisor como una central de valores en la que los Bonos Globales puedan ser consignados para su custodia, liquidación, compensación y pago mediante anotaciones en cuenta. Hasta que otra institución sea así designada, LatinClear actuará como la Central de Valores de los Bonos Globales.

"Cobertura de Garantías" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto, dentro de "Garantía".

"Cobertura de Servicio de Deuda" Razón que resulta al dividir el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda, entre el Servicio de Deuda para los últimos doce (12) meses y los próximos doce (12) meses proyectado.

"Cobertura Ajustada de Servicio de Deuda" Razón que resulta al dividir el Flujo Ajustado Disponible para el Servicio de Deuda, entre el Servicio de Deuda para los últimos doce (12) meses.

"Condiciones para el Pago de los Intereses de las Series Subordinadas" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Contrato de Agencia, Registro y Transferencia" significa el contrato suscrito entre el Emisor con Banco General, S.A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos.

"Contrato de Casas de Valores" significa el contrato suscrito entre el Emisor con BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A., ambas como Casas de Valores exclusivas de la Emisión, para la colocación de los Bonos a través de la BVP, y como Casas de Valores exclusivas del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de la BVP.

"Contrato de Suscripción" significa el contrato de suscripción de Bonos suscrito entre el Suscriptor y el Emisor por el cual el Suscriptor acuerda suscribir hasta US$8,800,000 de los Bonos de la Serie A (senior) de la Emisión.

"Contratos de Arrendamiento" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Cuenta de Concentración" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Cuenta de Reserva" o "Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.3 de este Prospecto.

"Cuentas Fiduciarias" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Cuenta Operativa" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.3.b. de este Prospecto.

"Cuentas por Pagar Relacionadas": significa el saldo de las cuentas por pagar a partes relacionadas a la Fecha de Oferta de esta Emisión.

"Custodio" significa cualquier institución, de tiempo en tiempo, designada por el Emisor como custodio o sub-custodio físico de los Bonos Globales. Hasta que otra institución sea así designada, LatinClear actuará como el Custodio de los Bonos Globales.

"Día de Pago de Intereses" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Día Hábil" significa un día que no sea sábado, domingo, día nacional, día feriado en la República de Panamá, o un día en que los bancos de licencia general puedan abrir por disposición de la Superintendencia de Bancos y en que efectivamente abran sus puertas al público los bancos de la ciudad de Nueva York en los Estados Unidos de América.

"Documentos de la Emisión" significa los Bonos, el Contrato de Casas de Valores, Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, Contrato de Suscripción de Bonos, Contrato de Fideicomiso de Garantía, Contratos de Cesión de Cánones de Arrendamiento y el Prospecto Informativo,

"Dólares" o "US$" o "$" significan la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

"Emisión" significa la oferta pública en cinco (5) Series de bonos corporativos del Emisor por un valor nominal total de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares (US$38,000,000.00), autorizada para su venta por la SMV mediante Resolución No. SMV – 354 – 18 de 10 de agosto de 2018, descrita en este Prospecto Informativo.

"Emisor" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Endeudamiento" significa el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) más cualquier deuda adicional que mantenga la misma prelación de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior).

"Evento Catastrófico" significa, respecto de cualquier Bien Inmueble, cualquier pérdida o daño material sufrido por dicho Bien Inmueble.

"Evento de Vencimiento Anticipado" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.14(a) de este Prospecto.

"Fecha de Expedición" significa la fecha en que se entregue al Tenedor Registrado uno o más Bonos Globales suscritos por el Emisor y autenticados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

"Fecha de Liquidación" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Fecha de Oferta" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Fecha de Redención" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto

"Fecha de Transferencia": significa los días diez (10) de cada mes en los que el Agente Fiduciario aplicará los pagos en forma de cascada o aquella fecha que para tales efectos acuerden el Emisor y Agente Fiduciario.

"Fecha de Vencimiento" con respecto a un Bono, significa la fecha de vencimiento indicada en la Sección I de este Prospecto Informativo o en el suplemento al Prospecto Informativo de cada serie de los Bonos, debidamente presentado a la SMV.

"Fideicomiso de Garantía" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Flujo Ajustado Disponible para el Servicio de Deuda" significa el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda más Fondos Excedentes

"Flujo Disponible para el Servicio de Deuda" serán aquellos fondos provenientes de (i) Cánones de Arrendamiento recibidos por el Agente Fiduciario, netos de Gastos y/o (ii) recursos propios del Emisor. En ningún momento los recursos propios del Emisor podrán exceder la suma de cinco millones de dólares (US$5,000,000.00).

"Fondos Excedentes" significa el balance total de los fondos depositados en la Cuenta de Concentración al final del período luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración.

"Gastos" significan los gastos operativos del Emisor, excluyendo gastos no recurrentes y partidas que no impliquen movimientos de efectivo.

"Garantías Permitidas" significa (i) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por el Emisor antes de la Fecha de la Oferta, (ii) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por el Emisor para garantizar los Bonos y (iii) cualquier garantía otorgada por el Emisor con el único propósito de garantizar obligaciones incurridas para financiar el costo de adquisición (incluyendo el costo de construcción y terreno) de un bien inmueble (incluyendo las mejoras existentes o por construirse) o un bien mueble, siempre que dicha garantía no se extienda ni cubra otro activo del Emisor y el monto de la obligación principal no sea menor del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de dicho bien inmueble o mueble, según se trate, al momento de la adquisición de acuerdo a un avalúo efectuado por un avaluador reconocido y aceptable al Agente de Pago.

"Impuesto" significa, respecto a cualquiera persona, todo impuesto, tasa, gravamen, sobrecargo, tributo, contribución, derecho, tarifa u otro cargo gubernamental, ya sea de carácter nacional, provincial, municipal o a otro nivel de gobierno, causado con respecto a sus ingresos, utilidades, ventas, compras, pagos, remesas, intereses, bienes, contratos, licencias, concesiones, derechos, o capital, o que dicha persona deba retener como agente de retención, así como cualesquiera intereses, recargos y multas sobre éstos, establecidos por una autoridad competente, ya sea de la República de Panamá o de una jurisdicción extranjera, incluyendo, de forma ilustrativa, el impuesto sobre la renta, el impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios, el impuesto de timbre, el fondo especial de compensación de intereses, el impuesto complementario, las tasas de supervisión y regulación, el impuesto de ganancia de capital, y los impuestos o cargos relativos a concesiones administrativas.

"Inversiones de Capital" significa las inversiones de capital y mejoras realizadas a las propiedades del Emisor.

"LatinClear" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Local(es) Comercial(es)" significa cada uno de los locales comerciales, kioskos, terrazas, restaurantes, tiendas, bodegas, supermercado y/o cine ubicados en los Bienes Inmuebles sobre los cuales recaen los Contratos de Arrendamiento.

"Ley del Mercado de Valores" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior" significa una cantidad de Tenedores Registrados que representen un mínimo de cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado.

"Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Subordinadas" significa una cantidad de Tenedores Registrados que representen un mínimo de cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de las Series Subordinadas de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado.

"Pago(s) de Seguro(s)" significa, en el caso de un Evento Catastrófico, el monto agregado de los pagos que los aseguradores de los bienes del Emisor hagan con motivo de la ocurrencia de un Evento Catastrófico.

"Participante" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.3(a) de este Prospecto.

"Período de Interés" El periodo que comienza en la Fecha de Liquidación y termina en el primer Día de Pago de Intereses y cada periodo sucesivo que comienza en un Día de Pago de Intereses y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente o en la Fecha de Vencimiento.

"Prospecto" o "Prospecto Informativo" significa el presente Prospecto.

"Presupuesto de Operación Anual" significa el presupuesto que el Emisor está obligado a presentar en el mes de diciembre de cada año al Agente Fiduciario, el cual deberá contener la proyección de ingresos y egresos mensuales del Emisor y el cual será aprobado anualmente por el Agente Fiduciario en consulta con el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

"Puestos de Bolsas" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Registro" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.1 de este Prospecto.

"Saldo Insoluto de Capital" significa, en cualquier momento, el saldo de capital adeudado bajo los Bonos de la Serie y/o las Series de los Bonos en referencia.

"Serie o Series" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Series Senior" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Series Subordinada" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Servicio de Deuda" pago de intereses y capital de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior) y de cualquier deuda adicional que mantenga la misma prelación de los Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior).

"SMV" o "Superintendencia del Mercado de Valores" significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

"Superintendencia de Bancos" significa la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

"Súper Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior" significa una cantidad de Tenedores Registrados que representen un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado.

"Súper Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Subordinadas" significa una cantidad de Tenedores Registrados que representen un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de las Series Subordinadas de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado.

"Suscriptor" significa Banco General, S.A.

"Tenedor Registrado" significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estados Financieros Interinos

Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre del 2017

15 de diciembre de 2017

Ofertas e Inversiones, S.A.

Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 30 de septiembre de 2017

	Páginas
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5-19

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 30 de septiembre de 2017

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 620,217	B/. 125,028
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	56,640	112,800
Adelanto a contratista	7	13,300	249,929
Gastos pagados por anticipado		9,237	-
Total de activos corrientes		699,394	487,757
Activos no corrientes			
Construcción en proceso	8,9	1,837,612	131,726
Propiedades de inversión, neta	8,9	24,265,142	24,863,705
Depósito de garantía	10	145,893	146,201
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	11	36,200	-
Total de activos no corrientes		26,284,847	25,141,632
Total de activos		B/. 26,984,241	B/. 25,629,389
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	9, 12	B/. -	B/. 1,259,272
Cuentas por pagar	13	28,995	145,774
Adelantos recibidos de clientes	14	104,182	89,452
Retención de contratista	15	65,346	105,694
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	16	6,858	13,619
Total de pasivos corrientes		205,381	1,613,811
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	9, 12	17,632,287	17,632,287
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	8,677,405	5,676,967
Total de pasivos no corrientes		26,309,692	23,309,254
Total de pasivos		26,515,073	24,923,065
Patrimonio			
Capital en acciones	17	1,075,163	1,075,163
Déficit acumulado		(605,995)	(368,839)
Total de patrimonio		469,168	706,324
Total pasivos y patrimonio		B/. 26,984,241	B/. 25,629,389

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Resultados Integrales
Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2017

	Notas	2017	2016
Ingresos			
Alquiler	18	B/. 1,396,701	B/. 252,659
Mantenimiento	19	199,335	26,547
Otros		61,013	11,394
Total de ingresos		1,657,049	290,600
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	9	(598,563)	(199,521)
Impuestos		(21,356)	(83,485)
Comisiónes a terceros		(130,590)	(122,868)
Intereses - Prestamos, Sobregiro y FECI	11	(797,998)	-
Otros gastos de operación	20	(345,698)	(228,937)
Total de gastos generales y administrativos		(1,894,205)	(634,811)
Pérdida neta		B/. (237,156)	B/. (344,211)

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2017

	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,075,163	(368,839)	706,324
Pérdida neta	-	(237,156)	(237,156)
Saldo al 30 de septiembre de 2017	B/. 1,075,163	B/. (605,995)	B/. 469,168

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre del 2017

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (237,156)	B/. (344,211)
Depreciación	9	598,563	199,521
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		361,407	(144,690)
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		56,160	669,921
Adelanto a contratista		236,629	(17,858)
Gastos pagados por anticipado		(9,237)	
Depósito en garantía		308	(146,201)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(36,200)	
Cuentas por pagar		(116,779)	140,691
Adelantos recibidos de clientes		14,730	(12,268)
Retención de contratista		(40,348)	(781,678)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(6,761)	13,619
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		459,909	(278,464)
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Construcción en proceso, neto	8	(1,705,886)	17,234,827
Propiedades de inversión, neta	9	-	(25,063,226)
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		(1,705,886)	(7,828,399)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		3,000,438	1,305,257
Obligaciones bancarias		(1,259,272)	6,858,713
Capital en acciones		-	-
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		1,741,166	8,163,970
Aumento de efectivo		495,189	57,107
Efectivo al inicio del año		125,028	67,921
Efectivo al final del año	5	B/. 620,217	B/. 125,028

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 30 de septiembre del 2017

(1) Información corporativa

Ofertas e Inversiones, S.A. (la Empresa) fue constituida el 11 de agosto 2010, bajo la ley de sociedades anónima en la República de Panamá y está inscrita en el registro Público en el Rollo 1826613, Imagen 1 y Ficha 709862 de la sección mercantil. La actividad principal de la Empresa es la inversión, además podrá ejecutar cualesquier otros actos de comercio en calidad de principal o en cualquier otro carácter.

Actualmente la Empresa es propietaria del centro comercial Paseo Arraiján, el cual consta de 36 locales comerciales para alquiler, el cual inició operaciones en el mes de octubre 2016.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Juan Díaz, Calle 125 A, Panamá, República de Panamá.

La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y por consiguiente, ciertas transacciones entre el Grupo reflejan intereses comunes.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Ofertas e Inversiones, S.A., (la Empresa) al 30 de septiembre de 2017, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(3) Base de preparación para los estados financieros

(a) Base valuación y moneda de presentación

Estos estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(3) Base de preparación para los estados financieros (Continuación)

(b) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base de costo histórico. Las políticas contables aplicadas por la Empresa han sido consistentes con aquellas utilizadas en años anteriores.

(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al año terminado el 30 de septiembre de 2017, la Empresa utilizó ocasionalmente estimaciones para cuantificar algunos de los pasivos, ingresos, gastos, costos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de propiedades de inversión

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 30 de septiembre de 2017, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

(d) Responsabilidad de la información

La información presentada en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Empresa.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en cuentas corrientes, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(b) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son reconocidas y registras por el cobro del alquiler y mantenimiento mensual y las cuentas por cobrar otras son reconocidas al importe de las respectivas facturas. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuotas de alquiler y mantenimientos por cobrar calificadas como cuentas incobrables, con cargo a los resultados del período. Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son presentadas a su valor razonable y posteriormente es medido a su valor pendiente de cobro determinadas a la fecha del estado de situación financiera.

(c) Adelanto a contratista

Los adelantos a contratista corresponden a adelantos efectuados para la ejecución de obras y servicios a realizar.

(d) Construcción en proceso

La construcción en proceso está compuesta por los costos de diseños de planos, costos por préstamos, subcontratos, materiales y otros, incurridos en las construcciones y desarrollos de los proyectos en proceso que mantiene la Empresa, incluyendo los terrenos sobre los cuales los proyectos son ejecutados. Estos costos son acumulados como parte de cada proyecto y se presentan a su costo histórico.

(e) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta se mantienen con el fin de obtener rentas o plusvalías, o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de apreciación y los edificios alquilados. La Empresa utiliza el modelo del costo para la posterior medición de las propiedades de inversión, según su vida estimada y las tasas de depreciación establecidas para los diferentes componentes que la conforman.

(f) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a montos pendientes de pagos por compras y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(h) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los abonos en efectivo que realizan los clientes, los cuales formaran parte de los ingresos en los próximos meses.

(i) Retención de contratista

La retención de contratista (10%) comprenden principalmente pagos pendientes por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por el ingeniero encargado.

(j) Cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas son todas las transferencias y aportes de recursos, servicios u obligaciones entre empresas relacionadas, con independencia de que se cargue o no a precios de mercado normales.

(k) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por alquiler y mantenimiento, son reconocidos bajo el método devengado, en base a los contratos firmados entre las partes.

(l) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

(m) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(m) Instrumentos financieros (continuación)

Activos financieros
Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente
En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior doce (12) meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Pasivos financieros y patrimonio
Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente
En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce (12) meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a un año.

(n) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas

NIIF 9 Instrumentos Financieros, esta versión final de julio de 2014 reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas, completando de esta forma el proceso de reemplazo de la NIC 39. La vigencia de esta norma es para los períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2018. Es aceptada su adopción anticipada.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes, establece un marco integral para determinar cuando el ingreso debe ser reconocido. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien después del 1 de enero de 2018. Es aceptada su adopción anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos, esta norma reemplaza la actual NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en/o después del 1 de enero de 2019.

(5) Efectivo

Al 30 de septiembre, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

	2017	2016
Caja menuda	B/. 150	B/. -
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	618,746	123,757
Metrobank, S.A.	1,321	1,271
Total	B/. 620,217	B/. 125,028

(6) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre la cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar están constituidas de la siguiente manera:

	2017	2016
Cuotas de alquiler	B/. 48,984	B/. 93,955
Cuota de mantenimiento	7,656	18,845
Otras cuentas por cobrar	-	-
Total	B/. 56,640	B/. 112,800

A continuación, se presenta un análisis de antigüedad de las cuotas de alquiler y mantenimiento:

	2017	2016
Corriente	B/. 37,947	B/. 83,772
De 30 días	4,828	17,210
De 60 días y más	13,865	11,818
Total	B/. 56,640	B/. 112,800

El período de crédito de las cuotas de alquiler es de 30 días.

Al 15 de diciembre de 2017, la Empresa ha cobrado B/.54,280 de las cuotas de alquiler y mantenimiento al 30 de septiembre de 2017, lo que representa un 96%.

(7) Adelanto a contratista

Al 30 de septiembre, los adelantos a contratista se detallan a continuación:

	2017	2016
Incord	B/. 2,946	B/. 235,227
Ingeniería Carpenn	7,193	7,193
Climaco Pinilla	451	4,799
Constructora Corcione	2,710	2,710
Total	B/. 13,300	B/. 249,929

Los adelantos a contratistas son adelantos realizados para la ejecución de proyecto o servicios.

(8) Construcción en proceso

Al 30 de septiembre, la construcción en proceso se detalla a continuación:

	2017	2016
Módulo 2	B/. 1,210,021	B/. -
Terrenos	475,000	-
Construcción	101,006	102,878
Mejoras e instalación	24,618	-
Plantas y equipo	11,130	6,504
Administración y honorarios	6,493	6,493
Otros	9,344	-
Financiamiento	-	15,851
Total	B/. 1,837,612	B/. 131,726

Durante el 2017 se comenzó la construcción del Módulo 2, ampliación comercial de 750 metros cuadrados de construcción cerrada y 500 metros cuadrados abiertos.
Por otro lado, en junio del 2017 se adquirió un terreno contiguo a la plaza para desarrollar futuros proyectos o ampliaciones.

(8) Construcción en procesos (Continuación)

Al 30 de septiembre, el movimiento anual de la construcción en proceso se presenta a continuación:

	2017	2016
Saldo inicial	B/. 131,726	B/. 17,366,553
Adiciones	1,705,886	7,881,097
Capitalización	-	(25,063,225)
Retiros / ajustes	-	(52,699)
Saldo final	B/. 1,837,612	B/. 131,726

(9) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de la inversión, neta se presentan a continuación:

	2017	2016
Edificio	B/. 22,967,991	B/. 22,967,991
Terrenos	1,608,913	1,608,913
Plantas	295,436	295,436
Equipos	102,958	102,958
Elevadores	87,928	87,928
Sub-total	25,063,226	25,063,226
Menos: depreciación acumulada	798,084	199,521
Total	B/. 24,265,142	B/. 24,863,705

El movimiento de la depreciación acumulada para las propiedades de inversión, se detalla como sigue:

	2017	2016
Saldo inicial	B/. 199,521	B/. -
Aumento del año	598,563	199,521
Cargo contra la depreciación	-	-
Saldo final	B/. 798,084	B/. 199,521

(10) Depósito en garantía

Al 30 de septiembre, la cuenta depósito de garantía por B/.145,893 (2016: B/.146,201), comprende principalmente adelantos por conexión y suministro de energía eléctrica con la empresa Edemet, S.A.

(11) Saldos entre partes relacionadas

Al 30 de septiembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	2017	**2016**
Cuentas por cobrar entre parte relacionada	B/. 36,200	B/. -
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	B/. 8,677,405	B/. 5,676,967

Los saldos entre partes relacionadas corresponden a los aportes y financiamiento que las empresas del grupo han contribuido para la construcción del centro comercial Paseo Arraiján. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

(12) Obligaciones bancarias

Al 30 de septiembre, la Empresa mantiene obligaciones bancarias, como se detalla a continuación:

	2017	**2016**
Préstamo Hipotecario Comercial	B/. 17,632,287	B/. 17,632,287
Sobregiro Contratado	-	1,259,272
Total	17,632,287	18,891,559
Porción corriente	-	(1,259,272)
Porción no corriente	B/. 17,632,287	B/. 17,632,287

Para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2017, los intereses generados de este préstamo hipotecario comercial fueron reconocidos como gastos en el Estado de Resultados.

(13) Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre, las cuentas por pagar por antigüedad, se presentan a continuación:

	2017	2016
Corriente	B/. 235	B/. 2,197
De 30 a 60 días	941	143,577
De 120 y más días	27,819	-
Total	B/. 28,995	B/. 145,774

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes por trabajos realizados.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable.

(14) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes, corresponden a los adelantos de efectivo realizados por los clientes para el alquiler de locales según contratos firmados entre las partes. Al 30 de septiembre de 2017, el monto total asciende a B/.104,182 (2016:B/.89,452), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

(15) Retención de contratista

Al 30 de septiembre, las cuentas retención de contratista por B/.65,346 (2016: B/.105,694) comprenden principalmente pagos pendientes del 10% por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por los ingenieros encargados. La Administración considera que el valor en libros de las cuentas retención de contratista se aproxima a su valor razonable.

(16) Gastos acumulados por pagar y otros pasivos

Al 30 de septiembre, los gastos acumulados por pagar y otros pasivos se detallan a continuación:

	2017	2016
Tesoro Nacional	B/. 6,858	B/. 7,987
Edemet, S.A.	-	4,107
Otros	-	1,525
Total	B/. 6,858	B/. 13,619

(17) Capital en acciones

Al 30 de septiembre, el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total
Acciones comunes	500	500	SVN	B/. 1,075,163

(18) Alquiler

Al 30 de septiembre, los ingresos por alquiler se presentan a continuación:

	2017	**2016**
Ingresos por alquiler comerciales	B/. 1,396,701	B/. 252,659

(19) Mantenimiento

Al 30 de septiembre, los ingresos por mantenimientos se presentan a continuación:

	2017	**2016**
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/. 199,335	B/. 26,547

(20) Otros gastos de operación

Al 30 de septiembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	2017	2016
Honorarios	B/. 71,191	B/. 18,815
Servicios de vigilancia	46,350	27,434
Reparación y mantenimiento	34,532	5,215
Electricidad, agua y teléfono	23,638	5,434
Gasto no deducible	23,517	82,000
Publicidad y propaganda	16,850	23,862
Aseo	8,507	14,857
Viatico y transporte	1,202	5,292
Alquiler	845	6,844
Papelería y útiles de oficina	813	3,421
Gastos bancarios	525	18,646
Legales	-	12,122
Otros	117,728	4,995
Total	B/. 345,698	B/. 228,937

(21) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año que terminará el 31 de diciembre de 2017.

(21) Impuesto sobre la renta (Continuación)

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del Impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto Sobre la Renta" (CAIR).

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000).

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No. 98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

(a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la renta, determinare que incurrirá en pérdida.
(b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de Impuesto Sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita, la Empresa calificó para pagar el impuesto sobre la renta según el método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal sobre la tarifa general, quedará así:

(a) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

(22) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito
Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

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

La Administración prudente del riesgo de liquidez y financiamiento implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas.

(c) Riesgo operacional
Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Administración superior dentro de cada área de negocio.

La Empresa cuenta con una adecuada segregación de funciones que les permite controlar las diversas operaciones, que son monitoreadas por la Administración periódicamente.

Durante el año los estados financieros son auditados para prevenir errores e irregularidades. De existir un proceso legal se tienen contratados los servicios de abogados.

(23) Hechos posteriores

La Junta Directiva de Ofertas e Inversiones, S.A., luego de evaluar la buena acogida del centro comercial Paseo Arraiján en el mercado, ha decidido explorar emitir deuda a través de bonos público durante el primer trimestre del periodo fiscal 2018. En este sentido la Administración de la Empresa ha realizado los análisis y proyecciones de utilidades y flujos de efectivos que el centro comercial Paseo Arraiján obtendrá a partir del año 2017, año en el cual estará presentando operaciones completas para sus 12 meses. A la fecha de estos estados financieros la ocupación de los locales comerciales es del 68% y a partir de año 2018 se espera que sea del 72%.

Informe de los Auditores Independientes
a la Junta Directiva de

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31-12-16 y 31-12-15

13 de Octubre de 2017

Ofertas e Inversiones, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva de Ofertas e Inversiones, S.A.	1-3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados Integrales	5
Estado de Cambio en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-22

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE OFERTAS E INVERSIONES, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ofertas e Inversiones, S.A. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ofertas e Inversiones, S.A., al 31 de diciembre de 2016 y 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes a los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

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

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación con los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorreción material, debido fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar a la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión de información financiera de la Empresa.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

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

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

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

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

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

Panamá, República de Panamá.
13 de Octubre de 2017

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Notas	2016	2015
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 125,028	B/. 67,921
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	112,800	782,721
Adelanto a contratista	7	249,929	232,071
Total de activos corrientes		487,757	1,082,713
Activos no corrientes			
Construcción en proceso	8,9	131,726	17,366,553
Propiedades de inversión, neta	8,9	24,863,705	-
Depósito de garantía	10	146,201	-
Total de activos no corrientes		25,141,632	17,366,553
Total de activos		B/. 25,629,389	B/. 18,449,266
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	9, 11	B/. 1,259,272	B/. -
Cuentas por pagar	12	145,774	5,083
Adelantos recibidos de clientes	13	89,452	101,720
Retención de contratista	14	105,694	887,372
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	15	13,619	-
Total de pasivos corrientes		1,613,811	994,175
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	9, 11	17,632,287	12,032,846
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	16	5,676,967	4,371,710
Total de pasivos no corrientes		23,309,254	16,404,556
Total de pasivos		24,923,065	17,398,731
Contingencias	22		
Patrimonio			
Capital en acciones	17	1,075,163	1,075,163
Déficit acumulado		(368,839)	(24,628)
Total de patrimonio		706,324	1,050,535
Total pasivos y patrimonio		B/. 25,629,389	B/. 18,449,266

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Resultados Integrales
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Notas	2016	2015
Ingresos			
Alquiler	18	B/. 252,659	B/. -
Mantenimiento	19	26,547	-
Otros		11,394	-
Total de ingresos		290,600	-
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	9	(199,521)	-
Impuestos		(83,485)	-
Comisiónes a terceros		(122,868)	-
Otros gastos de operación	20	(228,937)	(1,841)
Total de gastos generales y administrativos		(634,811)	(1,841)
Pérdida neta		B/. (344,211)	B/. (1,841)

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 1 de enero de 2015	B/. -	B/. (22,787)	B/. (22,787)
Capitalización	1,075,163	-	1,075,163
Pérdida neta	-	(1,841)	(1,841)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,075,163	(24,628)	1,050,535
Pérdida neta	-	(344,211)	(344,211)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	B/. 1,075,163	B/. (368,839)	B/. 706,324

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (344,211)	B/. (1,841)
Depreciación	9	199,521	-
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		(144,690)	(1,841)
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		669,921	(782,721)
Adelanto a contratista		(17,858)	611,155
Depósito en garantía		(146,201)	125,955
Cuentas por pagar		140,691	(1,281)
Adelantos recibidos de clientes		(12,268)	101,720
Retención de contratista		(781,678)	736,820
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		13,619	-
Flujos netos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación		(278,464)	789,807
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Construcción en proceso, neto	8	17,234,827	(11,968,870)
Propiedades de inversión, neta	9	(25,063,226)	-
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		(7,828,399)	(11,968,870)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		1,305,257	155,418
Obligaciones bancarias		6,858,713	9,987,754
Capital en acciones		-	1,075,163
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		8,163,970	11,218,335
Aumento de efectivo		57,107	39,272
Efectivo al inicio del año		67,921	28,649
Efectivo al final del año	5	B/. 125,028	B/. 67,921

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

(1) Información corporativa

Ofertas e Inversiones, S.A. (la Empresa) fue constituida el 11 de agosto 2010, bajo la ley de sociedades anónima en la República de Panamá y está inscrita en el registro Público en el Rollo 1826613, Imagen 1 y Ficha 709862 de la sección mercantil. La actividad principal de la Empresa es la inversión, además podrá ejecutar cualesquier otros actos de comercio en calidad de principal o en cualquier otro carácter.

Actualmente la Empresa es propietaria del centro comercial Paseo Arraiján, el cual consta de 36 locales comerciales para alquiler, iniciando operaciones en el mes de octubre 2016.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Juan Díaz, Calle 125 A, Panamá, República de Panamá.

La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y por consiguiente, ciertas transacciones entre el Grupo reflejan intereses comunes.

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Empresa el 13 de octubre de 2017.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Ofertas e Inversiones, S.A., (la Empresa) al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(3) Base de preparación para los estados financieros

(a) Base valuación y moneda de presentación

Estos estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(3) Base de preparación para los estados financieros (Continuación)

(b) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base de costo histórico. Las políticas contables aplicadas por la Empresa han sido consistentes con aquellas utilizadas en años anteriores.

(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Empresa utilizó ocasionalmente estimaciones para cuantificar algunos de los pasivos, ingresos, gastos, costos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de propiedades de inversión

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2016 y 2015, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

(d) Responsabilidad de la información

La información presentada en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Empresa.

(e) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2015, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2016.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en cuentas corrientes, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(b) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son reconocidas y registras por el cobro del alquiler y mantenimiento mensual y las cuentas por cobrar otras son reconocidas al importe de las respectivas facturas. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuotas de alquiler y mantenimientos por cobrar calificadas como cuentas incobrables, con cargo a los resultados del período. Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son presentadas a su valor razonable y posteriormente es medido a su valor pendiente de cobro determinadas a la fecha del estado de situación financiera.

(c) Adelanto a contratista

Los adelantos a contratista corresponden a adelantos efectuados para la ejecución de obras y servicios a realizar.

(d) Construcción en proceso

La construcción en proceso está compuestas por los costos de diseños de planos, costos por préstamos, subcontratos, materiales y otros, incurridos en las construcciones y desarrollos de los proyectos en proceso que mantiene la Empresa, incluyendo los terrenos sobre los cuales los proyectos son ejecutados. Estos costos son acumulados como parte de cada proyecto y se presentan a su costo histórico.

(e) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta se mantienen con el fin de obtener rentas o plusvalías, o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de apreciación y los edificios alquilados. La Empresa utiliza el modelo del costo para la posterior medición de las propiedades de inversión, según su vida estimada y las tasas de depreciación establecidas para los diferentes componentes que la conforman.

(f) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a montos pendientes de pagos por compras y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(h) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los abonos en efectivo que realizan los clientes, los cuales formaran parte de los ingresos en los próximos meses.

(i) Retención de contratista

La retención de contratista (10%) comprenden principalmente pagos pendientes por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por el ingeniero encargado.

(j) Cuentas por pagar entre partes relacionadas

Las cuentas por pagar entre partes relacionadas son todas las transferencias y aportes de recursos, servicios u obligaciones entre empresas relacionadas, con independencia de que se cargue o no a precios de mercado normales.

(k) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por alquiler y mantenimiento, son reconocidos bajo el método devengado, en base a los contratos firmados entre las partes.

(l) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(m) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior doce (12) meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce (12) meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a un año.

(n) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas

NIIF 9 Instrumentos Financieros, esta versión final de julio de 2014 reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas, completando de esta forma el proceso de reemplazo de la NIC 39. La vigencia de esta norma es para los períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero del 2018. Es aceptada su adopción anticipada.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes, establece un marco integral para determinar cuando el ingreso debe ser reconocido. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien después del 1 de enero de 2018. Es aceptada su adopción anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos, esta norma reemplaza la actual NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en/o después del 1 de enero de 2019.

(5) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

	2016	2015
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	B/. 123,757	B/. 65,118
Metrobank, S.A.	1,271	2,803
Total	B/. 125,028	B/. 67,921

(6) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, la cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar están constituidas de la siguiente manera:

	2016	2015
Cuotas de alquiler	B/. 93,955	B/. -
Cuota de mantenimiento	18,845	-
Otras cuentas por cobrar	-	782,721
Total	B/. 112,800	B/. 782,721

Las otras cuentas por cobrar en el año 2015, son retenciones realizados por cada presentación en las cuentas de avances de proyecto.

A continuación, se presenta un análisis de antigüedad de las cuotas de alquiler y mantenimiento:

	2016	2015
Corriente	B/. 83,772	B/. -
De 30 días	17,210	-
De 60 días y más	11,818	-
Total	B/. 112,800	B/. -

El período de crédito de las cuotas de alquiler es de 30 días.

Al 13 de octubre de 2017, la Empresa ha cobrado B/.111,780 de las cuotas de alquiler al 31 de diciembre de 2016, lo que representa un 99%.

(7) Adelanto a contratista

Al 31 de diciembre, los adelantos a contratista se detallan a continuación:

	2016	2015
Incord	B/. 235,227	B/. -
Ingenieria Carpenn	7,193	-
Climaco Pinilla	4,799	-
Constructora Corcione	2,710	223,421
H2O Power Generation	-	8,683
Eridani, S.A.	-	(33)
Total	B/. 249,929	B/. 232,071

Los adelantos a contratistas son adelantos realizados para la ejecución de proyecto o servicios.

(8) Construcción en proceso

Al 31 de diciembre, la construcción en proceso se detalla a continuación:

	2016	2015
Construcción	B/. 102,878	B/. 12,465,826
Financiamiento	15,851	460,526
Plantas y equipo	6,504	273,137
Administración y honorarios	6,493	406,853
Terrenos	-	1,608,913
Planos y avalúos	-	408,926
Inspecciones	-	164,677
Permisos y trámites	-	90,113
Alquiler de equipos	-	102,032
Impuestos	-	67,034
Comisiones a terceros	-	58,100
Seguridad	-	19,700
Fianzas	-	36,680
Estacionamiento	-	8,361
Otros	-	1,195,675
Total	B/. 131,726	B/. 17,366,553

(8) Construcción en procesos (Continuación)

Al 31 de diciembre, el movimiento anual de la construcción en proceso se presenta a continuación:

	2016	2015
Saldo inicial	B/. 17,366,553	B/. 5,397,684
Adiciones	7,881,097	11,968,869
Retiros/ ajustes	(97,917)	-
Capitalización	(25,018,007)	-
Saldo final	B/. 131,726	B/. 17,366,553

(9) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de la inversión, neta se presentan a continuación:

	2016	2015
Edificio	B/. 22,967,991	B/. -
Terrenos	1,608,913	-
Plantas	295,436	-
Equipos	102,958	-
Elevadores	87,928	-
Sub-Total	25,063,226	-
Menos: depreciación acumulada	199,521	-
Total	B/. 24,863,705	B/. -

El movimiento de la depreciación acumulada para las propiedades de inversión, se detalla como sigue:

	2016	2015
Saldo inicial	B/. -	B/. -
Aumento del año	199,521	-
Cargo contra la depreciación	-	-
Saldo final	B/. 199,521	B/. -

El importe de los costos por préstamos capitalizados durante el año, como parte del edificio, asciende a B/.1,373,625.

(10) Depósito en garantía

Al 31 de diciembre, la cuenta depósito de garantía por B/.146,201 comprende principalmente adelantos por conexión y suministro de energía eléctrica con la empresa Edemet, S.A.

(11) Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre, la Empresa mantiene obligaciones bancarias, como se detalla a continuación:

	2016	2015
Banco General, S.A.		
Préstamo Hipotecario Comercial y sobregiro para el desarrollo del Proyecto Plaza Fidanque, con tasa de interés de 4.75% anual más el 1% de interés adicional F.E.C.I. Esta garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis sobre globo de terreno que será segregado de la finca No.12,159, No. 12,452, No. 205,244 y con fianza mancomunadas de los accionistas de la Empresa.	B/. 17,632,287	B/. 12,032,846
Sobregiro contratado	1,259,272	-
Total	18,891,559	12,032,846
Porción corriente	(1,259,272)	-
Porción no corriente	B/. 17,632,287	B/. 12,032,846

(12) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar por antigüedad, se presentan a continuación:

	2016	2015
Corriente	B/. 2,197	B/. -
De 30 a 60 días	143,577	5,083
Total	B/. 145,774	B/. 5,083

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes por trabajos realizados.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable.

(13) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes, corresponden a los adelantos de efectivo realizados por los clientes para el alquiler de locales según contratos firmados entre las partes. Al 31 de diciembre de 2016, el monto total asciende a B/.89,452 (2015: B/.101,720), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

(14) Retención de contratista

Al 31 de diciembre, las cuentas retención de contratista por B/.105,694 (2015: B/.887,372) comprenden principalmente pagos pendientes del 10% por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por los ingenieros encargados. La Administración considera que el valor en libros de las cuentas retención de contratista se aproxima a su valor razonable.

(15) Gastos acumulados por pagar y otros pasivos

Al 31 de diciembre, los gastos acumulados por pagar y otros pasivos se detallan a continuación:

	2016	2015
Tesoro Nacional	B/. 7,987	B/. -
Edemet, S.A.	4,107	-
Otros	1,525	-
Total	B/. 13,619	B/. -

(16) Cuentas por pagar entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	2016	2015
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	B/. 5,676,967	B/. 4,371,710

Las cuentas por pagar entre partes relacionadas corresponden a los aportes y financiamiento que las empresas del grupo han contribuido para la construcción del centro comercial Paseo Arraiján. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

(17) Capital en acciones

Al 31 de diciembre, el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total
Acciones comunes	500	500	SVN	B/. 1,075,163

(18) Alquiler

Al 31 de diciembre, los ingresos por alquiler se presentan a continuación:

	2016	2015
Ingresos por alquiler comerciales	B/. 252,659	B/. -

(19) Mantenimiento

Al 31 de diciembre, los ingresos por mantenimientos se presentan a continuación:

	2016	2015
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/. 26,547	B/. -

(20) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	2016	2015
Gasto no deducible	B/. 82,000	B/. 1,000
Servicios de vigilancia	27,434	-
Publicidad y propaganda	23,862	-
Honorarios	18,815	436
Gastos bancarios	18,646	105
Aseo	14,857	-
Legales	12,122	-
Alquiler	6,844	-
Electricidad, agua y teléfono	5,434	-
Viatico y transporte	5,292	-
Reparación y mantenimiento	5,215	-
Papelería y útiles de oficina	3,421	-
Otros	4,995	300
Total	B/. 228,937	B/. 1,841

(21) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

(21) Impuesto sobre la renta (Continuación)

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del Impuesto Sobre la Renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto Sobre la Renta" (CAIR).

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000).

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No. 98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto Sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

(a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
(b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno de Impuesto Sobre la Renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de Impuesto Sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita, la Empresa calificó para pagar el impuesto sobre la renta según el método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal sobre la tarifa general, quedará así:

(a) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

(21) Impuesto sobre la renta (Continuación)

La conciliación del impuesto sobre la renta de la Empresa se presenta a continuación:

	2016	2015
Total de ingresos según libros	B/. 290,600	B/. -
Menos: exentos y no grabable	-	-
Total de ingresos gravables	290,600	-
Total de costos y gastos	679,653	1,841
Menos: exentos y no deducible	(82,000)	(1,000)
Ajustes	(297,060)	-
Total de costos y gastos deducibles	300,593	841
Pérdida neta	B/. (9,993)	B/. (841)

(22) Contingencias

En la carta fechada 20 de octubre 2017, los abogados Galido Arias & López, notifican que Ofertas e Inversiones, S.A. no mantiene procesos ni a favor ni en contra.

En la Carta fechada el día 05 de diciembre de 2017, los abogados Katz & López, notifican que Ofertas e Inversiones, S.A. no mantiene procesos ni a favor ni en contra.

(23) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito
Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

(23) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

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

La Administración prudente del riesgo de liquidez y financiamiento implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas.

(c) Riesgo operacional
Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Administración superior dentro de cada área de negocio.

La Empresa cuenta con una adecuada segregación de funciones que les permite controlar las diversas operaciones, que son monitoreadas por la Administración periódicamente.

Durante el año los estados financieros son auditados para prevenir errores e irregularidades. De existir un proceso legal se tienen contratados los servicios de abogados.

(24) Hechos Posteriores

La Junta Directiva de Ofertas e Inversiones, S.A., luego de evaluar la buena acogida del centro comercial Paseo Arraiján en el mercado, ha decidido explorar emitir deuda a través de bonos público durante el primer trimestre del periodo fiscal 2017.