

**PROSPECTO INFORMATIVO
LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Sociedad anónima incorporada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, (en adelante, el "Emisor") mediante Escritura Pública No. 10371 del 5 de mayo de 2010, de la Notaría Primera del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público desde el 6 de mayo de 2010, en la Ficha 699759, Documento 1769771. El domicilio comercial principal el Emisor es Costa del Este, Avenida Centenario, Edificio G-40, Planta Baja, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

US\$18.300,000.00

BONOS CORPORATIVOS

Oferta Pública de Bonos Corporativos, (en adelante denominados los "Bonos") por un valor nominal en conjunto no mayor a Dieciocho Millones Trescientos Mil Dólares (US\$18,300,000.00), moneda de los Estados Unidos de América, suma esta que representa 610.00 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2016. Los Bonos serán emitidos de forma nominativa, desmaterializada, registrada y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) y en sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a las condiciones del mercado. No obstante, los inversionistas tendrán derecho a solicitar la materialización de su inversión, mediante la emisión física de uno o más Bonos. Los Bonos serán emitidos en Bonos Serie A ("Bonos Garantizados") y Bonos Serie B (los "Bonos Subordinados No Acumulativos"). Los intereses a devengar sobre los Bonos se calcularán sobre el saldo insoluto a capital, sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco días (365), y serán pagados trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (cada uno, un "Día de Pago de Interés"), y de no ser éste un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados será variable, tendrá un mínimo de cinco punto veinticinco por ciento (5.25%) al año y será aquella que resulte de sumar trescientos setenta y cinco (375) puntos básicos a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable de los Bonos Garantizados se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar y se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores y a Latinclear dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada período de interés. La tasa de interés anual de los Bonos Subordinados No Acumulativos será calculada en base a la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados, según lo indicado en la Sección (III)(A)(t) del presente Prospecto. La fecha de emisión, la fecha de oferta, la fecha de vencimiento y las condiciones de Redención Anticipada tanto para los Bonos Garantizados como para los Bonos Subordinados No Acumulativos serán comunicadas a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie. El cálculo de los intereses será efectuado por el Agente de Pago y Registro.

Precio inicial de venta: 100%

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE 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 DE MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.

Cifras Representadas en US\$					
	Precio al público*	Gastos de la Emisión de Bonos Serie A**	Gastos de la Emisión de Bonos Serie B**	Gastos de la Emisión de Bonos Serie A y B**	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	1,000.00	9.63	2.50	12.13	987.87
Total	18,300,000.00	176,208.27	45,773.73	221,982.00	18,078,018.00

* Oferta más intereses acumulados (si la fecha de liquidación no coincidiese con la fecha de emisión o con una fecha de pago de interés). Precio inicial sujeto a cambios.

** Incluye: comisión de negociación en mercado primario de la Bolsa de Valores de Panamá, tarifa de registro por oferta pública en la SMV, inscripción en la BVP, código ISIN, mantenimiento anual de la BVP, inscripción de valores en Latinclear, mantenimiento anual de Latinclear, comisión de agente estructurador, comisión de colocación, comisión de suscripción, comisión de agente de pago y registro y otros gastos.

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

Fecha de Oferta: 15 de junio de 2017

Número de Resolución y Fecha de Autorización: Resolución SMV No. 294-17 de 7 de junio de 2017

Fecha de Impresión: 8 de junio de 2017

EMISOR

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Costa del Este, Avenida Centenario, Edificio G-40, Planta Baja, Ciudad de Panamá
Apartado Postal: 0819-00617
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 271-0037, (507) 271-0039
Fax: (507) 271-0038
Persona de contacto: Manuel Lopez Arango
Correo electrónico: corunainvestment@cablonda.net
Sitio Web: www.plazarealce.com

**AGENTE ESTRUCTURADOR, AGENTE DE PAGO Y REGISTRO Y AGENTE SUSCRIPTOR
BANCO PANAMÁ, S.A.**

Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda, Torre Panamá, Mezzanine
Apartado Postal 0823-02854
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 302-6821, Fax: 302-4015
Persona de contacto: Kiurenia Arrieta
Correo electrónico: kiurenia.arrieta@bancopanama.com.pa
Página web: www.bancopanama.com.pa

**ASESOR FINANCIERO Y AGENTE CO-ESTRUCTURADOR
Insignia Financial Advisors**

Torre Capital Plaza, Oficina # 605, Costa del Este, Ciudad de Panamá
Apartado postal: 0832-2795 World Trade Center, Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 300-2046
Fax: (507) 300-2047
Persona de contacto: Adriana Carles
Correo electrónico: adriana.carles@insigniafa.com
Sitio web: www.insigniafa.com

**AGENTE COLOCADOR Y PUESTO DE BOLSA
GENEVA ASSET MANAGEMENT, S.A.**

Torre Global Bank, Piso 25, Suite 2502 y 2503, Calle 50
Apartado Postal 0833-0208
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 210-1430, Fax: 210-1431
Persona de contacto: Alvaro Naranjo
Correo electrónico: anaranjo@genasset.com
Página web: www.genasset.com

AGENTE FIDUCIARIO

Icaza Trust Corporation
Calle Aquilino de la Guardia No.8, Edificio IGRA
Apartado Postal 0823-02435
Panamá, República de Panamá.
Teléfono: (507) 205.6000
Fax: (507) 264.4676
Persona de contacto: Luis Arturo Martínez Caballero
Correo Electrónico: luis@icazalaw.com

ASESOR LEGAL

Arias, Abrego, Lopez & Noriega

Edificio Magel, Segundo Piso, Oficina C-1, Avenida Samuel Lewis, Obarrio, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0832-2745, Suite 220, World Trade Center, Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 396-5990 / (507) 396-5991

Fax: (507) 396-5991

Atención: Lic. Mario Alberto Arias Velasco

Correo electrónico: marias@aal-law.com

Página web: www.aalnlaw.com

CENTRAL DE VALORES

Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear)

Calle 49 y Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá

Apartado Postal 0823-04673

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 214-6105 / Fax: 214-8175

Contacto: Iván Díaz G.

Correo-e: latinc@LatinClear.com.pa

Sitio Web: <http://www.LatinClear.com.pa>

INSCRIPCIÓN DE VALORES

Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Calle 49 y Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá

Apartado Postal 0823-00963

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 269-1966 / Fax: 269-2457

Contacto: Myrna Palomo

Correo-e: mpalomo@panabolsa.com

Sitio Web: <http://www.panabolsa.com>

REGISTRO DE VALORES

Superintendencia del Mercado de Valores

Calle 50

P.H. Global Plaza, Piso 8

Apartado Postal 0832-2281WTC

Panamá, República de Panamá

Teléfono: 501-1700: Fax: 501-1709

info@supervalores.gob.pa

www.supervalores.gob.pa

AUDITORES EXTERNOS

Achurra, Navarro & Asociados

Betania, Urbanización El Dorado, Calle 73 Oeste, Casa No. 13E

Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 260-5709

Persona de contacto: Lic. Luis Oscar Navarro

Correo electrónico: lonavarro@anleading.com

Página web: www.anleading.com

ÍNDICE

ÍNDICE	6
I. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	7
II. FACTORES DE RIESGO	16
A. DE LA OFERTA	16
B. DEL EMISOR	20
C. DEL ENTORNO	21
D. DE LA INDUSTRIA	22
III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA	22
A. DETALLES DE LA OFERTA	22
B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN	41
C. MERCADOS	42
D. GASTOS DE LA EMISIÓN	42
E. USO DE LOS FONDOS	43
F. IMPACTO DE LA EMISIÓN	44
G. RESPALDO Y GARANTÍA	45
IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR	45
A. HISTORIA Y DESARROLLO	53
B. CAPITAL ACCIONARIO	55
C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	55
D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	64
E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO	64
F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	65
G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	65
V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	67
VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	76
A. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS Y ADMINISTRADORES	76
B. COMPENSACIÓN	79
C. GOBIERNO CORPORATIVO	79
D. EMPLEADOS	80
E. PROPIEDAD ACCIONARIA	80
VII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES	81
VIII. TRATAMIENTO FISCAL:	81
IX. MODIFICACIONES Y CAMBIOS	82

I. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN ES UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO

Emisor:	La Coruña Investments, S.A.
Tipo de Valor y Series:	<p>Bonos Corporativos emitidos en Bonos Serie A (en adelante los “Bonos Garantizados”) y Bonos Serie B (en adelante los “Bonos Subordinados No Acumulativos”).</p> <p>Los Bonos Corporativos (en adelante los “Bonos”) no se emitirán bajo un programa rotativo, razón por la cual, una vez redimidos, o en la medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de estos, no se podrá emitir ni ofrecer nuevos Bonos.</p>
Moneda de pago de la obligación:	Dólares de los Estados Unidos de América "US\$".
Monto de la oferta:	<p>El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Dieciocho Millones Trescientos Mil Dólares (US\$18.300,000.00).</p> <p>El saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Doce Millones Setecientos Mil Dólares (US\$12.700,000.00).</p> <p>El saldo a capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Cinco Millones Seiscientos Mil Dólares (US\$5.600,000.00).</p> <p>El valor nominal de esta Emisión representa 610.00 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2016.</p>
Representación de los Bonos:	Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta. No obstante lo anterior, los inversionistas tendrán derecho a solicitar la materialización de su inversión, mediante la emisión física de uno o más Bonos.
Titularidad:	Los Bonos serán emitidos de forma nominativa.
Denominación del valor nominal de los Bonos:	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) y en sus múltiplos.

Precio inicial de oferta:	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a las condiciones del mercado.
Fecha de la oferta:	15 de junio de 2017.
Fecha de emisión:	Determinada por el Emisor antes de la oferta de cada serie de Bonos. La fecha de emisión y la fecha de oferta serán notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie respectiva.
Fecha de vencimiento y pago de capital:	<p>Los Bonos Garantizados serán emitidos con plazos de pago de capital de quince (15) años, contados a partir de la fecha de emisión.</p> <p>El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados se pagará trimestralmente de acuerdo a la tabla de amortización indicada en la Sección (III)(A)(p) del presente Prospecto Informativo.</p> <p>Las amortizaciones a capital de los Bonos Garantizados serán efectuadas en Días de Pago de Interés. En caso de que el Día de Pago de Interés no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.</p> <p>El plazo de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos será de hasta cincuenta (50) años, contados a partir de la fecha de emisión.</p> <p>El capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos se pagará en la fecha de vencimiento.</p> <p>La Fecha de Vencimiento tanto para los Bonos Garantizado como para los Bonos Subordinados No Acumulativos serán comunicadas a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.</p>
Redención Anticipada de los Bonos Garantizados:	Los Bonos Garantizados podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de su fecha de emisión, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el

	<p>quinto (5°) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno punto cinco por ciento (101.5%) del Saldo Insoluto de Capital; y (ii) una vez cumplidos los cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. En otras palabras, sólo se pagará el precio de redención anticipada de ciento uno punto cinco por ciento (101.5%) los primeros cinco (5) años desde la Fecha de Emisión. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital.</p> <p>El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores y Agente de Pago y Registro con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada por el Emisor para la redención y publicará tal hecho durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional.</p> <p>Las condiciones de redención anticipada de los Bonos Garantizados serán notificadas por El Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.</p>
<p>Redención anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos:</p>	<p>A opción del Emisor, los Bonos Subordinados No Acumulativos podrán ser redimidos total o parcialmente, al 100% del saldo insoluto a capital, sin porcentaje de penalidad, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando se haya pagado o redimido anticipadamente la totalidad del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados.</p> <p>Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital.</p> <p>El Emisor notificará la redención anticipada por</p>

	<p>escrito a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores y Agente de Pago y Registro con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada por el Emisor para la redención y publicará tal hecho durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional.</p> <p>Las condiciones de redención anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán notificadas por El Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.</p>
Tasa de interés:	<p>La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados será variable, tendrá un mínimo de cinco punto veinticinco por ciento (5.25%) al año y será aquella que resulte de sumar trescientos setenta y cinco (375) puntos básicos a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable de los Bonos Garantizados se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar y se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores y a Latinclear dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada período de interés.</p> <p>La tasa de interés anual de los Bonos Subordinados No Acumulativos será calculada en base a la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados, según lo indicado en la Sección (III)(A)(t) del presente Prospecto, y se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores y a Latinclear dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio cada período de interés.</p>
Base de cálculo:	365/365
Fecha de pago de intereses:	<p>Los intereses de los Bonos se pagarán trimestralmente los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (en adelante los "Días de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente.</p> <p>Los Bonos Subordinados No Acumulativos no devengarán intereses durante el período de suspensión de intereses, cuando así lo establezca el Emisor.</p> <p>Los Bonos Subordinados No Acumulativos no</p>

	<p>devengarán intereses durante las Fechas de Pagos de Interés que ocurran durante los doce (12) primeros meses desde la Fecha de Emisión.</p>
<p>Suspensión de pago de intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos:</p>	<p>El Emisor tendrá derecho a suspender el pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos, uno o más períodos de interés si: (a) El Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de intereses lo hará incumplir con las obligaciones de hacer detalladas en la Sección (III)(A)(II) del presente Prospecto Informativo; (b) ocurre un Evento de Incumplimiento o Insolvencia; o (c) la Junta Directiva del Emisor opta por suspender el pago de intereses.</p> <p>En este caso, los Bonos Subordinados No Acumulativos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión de generación y pago de intereses determinado por el Emisor.</p> <p>La suspensión podrá hacerse para períodos de interés en curso.</p> <p>La suspensión no constituirá un Evento de Incumplimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos.</p> <p>Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Panamá, Latinclear y al Agente de Pago y Registro mediante documento escrito y a los Tenedores mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.</p>
<p>Subordinación de los Bonos Subordinados No Acumulativos y existencia de acreencias con preferencia:</p>	<p>En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados No Acumulativos estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas del Emisor. En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del Emisor, los créditos no subordinados del Emisor tendrán preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos y estos a su vez tendrán preferencia sobre las sumas que deban recibir los accionistas del Emisor con motivo de la liquidación o disolución de este.</p>
<p>Prelación:</p>	<p>El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este prospecto y por las leyes aplicables en caso de quiebra.</p>

<p>Uso de los Fondos:</p>	<p>Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$18,078,018, de los cuales US\$12,545,947 corresponden a Bonos Garantizados y US\$5,532,071 corresponden a Bonos Subordinados No Acumulativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados, US\$11,790,709 serán utilizados por el Emisor para cancelar el préstamo interino con Banco Panamá (este saldo corresponde al 31 de diciembre de 2016), cuyos términos y condiciones se describen en la Sección (IV)(A)(Capitalización y Endeudamiento). El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados, que equivale a aproximadamente US\$755,238 será utilizado por el Emisor para capital de trabajo, inversión en terrenos, maquinaria, mobiliario y/o equipos, y/o reestructurar deudas y/o compromisos financieros. El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados, no será utilizado por el Emisor para cancelar cuentas por pagar a accionistas. • De los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos, US\$5,495,315 serán utilizados por el Emisor para cancelar cuentas por pagar a accionistas. Este saldo corresponde al 31 de diciembre de 2016. El Emisor adeuda ese dinero a los accionistas en concepto de aportes de capital. El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos, que equivale a aproximadamente US\$36,756 será utilizado por el Emisor para capital de trabajo, inversión en terrenos, maquinaria, mobiliario y/o equipos, y/o reestructurar deudas y/o compromisos financieros. <p>Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos Garantizados y los Bonos Subordinados No Acumulativos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.</p>
<p>Fuente de pago:</p>	<p>El repago del capital e intereses de los Bonos Garantizados provendrá de los flujos de dinero depositados en las cuentas del fideicomiso producto de los ingresos generados por los cánones de arrendamiento de los locales comerciales arrendados</p>

	<p>descritos en el Capítulo III Sección 3.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo.</p> <p>El repago de capital e intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos provendrá de los recursos financieros generales del Emisor.</p>
Garantías:	El Emisor garantizará las obligaciones derivadas de los Bonos Serie A mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del fideicomiso serán todos aquellos bienes descritos en el Capítulo III Sección 3.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa	Geneva Asset Management, S.A.
Agente de pago y registro	Banco Panamá, S.A.
Agente fiduciario	Icaza Trust Corporation
Asesor financiero	Insignia Financial Advisors, Corp.
Asesor legal	Arias, Abrego, Lopez & Noriega
Central de custodia	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
Listado	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Registro	Superintendencia del Mercado de Valores: Resolución SMV No. 294-17 de 7 de junio de 2017.
Tratamiento fiscal	<p>Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital Provenientes de la Enajenación de los Bonos: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y la Ley 30 del 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 Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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 Emisor el registro de la transferencia de los Bonos a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.</p> <p>Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses generados por los Bonos: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley 8 de 15 de marzo de 2010 que prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, adicionado mediante el parágrafo 1, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.</p> <p>En caso de que los valores registrados en la SMV no</p>
--	---

ds

	<p>sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de 5% que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses.</p> <p>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.</p>
<p>Modificaciones y cambios</p>	<p>El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Sin perjuicio de lo anterior, El Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores Registrados de los Bonos que representen al menos el 51% del valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación de la respectiva serie a modificar.</p> <p>Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.</p> <p>Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de los Bonos será suministrada por El Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, quien la</p>

	mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.
--	--

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital. Las personas interesadas en comprar los Bonos del Emisor deben cerciorarse de que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados y asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de repago de los Bonos.

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

A. DE LA OFERTA

Riesgo de administración los flujos de cánones de arrendamiento

Los flujos dimanantes de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales para el repago de las obligaciones de los Bonos serán administrados directamente por el Emisor y no a través del Fiduciario.

Riesgo de Ausencia de un Fondo de Amortización

Los fondos para el pago de capital e intereses de la totalidad de los Bonos Corporativos provendrán de los recursos generales del Emisor. No existirá un Fondo de Amortización.

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

La actividad principal del Emisor es el alquiler de locales comerciales y oficinas en el edificio denominado PH Plaza Real. Por lo tanto, la principal fuente de ingresos del Emisor consiste en que sus clientes realicen el pago del canon de arrendamiento de forma oportuna y de acuerdo a los términos y condiciones acordados en los contratos de alquiler. Es decir, los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente de sus cuentas por cobrar y de los canales de flujo de efectivo que financian sus operaciones. Una baja en estos ingresos, pudieran afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

Riesgo de Prelación

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este prospecto y por las leyes aplicables en caso de quiebra.

En el caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, la Emisión no tendrá prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio.

Riesgo de Reducción de Riesgo Patrimonial

Los términos y condiciones de los Bonos no limitan la capacidad del Emisor de gravar sus bienes presentes y futuros, ni imponen restricciones para recomprar sus acciones.

Riesgo de Subordinación y Existencia de acreencias con preferencia de los Bonos Subordinados No Acumulativos

En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados No Acumulativos estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas del Emisor. En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del Emisor, los créditos no subordinados del Emisor tendrán preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos y estos a su vez sobre las sumas que deban recibir los accionistas del Emisor con motivo de la quiebra, liquidación o disolución de este.

A la fecha, el Emisor mantiene obligaciones de pago derivados de créditos no subordinados, que tendrían preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos.

Riesgo de Suspensión de Pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos

De acuerdo a lo desarrollado en la Sección (III)(A)(x) del presente Prospecto Informativo, el Emisor tendrá derecho a suspender el pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos, uno o más períodos de interés si: (a) El Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de intereses lo hará incumplir con las obligaciones de hacer detalladas en la Sección (III)(A)(II) del presente Prospecto Informativo; (b) ocurre un Evento de Incumplimiento o Insolvencia; o (c) La Junta Directiva del Emisor opta por suspender el pago de intereses .

En este caso, los Bonos Subordinados No Acumulativos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión de generación y pago de intereses determinado por el Emisor.

La suspensión podrá hacerse para períodos de interés en curso.

La suspensión no constituirá un Evento de Incumplimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos.

Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Panamá, Latinclear y al Agente de Pago y Registro mediante documento escrito y a los Tenedores mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.

Riesgo de Falta de Liquidez en el Mercado Secundario

En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus Bonos a través del mercado secundario de valores en Panamá u o de otro país, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlos y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento o de forma indefinida, sea cual sea el caso.

Riesgo de Redención Anticipada

De acuerdo a lo desarrollado en la Sección (III)(A)(q) del presente Prospecto, los Bonos Garantizados podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de su fecha de emisión, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el quinto (5°) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno punto cinco por ciento (101.5%) del Saldo Insoluto de Capital; y (ii) una vez cumplidos los cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. En otras palabras, sólo se pagará el precio de redención anticipada de ciento uno punto cinco por ciento (101.5%) los primeros cinco (5) años desde la Fecha de Emisión. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital.

De acuerdo a lo desarrollado en la Sección (III)(A)(r) del presente Prospecto, a opción del Emisor, los Bonos Subordinados No Acumulativos podrán ser redimidos total o parcialmente, al 100% del saldo insoluto a capital, sin porcentaje de penalidad, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando se haya pagado o redimido anticipadamente la totalidad del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital.

Frente a condiciones de baja en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior y sin penalidades para el Emisor. Además, en el caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen 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 decidiese ejercer la opción de redención.

Riesgo Fiscal

El Emisor no tiene control o injerencia sobre las políticas tributarias de la República de Panamá, por lo cual no garantiza que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los Intereses devengados por los Bonos o las ganancias de capital proveniente de la enajenación de los Bonos. El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual, ya que la eliminación o modificación de normas fiscales compete a las autoridades nacionales.

Riesgo de Ausencia de Calificación de Riesgo de la Emisión

El Emisor no ha solicitado para los Bonos de esta oferta pública una calificación de riesgo por parte de una entidad calificadora de riesgo.

Riesgos de Modificaciones y Cambios

De acuerdo a lo desarrollado en la Sección IX del presente Prospecto Informativo, el Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Sin perjuicio de lo anterior, El Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores Registrados de los Bonos que representen al menos el 51% del valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación de la respectiva serie a modificar.

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

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

Riesgo de Vencimiento por Eventos de Incumplimiento

Esta Emisión de Bonos incluye ciertos Eventos de Incumplimiento descritos en la Sección (III)(A)(kk) del presente Prospecto Informativo que en caso de que se suscite alguno de ellos de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido esta Emisión, entre otros, el incumplimiento por parte del Emisor y de cualesquiera de las Obligaciones de Hacer y No Hacer, y demás obligaciones del Emisor descritas en este Prospecto Informativo y en los Bonos, las cuales podrían causar el vencimiento anticipado de la Emisión, según sea el caso.

Cualquier Tenedor Registrado puede declarar de plazo vencido las obligaciones de pago derivadas de los Bonos. Este derecho está sujeto a que ocurran uno o más de los eventos de incumplimiento que se establecen en este Prospecto.

Riesgo por Restricciones Financieras

Los términos y condiciones de los Bonos contienen acuerdos y restricciones financieras que podrían limitar la flexibilidad financiera y operacional del Emisor. En la sección de Obligaciones de No Hacer, Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto Informativo, se desarrollan las siguientes restricciones financieras:

- No distribuir dividendos ni realizar avances a los accionistas bajo el esquema de cuentas por cobrar a accionistas o cuentas por cobrar a partes relacionadas sin el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación
- No incurrir en deuda financiera adicional a la derivada de las obligaciones de los Bonos sin el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación

En caso que el Emisor incumpla con estas restricciones se podría declarar la emisión de plazo vencido, que es el riesgo implícito de dichas restricciones.

Riesgo de Base de Clientes

La capacidad de generar ingresos del Emisor depende de su habilidad de retener y aumentar su base de clientes, lo cual pudiera tener efecto adverso en la rentabilidad de los negocios del Emisor y sus resultados operativos.

Riesgo por Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El Emisor no forma parte de grupo corporativo alguno, ni tampoco cuenta con subsidiarias. Sin embargo, el Emisor mantiene cuentas por pagar con partes relacionadas. Debido a la naturaleza de las transacciones, es posible que los términos y condiciones de dichas cuentas por pagar no sean los mismos que aquellos que normalmente resultan de las transacciones entre entidades independientes.

Riesgo de Ausencia de la Garantía

Si las garantías no se perfeccionan, los Bonos Garantizados no contarán con garantías reales.

Riesgo de Ausencia Temporal de Garantías

Los bienes inmuebles que se cederán al fideicomiso mantienen gravámenes hipotecarios. El traspaso de los bienes inmuebles a favor del Fiduciario, a título fiduciario y no a título personal, deberá quedar debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá en un período no mayor de sesenta (60) días calendarios luego de la Fecha de Oferta de los Bonos Garantizados.

Riesgo de Plazo de Vencimiento a largo plazo de los Bonos Subordinados No Acumulativos

La fecha de vencimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos podría ser de hasta cincuenta (50) años. En caso de que el Tenedor de los mismos requiera liquidez en un momento dado, tendría que vender sus Bonos por un valor muy inferior al valor facial o nominal del Bono.

Riesgo de Uso del Remanente de Fondos Recaudados

Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$18,078,018, de los cuales US\$5,532,071 corresponden a Bonos Subordinados No Acumulativos. De los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos, US\$5,495,315 serán utilizados por el Emisor para cancelar cuentas por pagar a accionistas. Esto disminuye la cantidad de recursos financieros que el Emisor podrá utilizar para capital de trabajo o ampliar las inversiones productivas.

Riesgo de Tasa de Interés de Bonos Subordinados No Acumulativos

Los Bonos Subordinados No Acumulativos no devengarán intereses durante las Fechas de Pagos de Interés que ocurran durante los doce (12) primeros meses desde la Fecha de Emisión.

Riesgo de Deterioro de las Garantías

Los bienes inmuebles podrían sufrir una disminución en su valor de avalúo y su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago (esto debido a que en el prospecto y el contrato de fideicomiso se explica que podría darse en una segunda subasta al 90% del valor del mercado del bien inmueble y pese a que se establece una relación de cobertura del 150%, puede que al momento que se dé la subasta el valor de mercado del bien haya disminuido y no cubriría el monto de las obligaciones).

Riesgo de Pérdidas Recurrentes

El Emisor reflejó pérdidas de US\$293,485 durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2016 y de US\$16,508 durante el semestre terminado el 30 de junio de 2016.

B. DEL EMISOR

Riesgo de Alto Apalancamiento

El apalancamiento del Emisor refleja el riesgo de crédito, dado que podría afectar la flexibilidad, exposición a la insolvencia o capacidad de atender el pago de sus obligaciones o deudas. De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado y la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor eran de 582.29 y -35.42 veces, respectivamente. De colocarse la totalidad de los Bonos, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor aumentarían a 616.09 y -37.47 veces, respectivamente.

Riesgo de Ausencia de Calificación de Riesgo del Emisor

El Emisor no ha solicitado para sí mismo una calificación de riesgo por parte de una entidad calificadora de riesgo.

Riesgo de disminución general de precios de las propiedades

Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente las perspectivas del Emisor.

Riesgo de renovación de contratos

Si los contratos de arrendamientos no son renovados o reemplazados en su respectivo vencimiento en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos.

Riesgo de Responsabilidad Limitada

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

Riesgo de Competencia

Existe la posibilidad de que en el mercado que compite el Emisor, se sature, lo cual podría afectar negativamente la rentabilidad de los negocios del Emisor y sus resultados operativos.

Riesgo de cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones o en la composición accionaria

De acuerdo a lo desarrollado en el tercer numeral de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección (III)(A)(II) del presente Prospecto Informativo, el Emisor no podrá efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones ni en la composición accionaria sin el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Queda entendido que cualquier cambio en la composición accionaria derivado de los planes de sucesión patrimonial de los tenedores de las acciones comunes a la fecha del presente prospecto informativo se realizará sin necesidad de solicitar el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Cambios sustanciales en la naturaleza de las operaciones o en la composición accionaria del Emisor pudieran tener efectos adversos en la rentabilidad de los negocios del Emisor y sus resultados operativos.

Riesgo de Liquidez Operativa

El Emisor cuenta con una razón de liquidez, calculada como activos corrientes entre pasivos corrientes, de 0.27 veces al 31 de diciembre de 2015, 0.69 veces al 30 de junio de 2016 y 0.18 veces al 31 de diciembre de 2016. Esto significa que los derechos de los tenedores en el corto plazo no están cubiertos por activos que pueden convertirse en efectivo en el caso de una declaración de vencimiento anticipado. De no mejorar esta situación, se vería sumamente afectado el repago de los Bonos.

Riesgo por Capacidad Instalada del Emisor

Al 31 de diciembre de 2016 el Emisor cuenta con una utilización del 83.14%, lo que significa de no llegar al 100% de utilización del área útil de los locales disponibles, se verá afectada la capacidad de repago de los Bonos.

C. DEL ENTORNO

Riesgo sistémico o no aislable

Se refiere al riesgo relacionado con el comportamiento del mercado como un todo y que depende de factores ajenos al mercado de valores, como lo son la situación económica general o sectorial, el nivel de ahorro, las fluctuaciones en las tasas de interés, la inflación, los aspectos políticos, sociales y electorales, entre otros.

Riesgo económico de Panamá

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

Riesgo legal y fiscal

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

D. DE LA INDUSTRIA

Riesgo del sector

El activo principal del Emisor son 8,556.17 m² área útil vendible o alquilable en el PH Plaza Real, por lo que el éxito de su inversión dependerá de la demanda que exista en el mercado para la compra o arrendamiento de los productos inmobiliarios similares a los que ofrece el PH Plaza Real.

Riesgo de Desaceleración Económica

Una desaceleración económica podría disminuir el nivel de arrendamientos de oficinas comerciales, lo que ocasionaría una merma en el nivel de ingresos del Emisor y afectaría directamente el repago del capital e intereses de los Bonos.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. DETALLES DE LA OFERTA

a) Autorización

La Junta Directiva del Emisor, en reunión celebrada el 22 de febrero de 2016, aprobó la emisión, oferta pública y registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., de los Bonos, cuyos términos y condiciones se describen en este prospecto informativo. Ciertos términos y condiciones aprobados en la reunión de Junta Directiva del 22 de febrero del 2016 fueron modificados en la reunión de Junta Directiva del Emisor del 16 de febrero de 2017.

b) Oferente

Los Bonos serán ofrecidos por La Coruña Investments, S.A. a título de Emisor.

c) Inversionistas

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

d) Ausencia de Derecho preferente de suscripción

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

e) Ausencia de límites de inversión

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

f) Moneda de pago de los Bonos

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

g) Monto de la emisión

El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Dieciocho Millones Trescientos Mil Dólares (US\$18.300,000.00).

El saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Doce Millones Setecientos Mil Dólares (US\$12.700,000.00).

El saldo a capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Cinco Millones Seiscientos Mil Dólares (US\$5.600,000.00).

El valor nominal de esta Emisión representa 610.00 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2016.

h) Denominaciones

Los Bonos serán ofrecidos en denominaciones y múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00).

i) Fecha de la oferta

15 de junio de 2017.

j) Fecha de emisión

Determinada por el Emisor antes de la oferta de cada serie de Bonos. La fecha de emisión y la fecha de oferta serán notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta emisión respectiva.

k) Series

Los Bonos serán emitidos en Bonos Serie A (los "Bonos Garantizados") y Bonos Serie B (los "Bonos Subordinados No Acumulativos").

Los Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos") no se emitirán bajo un programa rotativo, razón por la cual, una vez redimidos, o en la medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de estos, no se podrá emitir ni ofrecer nuevos Bonos.

l) Forma de emisión y representación de los Bonos

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

Los Bonos que sean emitidos de forma física deberán estar firmados de forma individual por el Presidente, Secretario o Tesorero del Emisor.

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.

Los Bonos serán emitidos de forma registrada y sin cupones.

m) Titularidad

Los Bonos serán emitidos de forma nominativa.

n) Circunstancias que puedan menoscabar la liquidez de los Bonos

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

o) Precio de Venta

El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario, al cien por ciento (100%) de sus respectivos valores nominales, más los intereses devengados o acumulados, según sea el caso. No obstante, los Bonos podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a las condiciones que presente el mercado financiero en un determinado momento. Cada Bono será entregado contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono, más intereses acumulados hasta la fecha de liquidación. En el caso de que la fecha de liquidación del Bono sea distinta a la de un Día de Pago de Interés, al precio de venta del Bono se le sumarán los intereses acumulados correspondientes a los días transcurridos entre la fecha de liquidación y el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente (o fecha de emisión, si se trata del primer período de interés).

p) Fecha de Vencimiento y pago de capital

Los Bonos Garantizados serán emitidos con plazos de pago de capital de quince (15) años, contados a partir de la fecha de emisión.

El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados se pagará trimestralmente de acuerdo a la siguiente tabla de amortización:

Número de trimestre	Pagos a capital (En US\$)
1	141,271.67
2	141,300.40
3	143,196.18
4	146,921.97
5	150,654.90
6	149,109.89
7	151,110.44
8	154,855.24
9	158,605.11
10	157,343.44
11	159,454.46
12	163,219.29
13	166,987.03
14	166,024.08
15	168,251.57
16	172,037.52
17	174,320.60
18	175,155.91
19	177,505.92
20	181,314.10
21	185,120.49
22	184,803.79
23	187,283.24
24	191,114.90
25	194,942.22
26	194,975.56
27	197,591.48
28	201,447.89
29	205,297.28
30	205,699.66
31	208,459.47
32	212,341.97
33	215,159.93
34	216,991.95
35	219,903.26
36	223,813.24
37	227,710.41
38	228,911.57
39	231,982.80
40	235,921.79
41	239,844.82
42	241,478.44
43	244,718.27
44	248,687.84
45	252,638.14
46	254,727.70
47	258,145.30
48	262,147.11
49	265,626.02
50	268,689.70
51	272,294.62
52	276,330.41
53	280,339.75
54	283,416.56
55	287,219.07
56	291,290.70
57	295,332.00
58	298,943.11
59	302,953.93
60	307,063.89
Total	12,800,000.00

Las amortizaciones a capital de los Bonos Garantizados serán efectuadas en Días de Pago de Interés. En caso de que el Día de Pago de Interés no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

El plazo de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos será de hasta cincuenta (50) años, contados a partir de la fecha de emisión.

El capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos se pagará en la fecha de vencimiento.

La Fecha de Vencimiento tanto para los Bonos Garantizados como para los Bonos Subordinados No Acumulativos serán comunicados a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

q) Redención Anticipada de los Bonos Garantizados

Los Bonos Garantizados podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de su fecha de emisión, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el quinto (5º) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno punto cinco por ciento (101.5%) del Saldo Insoluto de Capital; y (ii) una vez cumplidos los cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Emisión, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. En otras palabras, sólo se pagará el precio de redención anticipada de ciento uno punto cinco por ciento (101.5%) los primeros cinco (5) años desde la Fecha de Emisión. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital.

El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores y Agente de Pago y Registro con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada por el Emisor para la redención y publicará tal hecho durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional.

Las condiciones de redención anticipada de los Bonos Garantizados serán notificadas por El Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.

r) Redención Anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos

A opción del Emisor, los Bonos Subordinados No Acumulativos podrán ser redimidos total o parcialmente, al 100% del saldo insoluto a capital, sin porcentaje de penalidad, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando se haya pagado o redimido anticipadamente la totalidad del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados.

Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital.

El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores y Agente de Pago y Registro con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada por el Emisor para la redención y publicará tal hecho durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional.

Las condiciones de redención anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán notificadas por El Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.

s) Fecha de Redención Anticipada

La redención de cualquier serie de los Bonos se efectuará en cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses de los Bonos de que se trate previa notificación por escrito de tal hecho al Agente de Pago y Registro con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada por el Emisor para la redención; y

la publicación durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional, de un aviso al público anunciando la redención.

t) Tasa de Interés

La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados será variable, tendrá un mínimo de cinco punto veinticinco por ciento (5.25%) al año y será aquella que resulte de sumar trescientos setenta y cinco (375) puntos básicos a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable de los Bonos Garantizados se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar y se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores y a Latinclear dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada período de interés.

La tasa de interés anual de los Bonos Subordinados No Acumulativos será:

- Cero por ciento (0%) en las Fechas de Pagos de Interés que ocurran durante los doce (12) primeros meses desde la Fecha de Emisión
- Cero por ciento (0%) cuando la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados sea igual o menor a 1.10 veces
- Tres punto cincuenta por ciento (3.50%) cuando la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados sea mayor a 1.10 veces pero igual o menor a 1.25 veces
- Seis punto setenta y cinco por ciento (6.75%) cuando la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados sea mayor a 1.25 veces pero igual o menor a 1.50 veces
- Doce punto cincuenta por ciento (12.50%) cuando la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados sea mayor a 1.50 veces.

Los parámetros para el cálculo de la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados se describen a continuación:

- EBITDA significa, para cualquier período, la utilidad neta para dicho período derivado de las operaciones del Emisor (excluyendo ingresos no recurrentes y otros ingresos no operativos) más (i) gastos de depreciación; (ii) la amortización de activos intangibles; (iii) pagos de intereses e (iv) Impuestos (excluyendo el ITBMS) que se deducen al calcular la utilidad neta, preparados conforme a los IFRS ("International Financial Reporting Standard").
- Servicio de Deuda de los Bonos Garantizados significa, respecto del Emisor y para cualquier período, la suma de (i) Pagos de Intereses de los Bonos Garantizados para dicho período y (ii) los pagos programados de capital de los Bonos Garantizados para dicho período.
- La relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados se calculará del siguiente modo:
 - o En la segunda Fecha de Pago de Interés: EBITDA de los dos trimestres inmediatamente anteriores a la segunda Fecha de Pago de Interés dividido entre el Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados de los dos trimestres inmediatamente anteriores a la segunda Fecha de Pago de Interés. Segunda Fecha de Pago de Interés significa la segunda Fecha de Pago de Interés que ocurra inmediatamente después de la Fecha de Emisión.
 - o En la tercera Fecha de Pago de Interés: EBITDA de los tres trimestres inmediatamente anteriores a la tercera Fecha de Pago de Interés dividido entre el Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados de los tres trimestres inmediatamente anteriores a la tercera Fecha de Pago de Interés. Tercera Fecha de Pago de Interés significa la tercera Fecha de Pago de Interés que ocurra inmediatamente después de la Fecha de Emisión.
 - o En la cuarta Fecha de Pago de Interés: EBITDA de los cuatro trimestres inmediatamente anteriores a la cuarta Fecha de Pago de Interés dividido entre el Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados de los cuatro trimestres inmediatamente anteriores a la cuarta Fecha de Pago de Interés. Cuarta Fecha de Pago de Interés significa la cuarta Fecha de Pago de Interés que ocurra inmediatamente después de la Fecha de Emisión.

- Desde la quinta Fecha de Pago de Interés y en adelante: EBITDA de los cuatro trimestres inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago de Interés dividido entre el Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados de los cuatro trimestres inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago de Interés. Quinta Fecha de Pago de Interés significa la quinta Fecha de Pago de Interés que ocurra inmediatamente después de la Fecha de Emisión.
-

La tasa de interés de los Bonos Subordinados No Acumulativos se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores y a Latinclear dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada período de interés.

u) Cómputo de Intereses

Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados por el Agente de Pago y Registro para cada Período de Interés aplicando la tasa de interés sobre el saldo a capital del Bono, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendario del Período de Interés, (incluyendo el primer día de dicho período de interés, pero excluyendo el Día de Pago de Interés en que termina dicho período de interés), dividido entre trescientos sesenta y cinco (365) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

v) Período de Interés

El período que comienza: (i) desde la fecha de liquidación de la compra del Bono, siempre que ésta coincidiese con un Día de Pago de Interés o con la fecha de emisión del Bono, según sea el caso, o (ii) en caso de que la fecha de liquidación no concuerde con un Día de Pago de Interés o la fecha de emisión del Bono, desde el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente a la fecha de liquidación (o fecha de emisión si se trata del primer período de interés); y termina en el Día de Pago inmediatamente siguiente y cada período sucesivo que comienza en un Día de Pago y termina en el Día de Pago inmediatamente subsiguiente se identificará como un "Período de Interés." Si un Día de Pago coincide con una fecha que no sea día hábil, el Día de Pago deberá extenderse hasta el primer día hábil inmediatamente siguiente, pero sin extenderse dicho Día de Pago a dicho día hábil para los efectos del cómputo de intereses y del período de interés subsiguiente. Lo desarrollado aplica tanto para los Bonos Garantizados como los Bonos Subordinados No Acumulativos.

w) Intereses devengados

Sin perjuicio del derecho del Emisor de suspender la generación y pago de intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos, los intereses se devengarán (i) desde la fecha de liquidación de la compra del Bono, siempre que ésta coincidiese con un Día de Pago de Interés o con la fecha de emisión del Bono, según sea el caso, o (ii) en caso de que la fecha de liquidación no concuerde con un Día de Pago de Interés o la fecha de emisión del Bono, desde el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente a la fecha de liquidación (o fecha de emisión si se trata del primer período de interés). Lo desarrollado aplica tanto para los Bonos Garantizados como los Bonos Subordinados No Acumulativos.

x) Suspensión de generación y pago de intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos

El Emisor tendrá derecho a suspender el pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos, uno o más períodos de interés si: (a) El Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de intereses lo hará incumplir con las obligaciones de hacer detalladas en la Sección (III)(A)(II) del presente Prospecto Informativo; (b) ocurre un Evento de Incumplimiento o Insolvencia; o (c) la Junta Directiva del Emisor opta por suspender el pago de intereses.

En este caso, los Bonos Subordinados No Acumulativos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión de generación y pago de intereses determinado por el Emisor.

La suspensión no constituirá un Evento de Incumplimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos. La suspensión podrá hacerse para períodos de interés en curso.

Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Panamá, Latinclear y al Agente de Pago y Registro mediante documento escrito y a los Tenedores mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.

y) Fecha de Pago de Intereses

Los intereses de los Bonos se pagarán trimestralmente los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (en adelante los "Días de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los Bonos Subordinados No Acumulativos no devengarán intereses durante el período de suspensión de intereses, cuando así lo establezca el Emisor. Los Bonos Subordinados No Acumulativos no devengarán intereses durante las Fechas de Pagos de Interés que ocurran durante los doce (12) primeros meses desde la Fecha de Emisión.

z) Sumas devengadas y no cobradas

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

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

El Agente de Pago y Registro se compromete a favor del Emisor a brindarle los siguientes servicios:

- Calcular los intereses devengados por cada Bono en cada Período de Interés de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos, el Prospecto Informativo y del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro
- Pagar con los fondos que para tal fin reciba del Emisor, los intereses y el capital de los Bonos a sus respectivos tenedores (en adelante, los "Tenedores Registrados") de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro y de los Bonos
- Llevar y mantener al día, un registro, (en adelante, "el Registro") de los Tenedores Registrados de los Bonos, de acuerdo a lo establecido en la cláusula tercera del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro
- Remitir al Emisor previo a la fecha de cada pago respectivo, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados de los Bonos y las sumas que les corresponde recibir en ese momento
- Realizar cualquier otro servicio que estuviera relacionado y fuera inherente al cargo de Agente de Pago y Registro o cualesquiera otros servicios que el Agente de Pago y Registro conviniera con el Emisor
- Distribuir entre los Tenedores Registrados la información financiera que el Emisor está obligado a entregar de conformidad con los Bonos
- Notificar por escrito al Emisor, a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a los Tenedores Registrados sobre la ocurrencia de cualquier Evento de Incumplimiento o

Vencimiento Anticipado apenas tenga conocimiento de ello, no obstante que dicha causal pueda ser subsanada dentro del período de cura, según los términos y condiciones del presente Prospecto Informativo

- Informar a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, que no se pudo realizar el pago de interés y/o capital según corresponda a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con fondos suficientes para dicho pago, si a la llegada de la Fecha de Pago de Intereses o la Fecha de Pago de Capital no hubiese recibido los fondos suficientes para realizar los pagos programados
- Suministrar cualquier información o explicación que requiera la Superintendencia de Mercado de Valores y Entidades Autorreguladas
- Entregar, a requerimiento del Emisor, la lista de Tenedores Registrados en sus sistemas internos, cuando cualquier institución competente requiera el detalle de los Tenedores Registrados, hasta llegar al beneficiario final

El Agente de Pago y Registro, se obliga a llevar y mantener actualizado el Registro. El Registro deberá contener la siguiente información:

- Nombre, domicilio y generales del Tenedor Registrado de cada Bono
- Número total de Bonos emitidos a favor de cada Tenedor Registrado
- Para cada Bono emitido y en circulación: monto, número y fecha de expedición
- Para cada Bono cancelado: (a) detalle por redención (incluyendo número, fecha de cancelación y monto); (b) por reemplazo por Bonos mutilados, destruidos, perdidos o hurtados (incluyendo número, fecha de cancelación y monto); (c) por canje por Bonos de diferente denominación (incluyendo número, fecha de cancelación y monto)
- Para cada Bono no emitido y en custodia: (a) detalle por series y número

Adicionalmente, el Agente de Pago y Registro mantendrá la siguiente información en dicho Registro:

- Instrucciones de pago recibidas de los Tenedores Registrados
- Si pesa algún gravamen o medida cautelar sobre los Bonos
- Cualquiera otra información que el Agente de Pago y Registro, considere conveniente

El Registro estará abierto a la inspección de los Directores y Ejecutivos autorizados del Emisor, y de los funcionarios de la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

EL Emisor hará sus mejores esfuerzos para proporcionar al Agente de Pago y Registro información general de algún Tenedor Registrado al momento de efectuarse la primera emisión, incluyendo nombre completo, nombre del Representante Legal o persona autorizada para representar al Tenedor Registrado, dirección física y postal, número de teléfono y telefax.

aa) Prelación

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este prospecto y por las leyes aplicables en caso de quiebra.

bb) Subordinación y Existencia de acreencias con preferencia de los Bonos Subordinados No Acumulativos

En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de declararse su quiebra, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados No Acumulativos estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas, del Emisor. En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del Emisor, los créditos no subordinados del Emisor tendrán preferencia de

pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos y estos a su vez sobre las sumas que deban recibir los accionistas del Emisor con motivo de la quiebra, liquidación o disolución de este.

cc) Forma de pago del capital e interés

Los pagos derivados de los Bonos se harán por intermedio del Agente de Pago y Registro designado por el Emisor para tal fin.

El Emisor ha designado como Agente de Pago y Registro de los Bonos a Banco Panamá (el “Agente de Pago y Registro”), con oficinas principales ubicadas en Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda, Torre Panamá, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá, de conformidad con el Contrato para la prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro de los Bonos, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores y está disponible para la revisión del público en general. La gestión del Agente de Pago y Registro es puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago y Registro mantendrá en sus oficinas principales un registro (“Registro de Tenedores”) en el cual anotará, la fecha de expedición de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo. El término “Tenedor Registrado” o “Tenedores Registrados” significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado en el Registro de Tenedores como titular de uno o más Bonos a una fecha determinada. El Agente de Pago y Registro entregará a los Tenedores Registrados las sumas que hubiese recibido del Emisor para pagar el capital y los intereses de los Bonos de conformidad con los términos y condiciones de esta oferta.

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

En el caso de Macro títulos emitidos y depositados a favor de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear), mediante crédito electrónico a favor del intermediario financiero o casa de valores con la cual el Tenedor Registrado mantiene una cuenta de inversión.

Todo pago de capital e intereses de un Bono Corporativo individual será hecho, a opción del Tenedor Registrado y según haya sido comunicado por escrito a El Agente Pago, Registro y Transferencia:: (i) mediante cheque de gerencia emitido a favor del Tenedor Registrado del Bono, entregado en las oficinas principales de El Agente de Pago y Registro; (ii) mediante crédito a una cuenta bancaria mantenida por el Tenedor Registrado del Bono con El Agente de Pago y Registro; o (iii) mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada por el Tenedor Registrado del Bono a través del sistema ACH.. Cuando el Tenedor Registrado no haya escogido alguna de las formas de pago antes mencionadas, el mismo se hará por medio de cheque. Si luego de entregado el cheque al Tenedor Registrado, ocurre la pérdida, hurto o destrucción del cheque, la cancelación y reposición del mismo se regirá de acuerdo a los trámites establecidos por las leyes de la República de Panamá y todos los costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

En caso que se escoja la forma de pago mediante crédito a una cuenta bancaria mantenida con el Agente de Pago y Registro, el pago será acreditado en la fecha de pago correspondiente sin costo al Tenedor Registrado. El Emisor asumirá los costos y gastos asociados con pagos mediante transferencia electrónica de fondos. En caso de transferencia electrónica de fondos, ni El Agente de Pago y Registro ni el Emisor serán responsables por los actos, demora u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de la transferencia electrónica, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a las cuentas del Tenedor Registrado. La responsabilidad de El Agente de Pago y Registro se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de interés y/o capital ha sido hecho al Tenedor Registrado y recibido satisfactoriamente por este en la fecha de envío de la transferencia.

El Agente de Pago y Registro, no será responsable frente al Emisor o al Tenedor Registrado por la retención del pago de intereses o del capital correspondiente a uno o más de los Bonos Corporativos, si existiese una orden judicial o de otra autoridad gubernamental competente que le obligue a retener dicho pago, o por mandato de la ley. En caso de que el Agente de Pago y Registro, retenga el pago de capital o intereses de algún Bono Corporativo notificará de ello al Emisor inmediatamente.

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

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

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

Los gastos asociados a la materialización de los Bonos deberán ser sufragados por el Tenedor Registrado que solicite la materialización.

dd) Titularidad múltiple sobre los Bonos

En atención a lo señalado en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus Leyes reformativas, cuando con relación a un Bono exista pluralidad de tenedores, los derechos y obligaciones derivados de la titularidad múltiple se regirán de acuerdo a las reglas contenidas en la Ley 42 de 1984. En caso de que un Bono Corporativo tenga dos o más personas como su Tenedor Registrado, El Agente de Pago y Registro y el Emisor seguirán las siguientes reglas: si se utiliza la expresión “y” en el Registro, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono Corporativo identificados en el Registro; si se utiliza la expresión “o” se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los Tenedores Registrados de dicho Bono Corporativo; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno, se entenderá como una acreencia mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono que aparecen en el Registro.

ee) Depósito de los Bonos

A fin de cumplir con lo exigido en el artículo 153 – A del Decreto Ley 1 de 1999 y sus Leyes reformativas, el Emisor ha establecido el depósito previo de los Bonos ante Central Latinoamericana de Valores S.A. (“Latinclear”), sociedad organizada y existente de acuerdo a las leyes de Panamá, la cual cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como central de valores. El depósito se ha hecho mediante la desmaterialización de los Bonos.

ff) Titularidad de los Bonos según su forma de representación

Latinclear ha sido designada por el Emisor para actuar como central de valores para los fines de hacer posible el traspaso y liquidación de los Bonos desmaterializados. Por tal motivo, y para los fines del Registro de Tenedores que será llevado por el Agente de Pago y Registro, Latinclear será el Tenedor Registrado de todos los Bonos

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

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

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

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

gg) Régimen de Tenencia Indirecta

El derecho de propiedad de las personas que inviertan en los Bonos y que se mantengan representados de forma desmaterializada, estará sujeto al "Régimen de Tenencia Indirecta", regulado en el capítulo Tercero del Título XI del Decreto Ley 1 de 1999 y sus Leyes reformatorias, "por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el Mercado de Valores en la República de Panamá".

Bajo el Régimen de Tenencia Indirecta, el inversionista tendrá el carácter de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellos Bonos desmaterializados comprados a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre los Bonos de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 1 de 1999 y sus Leyes reformatorias.

Tal como se explicó en la sección anterior, el Emisor ha consignado los Bonos en Latinclear y contratado a Latinclear para actuar como custodio y central de valores para el traspaso y liquidación de los mismos. Por lo tanto, Latinclear será el Tenedor Registrado de los Bonos desmaterializados y considerado por el Agente de Pago y Registro y el Emisor, como el único propietario de los Bonos desmaterializados, mientras que los inversionistas serán considerados Tenedores Indirectos y como tales adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos, de conformidad con lo dispuesto en la ley. El inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de los Bonos podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley y a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

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

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

hh) Transferencia de derechos bursátiles y Bonos emitidos físicamente

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

Cuando una solicitud escrita de traspaso de uno o más Bonos Corporativos individuales sea entregada al Agente de Pago y Registro, éste cancelará dicho Bono Corporativo, expedirá y entregará un nuevo Bono Corporativo al endosatario del Bono Corporativo transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de conformidad y con sujeción a lo establecido en esta Sección. El nuevo Bono Corporativo emitido por razón de la transferencia será una obligación válida y exigible del Emisor y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono Corporativo transferido. Todo Bono Corporativo individual presentado al Agente de Pago y Registro para el registro de su transferencia deberá ser debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria a el Agente de Pago y Registro, teniendo éste la opción de que dicho endoso sea autenticado por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago y Registro en el Registro completará el proceso de transferencia del Bono Corporativo. El Agente de Pago y Registro, podrá no aceptar solicitudes de registro de transferencia de un Bono Corporativo en el Registro de Tenedores dentro de los quince (15) Días Hábiles inmediatamente precedentes a la fecha de pago de interés, a la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención anticipada. El Agente de Pago y Registro no anotará en el Registro la transferencia de un Bono Corporativo sobre el cual exista algún reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o cuya propiedad u otros derechos derivados del Bono Corporativo sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente o si razonablemente creyese no ser auténtico o genuino, siempre que tenga conocimiento de que existe dicho reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o tenga conocimiento que la propiedad u otros derechos derivados del Bono Corporativo sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente.

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

1. Si la transferencia del Bono se produjo o no, a consecuencia de una enajenación realizada a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores. En caso afirmativo se presentará al Emisor documento que demuestre que la transacción se realizó a través de la respectiva bolsa de valores.
2. En caso de que el traspaso no hubiese sido realizado a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, que el impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital a que se refiere el literal (e) del artículo 701 del Código Fiscal, ha sido retenido y remitido al Fisco por el comprador del Bono. En este caso, una copia original o autenticada de la constancia del pago del impuesto retenido y hecho al Fisco deberá presentarse al Agente de Pago y Registro.
3. Que el Tenedor se obliga a reembolsar al Emisor todas las sumas de dinero que este fuese obligado pagar al Fisco en caso que la obligación de retener, remitir y/o pagar dicho impuesto no hubiese sido cumplida; y
4. Si en la solicitud se indica que el traspaso no ha sido realizado a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, el Agente de Pago y Registro podrá hacer la retención del impuesto que corresponda.

ii) Canje y Denominación de los Bonos

Cualquier Tenedor Registrado de uno o más Bonos Corporativos, podrá solicitar al Agente de Pago y Registro que le intercambie dicho Bonos Corporativos por uno o más Bonos Corporativos de mayor o menor

denominación, siempre y cuando la denominación total de los Bonos Corporativos nuevos sea igual a la de los Bonos Corporativos canjeados. La denominación de los Bonos Corporativos expedidos en intercambio no podrá ser menor de mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00). La solicitud de intercambio deberá ser efectuada por escrito en forma satisfactoria a el Agente de Pago y Registro y deberá ser firmada por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá indicar el número de Bonos Corporativos y la denominación de Los Bonos Corporativos que se desean intercambiar, y deberá ser presentada en las oficinas principales del Agente de Pago y Registro, ubicadas en Vía España, Edificio Prosperidad, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Dicha solicitud, en caso de Bonos Corporativos individuales, deberá ser acompañada por los Bonos Corporativos que se desean intercambiar, debidamente endosados. Una vez presentada la solicitud de acuerdo a lo anterior, el Agente de Pago y Registro, procederá a expedir e inscribir en el Registro, el número de los Bonos Corporativos que le corresponda a cada cesionario, de acuerdo a lo solicitado por el Tenedor Registrado.

jj) Firma de Bonos emitidos de forma física

Los Bonos que sean emitidos de forma física deberán estar firmados de forma individual por el Presidente, Secretario o Tesorero del Emisor.

kk) Eventos de Incumplimiento de los Bonos

Las obligaciones de pago de intereses y capital derivadas de cualquier Serie de los Bonos podrán declararse de plazo vencido si el Emisor no cumpliera con cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en la Sección (III)(A)(II) de este Prospecto Informativo y/o los Bonos. El Emisor podrá subsanar dicho incumplimiento dentro de los diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que reciba la notificación de incumplimiento (el "período de cura"). Este período de cura no aplicará para el caso en que se decreta la quiebra del Emisor.

II) Obligaciones del Emisor

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

Obligaciones de Hacer:

1. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:
 - (ii) Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal.
 - (iv) Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
2. Notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., de inmediato y por escrito, cualquier hecho de importancia en el desarrollo del negocio del Emisor, evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.
3. Suministrar al Agente de Pago y Registro cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.

4. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
5. Mantener vigentes todos los permisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo la operación de negocios del Emisor.
6. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.

Obligaciones de No Hacer

1. No disolverse
2. No reducir su capital social autorizado
3. No efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones ni en la composición accionaria sin el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Queda entendido que cualquier cambio en la composición accionaria derivado de los planes de sucesión patrimonial de los tenedores de las acciones comunes a la fecha del presente prospecto informativo se realizará sin necesidad de solicitar el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación.
4. No distribuir dividendos ni realizar avances a los accionistas bajo el esquema de cuentas por cobrar a accionistas o cuentas por cobrar a partes relacionadas sin el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación
5. No incurrir en deuda financiera adicional a la derivada de las obligaciones de los Bonos sin el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación
6. No incurrir en mora ni incumplir cualquier otra obligación que mantenga o llegue a mantener con los Tenedores Registrados de los Bonos o con cualquier institución financiera, por cualquier otro concepto.

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo, para lo cual se requerirá el voto favorable de Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate, según sea el caso.

Declaración de Vencimiento Anticipado

Al ocurrir cualquiera de los eventos de incumplimiento establecidos en este prospecto, se seguirá el siguiente procedimiento: Una vez se tenga noticias de la ocurrencia de cualquiera de los eventos de incumplimiento ya sea por algún Tenedor Registrado, el Agente de Pago y Registro, el Agente Fiduciario o el Emisor, se notificará tal hecho al Emisor, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá. La notificación se hará por intermedio del Agente de Pago y Registro e indicará el evento de incumplimiento. Recibida tal notificación por el Emisor, este tendrá la oportunidad de subsanar el incumplimiento dentro del período de cura a que se refiere la Sección (III)(A)(kk), en los casos que aplique. Si el evento de incumplimiento no es subsanado dentro del período de cura, cualquier Tenedor Registrado tendrá derecho a declarar de plazo vencido, todas las obligaciones de pago a cargo del Emisor derivadas de los Bonos de la serie de que se trate. El(los) Tenedor(es) Registrado(s) entregará(n) la declaración de vencimiento anticipado suscrita por él (ellos) al Agente de Pago y Registro, quien notificará de tal hecho al Emisor, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a los Tenedores. Queda entendido que el Agente de Pago y Registro podrá expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos en nombre y representación de cualquier Tenedor Registrado, sin solicitar su previo consentimiento.

Si el Agente de Pago y Registro emite una Declaración de Vencimiento Anticipado, y el Fideicomitente no aporta el monto necesario para cubrir los Bonos Garantizados dentro de treinta (30) días calendario, el Fiduciario procederá a tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración del Patrimonio Fideicomitado. El Fiduciario podrá exigir al Fideicomitente que le entregue la posesión del Patrimonio Fideicomitado para su administración sin necesidad de recurrir a los tribunales. Queda establecido que siempre que El Fiduciario ejerza los derechos a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario ejercerá todos los derechos que se deriven a su favor como dueño del Patrimonio Fideicomitado y con la inscripción de este documento en el Registro Público se hace pública esta condición para conocimiento de acreedores, proveedores y terceros vinculados directa o indirectamente con la (s) Finca(s) dada(s) en Fideicomiso.

Si de acuerdo con lo establecido bajo el Contrato de Fideicomiso se solicita al Fideicomitente hacer un aporte extraordinario por declaración de vencimiento anticipado por el monto necesario para cubrir las Bonos Garantizados, y el mismo falla en hacer este aporte luego de transcurridos treinta (30) días calendarios, El Fiduciario tomará todos los pasos que estime conveniente para vender el Patrimonio Fideicomitado mediante subasta pública.

En caso de darse una subasta pública, el Fiduciario deberá publicar en tres (3) periódicos de la localidad por un periodo de dos (2) semanas el aviso de subasta. La subasta se celebrará ante Notario Público dos (2) días hábiles a partir de la última publicación del aviso de subasta. El Notario Público llevará acabo la apertura de los sobres y declarará el ganador. El precio de referencia que se tomará en cuenta para la subasta será del noventa por ciento (90%) del valor de mercado del avalúo más reciente con no más de un año de vigencia. Si el saldo de las Obligaciones Garantizadas adeudadas es mayor al noventa por ciento (90%) del valor de mercado del inmueble, según el último avalúo realizado, el precio mínimo que se podrá ofertar en la subasta será el saldo de los Bonos Garantizados. Si ningún oferente se presenta a la subasta pública, el Fiduciario deberá emprender nuevamente las gestiones detalladas para realizar una nueva subasta pública. Si al celebrarse la segunda subasta pública no se presenta ningún oferente, el Fiduciario podrá emprender las gestiones necesarias para vender el inmueble de manera privada, lo cual significa que el Fiduciario podrá contratar a uno o más agentes de bienes raíces, que gocen de su debida licencia, quienes se encarguen de buscar un interesado en adquirir el inmueble que esté dispuesto a pagar el noventa por ciento (90%) del valor de mercado del inmueble. Si luego de tres (3) meses no se presenta ningún oferente o no se presenta ninguna propuesta por el noventa por ciento (90%) del valor de mercado del inmueble, el Fiduciario deberá convocar a los tenedores registrados y estos deberán decidir los pasos a tomar con respecto al inmueble y comunicarle formalmente su decisión al Fiduciario. Esta determinación debe ser tomada con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Si luego de la reunión de los Tenedores descrita en el párrafo anterior, no se ha presentado al Fiduciario una decisión aprobada con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, entonces se deberá citar a los Tenedores a una nueva reunión dentro de tres (3) meses siguientes a esa fecha y hasta que se pueda producir una comunicación formal y aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del valor nominal total o saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación y que contenga la decisión de los Tenedores Registrados sobre el destino del bien.

Notificaciones

Toda notificación o comunicación al Agente de Pago y Registro deberá ser dada por escrito y enviada por el Tenedor o su apoderado, como se detalla a continuación:

Banco Panamá
Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda
Apartado Postal 0823-02854
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 302-6821, Fax: 302-4015
Persona de contacto: Kiurenia Arrieta
Correo electrónico: kiurenia.arrieta@bancopanama.com.pa

Página web: www.bancopanama.com.pa

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

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito y enviada por el tenedor o su apoderado, como se detalla a continuación:

Costa del Este, Avenida Centenario, Edificio G-40, Planta Baja, Ciudad de Panamá

Apartado Postal: 0819-00617

Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 271-0037, (507) 271-0039

Fax: (507) 271-0038

Persona de contacto: Manuel Lopez Arango

Correo electrónico: corunainvestment@cableonda.net

Sitio Web: www.plazarealce.com

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

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

mm) Renuncia y Remoción del Agente de Pago y Registro

En el ejercicio de sus obligaciones bajo el Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro, el Agente de Pago y Registro sólo responderá a el Emisor y a los Tenedores Registrados por los daños y perjuicios causados a estos por sus actuaciones en que haya mediado negligencia o culpa grave, o dolo.

El Agente de Pago y Registro podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin responsabilidad alguna para el Agente de Pago y Registro, mediante notificación por escrito al Emisor. Dicha notificación indicará la fecha en que dicha renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por el Emisor. No obstante, la renuncia del Agente de Pago y Registro no será efectiva bajo ningún motivo hasta que el Emisor nombre un Agente de Pago y Registro sucesor y el mismo haya aceptado dicho cargo en los mismos términos y condiciones del presente contrato. Sin embargo, si transcurrido el término de los quince (15) días calendarios antes señalados, el Emisor no ha nombrado un Agente de Pago y Registro sucesor, el Agente de Pago y Registro tendrá la opción de nombrar al Agente de Pago y Registro sucesor por cuenta y en nombre del Emisor. No obstante lo anterior, la renuncia del Agente de Pago y Registro no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo Agente de Pago y Registro y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En caso de renuncia del Agente de Pago y Registro como Agente de Pago y Registro, el Emisor deberá suscribir un nuevo contrato de agencia en los mismos términos y condiciones del contrato de prestación de servicios de agente de

pago y registro en un plazo no mayor a quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que la notificación de renuncia sea recibida por el Emisor.

En caso de que el Emisor no logre suscribir un nuevo contrato de agencia en los mismos términos y condiciones del contrato de prestación de servicios de agente de pago y registro en un plazo no mayor a quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que la notificación de renuncia sea recibida por el Emisor, los Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación deberán designar un nuevo Agente de Pago y Registro (en lo sucesivo, el “Agente de Pago y Registro Sustituto”) en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que la notificación de renuncia sea recibida por el Emisor. En caso de que los Tenedores Registrados que representen el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no logren designar un Agente de Pago Sustituto que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago saliente deberá designar a su sucesor en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha en que la notificación de renuncia sea recibida por el Emisor. En caso de que el Agente de Pago saliente no logre designar un Agente de Pago Sustituto que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, cualquier Tenedor Registrado podrá tomar las medidas legales necesarias para nombrar un Agente de Pago Sustituto. A partir del momento en que el Agente de Pago Sustituto acepte la designación, el Agente de Pago Sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al Agente de Pago saliente y éste quedará liberado de sus deberes y obligaciones previstas en el contrato de prestación de servicios de agente de pago y registro. El Agente de Pago Sustituto deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios de agente de pago y registro, o en aquellos términos aceptables a los Tenedores Registrados que representen el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. Mientras no se haya designado un Agente de Pago Sustituto, el Agente de Pago no podrá renunciar a su cargo, y deberá mantenerse en cumplimiento de sus obligaciones hasta que se haya designado un Agente de Pago Sustituto.

El Emisor podrá remover al Agente de Pago y Registro sin responsabilidad para el Emisor, en los siguientes casos:

- (i) En caso de que el Agente de Pago y Registro cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá;
- (ii) En caso de que el Agente de Pago y Registro sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
- (iii) En caso de que el Emisor lo solicite mediante notificación escrita a el Agente de Pago y Registro. Dicha notificación indicará las razones por la cual el Emisor solicita la remoción y la fecha en que dicha remoción ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por el Agente de Pago y Registro.

En caso de remoción del Agente de Pago y Registro como Agente de Pago y Registro, el Emisor deberá suscribir un nuevo contrato de agencia en los mismos términos y condiciones del contrato de prestación de servicios de agente de pago y registro en un plazo no mayor a quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que la notificación de remoción sea recibida por el Agente de Pago y Registro.

En caso de que el Emisor no logre suscribir un nuevo contrato de agencia en los mismos términos y condiciones del contrato de prestación de servicios de agente de pago y registro en un plazo no mayor a quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que la notificación de remoción sea recibida por el Agente de Pago y Registro, los Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación deberán designar un nuevo Agente de Pago y Registro (en lo sucesivo, el “Agente de Pago y Registro Sustituto”) en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que la notificación de remoción sea recibida por el Agente de Pago y Registro. En caso de que los Tenedores Registrados que representen el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no logren designar un Agente de Pago Sustituto que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago saliente deberá designar a su sucesor en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha en que la notificación de remoción sea recibida por el Agente de Pago y Registro. En caso de que el Agente de Pago saliente no logre designar un Agente de Pago Sustituto que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, cualquier Tenedor Registrado podrá tomar las medidas legales necesarias para nombrar un Agente de

Pago Sustituto. A partir del momento en que el Agente de Pago Sustituto acepte la designación, el Agente de Pago Sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al Agente de Pago saliente y éste quedará liberado de sus deberes y obligaciones previstas en el contrato de prestación de servicios de agente de pago y registro. El Agente de Pago Sustituto deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios de agente de pago y registro, o en aquellos términos aceptables a los Tenedores Registrados que representen el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. Mientras no se haya designado un Agente de Pago Sustituto, el Agente de Pago no podrá ser removido de su cargo, y deberá mantenerse en cumplimiento de sus obligaciones hasta que se haya designado al Agente de Pago Sustituto.

nn) Duración del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro

El Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro se mantendrá en vigencia mientras que existan Bonos emitidos y en circulación en la República de Panamá y hasta la fecha en que ocurra el primero de los siguientes eventos: (i) el vencimiento o redención anticipada de todos los Bonos; (ii) al haberse efectuado el pago total de intereses y del valor nominal de todos los Bonos; (iii) en caso de que habiéndose producido la renuncia del Agente de Pago y Registro a su cargo de agente de pago y registro de los Bonos, el Emisor no hubiese designado dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a esta renuncia, un nuevo agente en reemplazo del Agente de Pago y Registro; (iv) Cualquiera de las causas establecidas en las leyes de la República de Panamá.

Toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago y Registro, para propósitos de esta emisión y que no sea usada por el Agente de Pago y Registro, de conformidad con los términos del contrato, será devuelta por el Agente de Pago y Registro al Emisor tras la terminación del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro, y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha, deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago y Registro responsabilidad ulterior alguna.

En caso de darse por terminado el contrato por cualquier causa diferente a las establecidas en los numerales (i) y (ii) anteriores, el Emisor publicará en un diario de circulación en la República de Panamá, por un día, un aviso que contenga el nombre del nuevo Agente de Pago y Registro.

oo) Deterioro de Bonos emitidos físicamente

Cuando un Bono emitido físicamente se deteriore o mutile, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y entregarse al Agente de Pago y Registro acompañada del 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. No obstante, el Emisor podrá reponer el Bono, sin la necesidad de procedimiento judicial, cuando 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 y el Agente de Pago y Registro exijan a su sola discreción en cada caso.

pp) Prescripción y Cancelación

Prescripción

Las obligaciones del Emisor bajo los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en las leyes de la República de Panamá y los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

Cancelación

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

Ley Aplicable

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

B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Banco Panamá, S.A., (en adelante el “Agente Suscriptor”) ha celebrado con fecha el 9 de junio de 2017 un contrato de suscripción con el Emisor (en adelante el “Contrato de Suscripción”), mediante el cual el Agente Suscriptor se compromete a suscribir y comprar US\$12,700,000.00 (totalidad) de los Bonos Serie A (“Bonos Garantizados”) a un precio igual al 100% del valor nominal, 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 Superintendencia del Mercado de Valores y la aprobación de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. para listar la Emisión, entre otros.

El Emisor pagará al Suscriptor una comisión de hasta cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del monto total de los Bonos Garantizados es decir la suma de Sesenta y Cuatro Mil Dólares (US\$64,000).

No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y Banco Panamá, S.A.

Banco Panamá, S.A. es acreedor del Emisor a la fecha del presente prospecto informativo.

El Emisor mantiene un préstamo interino con el Agente Suscriptor, el cual ascendía a US\$11,790,709 al 31 de diciembre de 2016.

Toda comunicación o notificación que haya que dirigirse al Suscriptor de la Emisión se hará por escrito a la siguiente dirección:

BANCO PANAMÁ, S.A.
Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda
Apartado Postal 0823-02854
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 302-6821, Fax: 302-4015
Persona de contacto: Kiurenia Arrieta
Correo electrónico: kiurenia.arrieta@bancopanama.com.pa
Página web: www.bancopanama.com.pa

El Emisor ha designado a Geneva Asset Management, S.A. con oficinas principales ubicadas en Torre Global Bank, Piso 25, Suite 2502 y 2503, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá, para actuar como agente colocador de los Bonos, de conformidad con el contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores y está disponible al público en general para su revisión.

Geneva Asset Management, S.A. cuenta con licencia de casa de valores expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución No. CNV-013-01 del 26 de enero de 2011 e igualmente tiene derecho a operar un puesto de bolsa ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El agente colocador recibirá, como retribución por los servicios que brindará a El Emisor, una Comisión de Colocación de 0.094% sobre el monto colocado, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el impuesto de transferencia de

bienes y servicios (ITBMS), la cual será pagada una sola vez, la cual podrá ser deducida del monto a entregarse a El Emisor al momento de la liquidación de la venta de los Bonos.

Los accionistas mayoritarios, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, sociedades afiliadas, subsidiarias y controladoras del Emisor no intentan suscribir la oferta total ni parcialmente.

Los Bonos Subordinados No Acumulativos serán colocados por el Agente Colocador en base a sus mejores esfuerzos, de acuerdo a las condiciones pactadas en el Contrato de Corretaje de Valores.

Geneva Asset Management, S.A. no garantiza al Emisor la venta total o parcial de los Bonos Subordinados No Acumulativos.

Los Bonos Subordinados No Acumulativos serán ofrecidos al público general, sin ningún perfil específico. Ninguna parte de los Bonos Subordinados No Acumulativos están asignados para su colocación a un grupo de inversionistas específicos, incluyendo accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex- empleados del Emisor o sus subsidiarias.

La oferta pública de los Bonos sólo está siendo hecha dentro de la República de Panamá.

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

C. MERCADOS

Los Bonos objeto de la presente oferta serán listados solamente en Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sociedad que cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como bolsa de valores en la República de Panamá. No se tiene previsto colocar, listar o registrar los Bonos en otras jurisdicciones o mercados fuera de Panamá, aunque el Emisor se reserva el derecho de hacerlo cuando lo estime conveniente.

D. GASTOS DE LA EMISIÓN

Los gastos de la emisión son los siguientes:

	Cifras Representadas en US\$				Cantidad neta al Emisor
	Precio al público*	Gastos de la Emisión de Bonos Serie A**	Gastos de la Emisión de Bonos Serie B**	Gastos de la Emisión de Bonos Serie A y B**	
Por unidad	1,000.00	9.63	2.50	12.13	987.87
Total	18,300,000.00	176,208.27	45,773.73	221,982.00	18,078,018.00

* Oferta más intereses acumulados (si la fecha de liquidación no coincidiese con la fecha de emisión o con una fecha de pago de interés). Precio inicial sujeto a cambios.

** Incluye: comisión de negociación en mercado primario de la Bolsa de Valores de Panamá, tarifa de registro por oferta pública en la SMV, inscripción en la BVP, código ISIN, mantenimiento anual de la BVP, inscripción de valores en Latinclear, mantenimiento anual de Latinclear, comisión de agente estructurador, comisión de colocación, comisión de suscripción, comisión de agente de pago y registro y otros gastos.

Estos gastos están desglosados de acuerdo al siguiente detalle:

Comisión de Negociación en Mercado Primario

	Cifras Representadas en US\$				Cantidad Neta al Emisor
	Precio al público*	Negociación en la BVP de Bonos Serie A	Negociación en la BVP de Bonos Serie B	Negociación en la BVP de Bonos Serie A y B	
Por unidad	1,000.00	0.72	0.32	1.03	998.97
Total	18,300,000.00	13,142.42	5,795.08	18,937.50	18,281,062.50

(*) Oferta inicial más intereses acumulados, precio inicial sujeto a cambios.

Adicionalmente, el Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 1.10953% del total de la emisión:

Cifras Representadas en US\$					
Comisión o Gasto	Periodicidad	Comisión o Gasto de Bonos Serie A	Comisión o Gasto de Bonos Serie B	Comisión o Gasto de Bonos Serie A y B	Porcentaje
Registro de valores en la SMV	Inicio	1,905.00	840.00	2,745.00	0.01500%
Mantenimiento anual de la SMV	Amal	952.50	420.00	1,372.50	0.00750%
Inscripción en la BVP	Inicio	208.20	91.80	300.00	0.00164%
Código ISIN	Inicio	86.75	38.25	125.00	0.00068%
Mantenimiento anual de la BVP	Amal	138.80	61.20	200.00	0.00109%
Inscripción de valores en LATINCLEAR	Inicio	832.79	367.21	1,200.00	0.00656%
Mantenimiento anual de LATINCLEAR	Amal	138.80	61.20	200.00	0.00109%
Comisión de agente estructurador	Inicio	63,500.00	28,000.00	91,500.00	0.50000%
Comisión de agente suscriptor	Inicio	64,000.00	-	64,000.00	0.50000%
Comisión de agente colocador	Inicio	11,938.00	5,264.00	17,202.00	0.09400%
Comisión de agente de pago y registro	Amal	8,883.06	3,916.94	12,800.00	0.06995%
Comisión de agente fiduciario	Amal	8,400.00	-	8,400.00	0.04590%
Otros (mercadeo, publicidad, legales)	Inicio	2,081.97	918.03	3,000.00	0.01639%
Total		163,065.86	39,978.64	203,044.50	1.10953%

E. USO DE LOS FONDOS

Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$18,078,018, de los cuales US\$12,545,947 corresponden a Bonos Garantizados y US\$5,532,071 corresponden a Bonos Subordinados No Acumulativos:

- De los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados, US\$11,790,709 serán utilizados por el Emisor para cancelar el préstamo interino con Banco Panamá (este saldo corresponde al 31 de diciembre de 2016), cuyos términos y condiciones se describen a continuación:

Banco	Banco Panamá
Monto autorizado	\$15,400,000
Porción corriente del saldo al 31 de diciembre de 2016	\$924,503
Porción no corriente del saldo al 31 de diciembre de 2016	\$10,866,206
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$11,790,709
Tasa de interés anual	5% más FECI
Garantía	Hipoteca y Anticresis
Fecha de vencimiento	Agosto 2026

El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados, que equivale a aproximadamente US\$755,238 será utilizado por el Emisor para capital de trabajo, inversión en terrenos, maquinaria, mobiliario y/o equipos, y/o reestructurar deudas y/o compromisos financieros. El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados, no será utilizado por el Emisor para cancelar cuentas por pagar a accionistas.

- De los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos, US\$5,495,315 serán utilizados por el Emisor para cancelar cuentas por pagar a accionistas. Este saldo corresponde al 31 de diciembre de 2016. El Emisor adeuda ese dinero a los accionistas en concepto de aportes de capital. El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos, que equivale a aproximadamente US\$36,756 será utilizado por el Emisor para capital de trabajo, inversión en terrenos, maquinaria, mobiliario y/o equipos, y/o reestructurar deudas y/o compromisos financieros.

Los bienes inmuebles que se cederán al fideicomiso, y que se encuentran listados en el literal a de la Sección (G)(vii)(a) del presente Prospecto Informativo, mantienen gravámenes hipotecarios a favor de Banco Panamá.

A más tardar sesenta (60) días de la Fecha de Oferta de los Bonos Garantizados, el Emisor traspasará o hará que se traspasen a favor del Fiduciario dichos bienes inmuebles para que queden sujetos al Fideicomiso. El Emisor se encuentra al día con los pagos del préstamo a Banco Panamá.

Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos Garantizados y los Bonos Subordinados No Acumulativos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar incluyen saldos con partes relacionadas de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
El Viñedo, S.A.	\$ 3,663,563	\$ 3,663,563
Pibe, S.A.	\$ 1,831,752	\$ 1,831,752
Total	\$ 5,495,315	\$ 5,495,315

F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

31 de marzo de 2016	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE ACTIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Préstamos por pagar, porción corriente	\$ 619,561	\$ -
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	\$ 9,432	\$ 18,358
Adelantos recibidos de clientes	\$ 138,468	\$ 129,772
Gastos e impuestos acumulados por pagar	\$ 7,826	\$ 98,752
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	\$ 775,287	\$ 246,882
PASIVOS NO CORRIENTES		
Provisión para prima de antigüedad	\$ 4,282	
Préstamos por pagar, neto de porción corriente	\$ 11,826,056	\$ -
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	\$ 5,495,315	\$ -
Bonos Garantizados		\$ 12,800,000
Bonos Subordinados No Acumulativos		\$ 5,500,000
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 17,325,653	\$ 18,300,000
TOTAL DE PASIVOS	\$ 18,100,940	\$ 18,546,882
DEFICIENCIA DE ACTIVOS		
Capital en acciones	\$ 30,000	\$ 30,000
Impuesto complementario	\$ -16,963	\$ -16,963
Déficit acumulado	\$ -585,146	\$ -582,456
TOTAL DE DEFICIENCIA DE ACTIVOS	\$ -572,109	\$ -569,419
TOTAL DE PASIVOS Y DEFICIENCIA DE ACTIVOS	\$ 17,528,831	\$ 17,977,463
Total de pasivos/Capital pagado	603.36	618.23
Total de pasivos/Total de deficiencia de activos	-31.64	-32.57

G. GARANTÍA

Los Bonos Garantizados estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía administrado por Icaza Trust Corporation a título fiduciario.

Resumen de Términos y Condiciones del Fideicomiso:

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

ok

i. Ley aplicable

El Contrato de Fideicomiso, otorgado el 9 de junio de 2017 se registrará por las leyes de la República de Panamá.

ii. Lugar y fecha de constitución

El domicilio del Fideicomiso estará ubicado en las oficinas principales del Fiduciario, actualmente ubicadas en Edificio IGRA, Calle Aquilino de la Guardia No. 8, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Contrato de Fideicomiso se constituirá por Escritura Pública. Los datos de la Escritura Pública, los datos completos de inscripción y copia autenticada del mismo se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplementos enviados con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de emisión de los Bonos Garantizados.

iii. Designación del Fiduciario

El Emisor ha designado a Icaza Trust Corporation para actuar como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía.

Icaza Trust Corporation cuenta con licencia para ejercer el negocio de fideicomiso, expedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, mediante Resolución Resolución N° 12-96 de 6 de noviembre de 1996.

Todas las notificaciones y avisos que se requieran al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso deberán, salvo disposición en contrario para casos específicos, constar por escrito (incluyendo, fax) y ser entregados personalmente o enviados mediante correo certificado, o por servicios de courier o fax:

Icaza Trust Corporation

Dirección: Calle Aquilino de la Guardia No.8, Edificio IGRA, Panamá, Panamá.

Apartado: 0823-02435

Teléfono: (507) 205.6000

Fax: (507) 264.4676

Correo Electrónico: luism@icazalaw.com

Atención: Luis Arturo Martínez Caballero

El Fiduciario se dedica exclusivamente al negocio fiduciario. El fiduciario no ha sido objeto de alguna sanción en firme por parte de su ente supervisor.

iv. Relaciones Comerciales entre el Fiduciario, sus Afiliadas o Subsidiarias con el Emisor

A la fecha de la presentación de la solicitud no existe vínculo ni relación comercial entre el fiduciario, sus sociedades afiliadas o sus subsidiarias y el Emisor. Tampoco se estima que existirá vínculo ni relación comercial entre el fiduciario, sus sociedades afiliadas, sus subsidiarias, su persona controladora y el Emisor.

v. Obligaciones del Emisor a favor del Fiduciario y/o Afiliadas

A la fecha de la presentación de la solicitud, ni el Emisor, ni sus sociedades afiliadas, ni su persona controladora tienen obligaciones pendientes con el fiduciario o alguna de sus afiliadas, subsidiarias o personas controladoras. Ni el fiduciario ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas o personas controladoras son tenedores de los valores del Emisor ni será tenedor de los valores objeto de la solicitud.

vi. Datos del Fideicomitente

El Fideicomitente será el propio Emisor.

Todas las notificaciones y avisos que se requieran al Fideicomitente conforme al Contrato de Fideicomiso deberán, salvo disposición en contrario para casos específicos, constar por escrito (incluyendo, fax) y ser entregados personalmente o enviados mediante correo certificado, o por servicios de courier o fax a:

La Coruña Investments, S.A.

Dirección: Costa del Este, Avenida Centenario, Edificio G-40, Planta Baja, Panamá

Apartado: 0819-00617

Teléfono: (507) 271.0039

Fax: (507) 271.0038

Correo Electrónico: rogerguerram@cableonda.net

Atención: Roger A. Guerra

vii. Bienes del Fideicomiso y Propietario de los Bienes que se darán en fideicomiso

Los bienes del fideicomiso serán todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Emisor, o por terceras personas, incluyendo:

- a) Las siguientes sesenta (60) fincas propiedad del Emisor y debidamente inscritas en el Registro Público de Panamá en la sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, las cuales albergan el Edificio PH Plaza Real, ubicado en la intersección de la Avenida Marina del Norte y la Calle Segunda, Costa del Este:

Número de Finca/Folio Real	Código de Ubicación	Sección Registro Público	Identificación Unidad	Valor de mercado (según Avalúo realizado por Panamericana de Avalúos)
458092	8712	Propiedad Horizontal	PB-1	\$620,000.00
458093	8712	Propiedad Horizontal	PB-2	\$640,000.00
458094	8712	Propiedad Horizontal	PB-3	\$500,000.00
458095	8712	Propiedad Horizontal	PB-4	\$1,100,000.00
458096	8712	Propiedad Horizontal	PB-5	\$1,600,000.00
458097	8712	Propiedad Horizontal	PB-6	\$600,00.00
458098	8712	Propiedad Horizontal	PB- 7	\$700,000.00
458099	8712	Propiedad Horizontal	1-01	\$385,000.00
458100	8712	Propiedad Horizontal	1-02	\$385,000.00
458101	8712	Propiedad Horizontal	1-03	\$450,000.00
458102	8712	Propiedad Horizontal	1-04	\$450,000.00
458106	8712	Propiedad Horizontal	1-08	\$270,000.00
458107	8712	Propiedad Horizontal	1-09	\$275,000.00
458108	8712	Propiedad Horizontal	1-10	\$400,000.00
458109	8712	Propiedad Horizontal	1-11	\$400,000.00
458110	8712	Propiedad Horizontal	1-12	\$400,000.00
458111	8712	Propiedad Horizontal	1-14	\$495,000.00
458112	8712	Propiedad Horizontal	2-01	\$387,500.00
458113	8712	Propiedad Horizontal	2-02	\$387,500.00
458114	8712	Propiedad Horizontal	2-03	\$452,500.00
458115	8712	Propiedad Horizontal	2-04	\$452,500.00
458119	8712	Propiedad Horizontal	2-08	\$272,500.00
458120	8712	Propiedad Horizontal	2-09	\$277,500.00
458121	8712	Propiedad Horizontal	2-10	\$402,500.00

Número de Finca/Folio Real	Código de Ubicación	Sección Registro Público	Identificación Unidad	Valor de mercado (según Avalúo realizado por Panamericana de Avalúos)
458122	8712	Propiedad Horizontal	2-11	\$402,500.00
458123	8712	Propiedad Horizontal	2-12	\$402,500.00
458124	8712	Propiedad Horizontal	2-14	\$497,500.00
458125	8712	Propiedad Horizontal	3-01	\$388,500.00
458126	8712	Propiedad Horizontal	3-02	\$388,500.00
458132	8712	Propiedad Horizontal	3-08	\$273,500.00
458133	8712	Propiedad Horizontal	3-09	\$280,000.00
458135	8712	Propiedad Horizontal	3-11	\$403,500.00
458136	8712	Propiedad Horizontal	3-12	\$403,500.00
458137	8712	Propiedad Horizontal	3-14	\$500,000.00
458138	8712	Propiedad Horizontal	4-01	\$390,000.00
458139	8712	Propiedad Horizontal	4-02	\$390,000.00
458140	8712	Propiedad Horizontal	4-03	\$456,000.00
458141	8712	Propiedad Horizontal	4-04	\$456,000.00
458142	8712	Propiedad Horizontal	4-05	\$456,000.00
458143	8712	Propiedad Horizontal	4-06	\$456,000.00
458144	8712	Propiedad Horizontal	4-07	\$527,500.00
458145	8712	Propiedad Horizontal	4-08	\$275,000.00
458146	8712	Propiedad Horizontal	4-09	\$281,000.00
458147	8712	Propiedad Horizontal	4-10	\$405,000.00
458148	8712	Propiedad Horizontal	4-11	\$405,000.00
458149	8712	Propiedad Horizontal	4-12	\$405,000.00
458150	8712	Propiedad Horizontal	4-14	\$502,500.00
458151	8712	Propiedad Horizontal	5-01	\$392,000.00
458152	8712	Propiedad Horizontal	5-02	\$392,000.00
458153	8712	Propiedad Horizontal	5-03	\$457,500.00
458154	8712	Propiedad Horizontal	5-04	\$457,500.00
458155	8712	Propiedad Horizontal	5-05	\$457,500.00
458156	8712	Propiedad Horizontal	5-06	\$457,500.00
458157	8712	Propiedad Horizontal	5-07	\$530,000.00
458158	8712	Propiedad Horizontal	5-08	\$277,500.00
458159	8712	Propiedad Horizontal	5-09	\$282,500.00
458160	8712	Propiedad Horizontal	5-10	\$407,500.00
458161	8712	Propiedad Horizontal	5-11	\$407,500.00
458162	8712	Propiedad Horizontal	5-12	\$407,500.00
458163	8712	Propiedad Horizontal	5-14	\$505,000.00
Total				\$ 27,079,000.00

La sumatoria del valor de avalúo de las fincas que serán traspasadas al fiduciario es US\$27,079,000.

es

- b) Cesión de las pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles detallados en el literal (a) anterior.
- c) Los fondos de dinero depositados en las cuentas del Fideicomiso.
- d) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente o por otras personas o Fideicomitentes que se puedan adherir al Fideicomiso.
- e) Cualesquiera otras sumas de dinero que se traspase al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

El valor de avalúo de los bienes inmuebles traspasados al Fideicomiso como garantía de la emisión de los Bonos Garantizados, deberá tener una relación igual o mayor a uno punto cincuenta (1.50) veces el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados. Si por cualquier necesidad pertinente a la emisión de series futuras resultase que el valor de los bienes fideicomitados traspasados al Fideicomiso no guardan una relación de uno punto cincuenta (1.50) sobre el valor del saldo de capital de los Bonos Garantizados, el Fideicomitente, podrá traspasar nuevas garantías en Fideicomiso para cumplir con el ratio requerido para los Bonos Garantizados, sin que esto requiera de la aprobación previa de los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados, y una vez se complete de manera satisfactoria el proceso de debida diligencia establecido por el Fiduciario en relación a la nueva garantía. Para cumplir con esta sección de forma efectiva, El Fideicomitente se obliga a presentar al Fiduciario cada 3 años un avalúo sobre el valor de los bienes fideicomitados detallados en el literal a) de la sección 3.01 del contrato.

El Informe de Avalúo de los Bienes Muebles fue elaborado por la empresa Panamericana de Avalúos, S.A. Panamericana de Avalúos, S.A. fue fundada en 1982 por un grupo de profesionales con vasta experiencia en el ramo de la Industria, Finanzas y Construcción, con el fin de llenar una sentida necesidad en el campo de la valuación técnica y económica. El propósito de la empresa es brindar, en forma objetiva y técnica, los servicios de Avalúos, Inspecciones, Peritaje y otras formas de valuación, para la consecución de créditos bancarios, establecer valores de reemplazo para la contratación de pólizas de seguros, traspaso de bienes y otras necesidades de la empresa moderna. Sus informes son solicitados y aceptados tanto en el sector público como el privado, sirviendo a Entidades Autónomas y del Estado, al igual que Bancos, Compañías de Seguros y Firmas de Auditoría, tanto en el plano local como en el internacional. El Ing. William R. Herron Jr., Presidente de Panamericana de Avalúos, S.A., es Ingeniero Mecánico (Licencia No.74-16-16), graduado de Villanova University ubicada en el Estado de Pennsylvania, Estados Unidos de Norteamérica, habiendo tomado cursos de Post-Grado y seminarios tanto localmente como en el extranjero en distintas disciplinas académicas. El Ing. Herron es un experto evaluador tanto de bien inmueble como equipos y maquinarias con más de 30 años de experiencia práctica. Regularmente dicta cursos y seminarios sobre las técnicas de la valuación en el mercado local, habiendo dictado estos seminarios en la Asociación Bancaria, Cámara de Comercio, así como para la Contraloría de la República y al Ministerio de Economía y Finanzas, es miembro y evaluador certificado del International Real Estate Institute, miembro de National Association of Real Estate Appraiser, miembro del Instituto de Valuaciones y Peritajes de Panamá (IVAPPAN.), miembro de International Who's Who of Professional del cual fue electo Miembro del año del 2007, Miembro de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR) y miembro del National Cargo Security Council (NCSC).

viii. Naturaleza del Fideicomiso

El fideicomiso será irrevocable, puro, simple y oneroso.

El Fideicomitente pagará al Fiduciario en concepto de honorarios por constitución del Fideicomiso la suma de Cuatro Mil Dólares (US\$4,000.00) más el impuesto ITBMS, pagadero a más tardar al momento de la firma del contrato de Fideicomiso. El Fideicomitente pagará al Fiduciario honorarios mensuales de Setecientos Cincuenta dólares (US\$750.00) más el impuesto ITBMS, pagaderos en a más tardar a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso y en el aniversario de dicha fecha de cada año subsiguiente hasta la última fecha de vencimiento de los Bonos Garantizados (o proporcionalmente en caso que el Fideicomiso termine antes de una fecha de aniversario del Contrato de Fideicomiso), por actuar como fiduciario del Fideicomiso. El Fideicomitente pagará

directamente en esas mismas fechas al agente residente del Fideicomiso honorarios anuales de Doscientos Cincuenta dólares (US\$250.00).

ix. Causales de Extinción

El Fideicomiso terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

- a) El Fideicomitente pague y satisfaga cada una de las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciario reciba notificación por escrito de este hecho por parte del Agente de Pago y Registro, y proceda a transferir el Patrimonio Fideicomitado al Fideicomitente.
- b) El Fideicomitente reciba notificación por parte de los Tenedores Registrados, por conducto del Agente de Pago y Registro, de un Evento de Incumplimiento, y ejecute el Patrimonio Fideicomitado.
- c) Se dé alguna de las causales establecidas en el artículo 33 de la Ley 1 de 5 de enero de 1984.

x. Gastos que corresponden a los Beneficiarios

El Emisor es, en su calidad de fideicomitente, la parte responsable por los gastos que se deriven del fideicomiso y no hay gastos específicos que correspondan a los beneficiarios.

En caso de que el Fideicomitente no pague al Fiduciario todos los honorarios, gastos e indemnizaciones a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra suma que el Fideicomitente deba pagar al Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá, sin tener que dar notificación de ello a los Fideicomitentes ni a los Beneficiarios, pagarse o descontarse los mismos de los Bienes Fideicomitados en cualquier momento y, posteriormente, notificará al Fideicomitente los Bienes Fideicomitados así pagados o descontados.

xi. Designación e Identificación de los Beneficiarios

“Beneficiario” significa los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados, así como sus respectivos sucesores y cesionarios, y el Fideicomitente como Beneficiario Residual, solo en la medida en que se hubieran satisfecho, en su totalidad, las obligaciones derivadas de los Bonos Garantizados.

xii. Renuncia del fiduciario

El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento, con o sin causa, siempre que proporcione aviso por escrito de no menos de cuarenta y cinco (45) días calendario previo a la fecha efectiva de la renuncia, al Fideicomitente y al Agente de Pago y Registro, quien enviará copia de dicha renuncia prontamente a los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados. En caso de renuncia del Fiduciario, una Mayoría de Tenedores de los Bonos Garantizados, definida esta mayoría por el cincuenta y un por ciento (51%) de los Tenedores Registrados, como mínimo, deberá, dentro del plazo antes indicado, designar un nuevo Fiduciario (en lo sucesivo, el “Fiduciario Sustituto”), el cual deberá ser una entidad con licencia que le permita llevar a cabo el negocio de fiduciario en la República de Panamá. En caso que no se designe un Fiduciario Sustituto que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, el Fiduciario saliente podrá designar a su sucesor, el cual deberá contar con las características antes indicadas. A partir del momento en que el Fiduciario Sustituto acepte la designación del Fiduciario saliente, el Fiduciario Sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al Fiduciario saliente y éste quedará liberado de sus deberes y obligaciones previstas en el Fideicomiso. El Fiduciario Sustituto deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso, o en aquellos términos aceptables a una Mayoría de Tenedores de los Bonos Garantizados, definida esta mayoría por el cincuenta y un por ciento (51%) de los Tenedores Registrados, como mínimo, definida esta mayoría por el cincuenta y un por ciento (51%) de los Tenedores Registrados, como mínimo,

xiii. Remoción del fiduciario

ef

El Fiduciario sólo podrá ser removido de su cargo por una Mayoría de Tenedores de los Bonos Garantizados, definida esta mayoría por el cincuenta y un por ciento (51%) de los Tenedores Registrados, como mínimo, mediante notificación escrita (A) en forma inmediata (i) si incurre en culpa grave, dolo o fraude en el desempeño de sus responsabilidades como Fiduciario bajo el Fideicomiso, (ii) si deviene insolvente o es intervenido, declarado en estado de liquidación forzosa o en quiebra o se da algún otro evento similar, (iii) si es liquidado o disuelto, (iv) si se cancela su licencia fiduciaria, (v) si no puede cumplir con las obligaciones contraídas en el Fideicomiso por causa imputable al Fiduciario y (B) con treinta (30) días de anticipación por cualquiera otra causa si así lo determine una Mayoría de Tenedores de los Bonos Garantizados.

xiv. Fiduciario Sustituto

A la fecha de la solicitud de registro no se ha designado un Fiduciario Sustituto.

xv. Resumen de responsabilidades del fiduciario

Las responsabilidades del Fiduciario son:

- a) Diligencia. El Fiduciario cumplirá con sus funciones con diligencia, pero sólo será responsable ante el Fideicomitente y los Beneficiarios de las pérdidas o deterioros de los bienes del Fideicomiso que provengan de no haber utilizado en la ejecución del mismo el cuidado de un buen padre de familia y en caso que medie culpa grave, dolo o fraude de su parte. El Fiduciario se encargará de la administración de los bienes fideicomitados y su aplicación según lo descrito en el contrato de Fideicomiso, y no será responsable de la gestión de cobros de los cánones de arrendamiento descritos en el contrato.
- b) Subcontratación de Agentes. En el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, el Fiduciario podrá actuar directamente o por conducto de agentes, apoderados o mandatarios, siendo estos últimos responsabilidad única del Fiduciario como único responsable de velar por el cuidado y administración del Fideicomiso.
- c) Acatamiento de Instrucciones. El Fiduciario no tendrá obligación de acatar instrucciones que le imparta el Fideicomitente, o los Tenedores si, en la opinión razonable del Fiduciario, el cumplimiento de dichas instrucciones (i) resultaría en la violación de alguna ley, reglamento u orden judicial o de cualquier otra autoridad, (ii) violaría los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, (iii) expondría al Fiduciario a responsabilidad u obligación personal o le acarrearía algún perjuicio o (iv) requeriría que el Fiduciario incurriera en gastos que no tiene como cubrir.
- d) Consultas y Solicitud de Información. El Fiduciario se reserva el derecho de solicitar información o certificaciones sobre la emisión al Agente de Pago y Registro, y a los Tenedores, según lo considere conveniente. Si cualquier Tenedor Registrado quisiera obtener copia del contrato, deberá comunicarle su solicitud al Agente de Pago y Registro, quien será la persona responsable de proporcionar cualquier copia del Contrato de Fideicomiso o información al Tenedor interesado.
- e) Traspaso de Patrimonio Fideicomitado en Fecha de Vencimiento de los Bonos Garantizados. A la fecha de vencimiento de los Bonos, ya sea porque el Plazo de Emisión ha concluido o porque se ha dado una Redención Anticipada de los Bonos Garantizados, el Fiduciario deberá traspasar el Patrimonio Fideicomitado al Fideicomitente, según sus instrucciones de traspaso, siempre y cuando el mismo haya cumplido con todas las Obligaciones Garantizadas.
- f) Rendición de Cuentas: El Fiduciario deberá llevar a través de la asistencia proporcionada por el Fideicomitente, quien tendrá la obligación de proporcionarle al Fiduciario el valor actualizado del Patrimonio Fideicomitado trimestralmente. El Fiduciario deberá remitir al Fideicomitente, para su respectiva presentación ante la Superintendencia del Mercado de Valores, el Informe en el que constan los bienes y derechos que constituyen los bienes fideicomitados. La contabilidad del Fideicomiso debe presentarse al Fideicomitente de manera anual y estrictamente separada a la del resto de los activos del Fiduciario. De igual manera deberá rendir cuenta de su gestión administrativa al Agente de Pago y Registro anualmente, mediante documento escrito enviado a través de los medios de comunicación detallados en el contrato de fideicomiso. El Fiduciario deberá remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre su gestión como Fiduciario u otra que conforme a la ley deba suministrar, en los plazos que las autoridades requieran.

No se establecen reglas respecto a la, distribución o disposición de los Bienes Fideicomitidos, distintas de las reglas ya consagradas en el contrato de fideicomiso.

Si el Agente de Pago y Registro emite una Declaración de Vencimiento Anticipado, y el Fideicomitente no aporta el monto necesario para cubrir los Bonos Garantizados dentro de treinta (30) días calendario, el Fiduciario procederá a tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración del Patrimonio Fideicomitado. El Fiduciario podrá exigir al Fideicomitente que le entregue la posesión del Patrimonio Fideicomitado para su administración sin necesidad de recurrir a los tribunales. Queda establecido que siempre que El Fiduciario ejerza los derechos a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario ejercerá todos los derechos que se deriven a su favor como dueño del Patrimonio Fideicomitado y con la inscripción de este documento en el Registro Público se hace pública esta condición para conocimiento de acreedores, proveedores y terceros vinculados directa o indirectamente con la (s) Finca(s) dada(s) en Fideicomiso.

Si de acuerdo con lo establecido bajo el Contrato de Fideicomiso se solicita al Fideicomitente hacer un aporte extraordinario por declaración de vencimiento anticipado por el monto necesario para cubrir las Bonos Garantizados, y el mismo falla en hacer este aporte luego de transcurridos treinta (30) días calendarios, El Fiduciario tomará todos los pasos que estime conveniente para vender el Patrimonio Fideicomitado mediante subasta pública.

En caso de darse una subasta pública, el Fiduciario deberá publicar en tres (3) periódicos de la localidad por un periodo de dos (2) semanas el aviso de subasta. La subasta se celebrará ante Notario Público dos (2) días hábiles a partir de la última publicación del aviso de subasta. El Notario Público llevará acabo la apertura de los sobres y declarará el ganador. El precio de referencia que se tomará en cuenta para la subasta será del noventa por ciento (90%) del valor de mercado del avalúo más reciente con no más de un año de vigencia. Si el saldo de las Obligaciones Garantizadas adeudadas es mayor al noventa por ciento (90%) del valor de mercado del inmueble, según el último avalúo realizado, el precio mínimo que se podrá ofertar en la subasta será el saldo de los Bonos Garantizados. Si ningún oferente se presenta a la subasta pública, el Fiduciario deberá emprender nuevamente las gestiones detalladas para realizar una nueva subasta pública. Si al celebrarse la segunda subasta pública no se presenta ningún oferente, el Fiduciario podrá emprender las gestiones necesarias para vender el inmueble de manera privada, lo cual significa que el Fiduciario podrá contratar a uno o más agentes de bienes raíces, que gocen de su debida licencia, quienes se encarguen de buscar un interesado en adquirir el inmueble que esté dispuesto a pagar el noventa por ciento (90%) del valor de mercado del inmueble.

g) Advertencia sobre Autonomía de Patrimonio

El Patrimonio Fideicomitado constituirá un patrimonio separado de los bienes propios del Fiduciario para todos los efectos legales y no podrá ser secuestrado ni embargado, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del Fideicomiso, o por terceros cuando dicho Patrimonio Fideicomitado se hubiera traspasado al Fideicomiso o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos.

h) Dispensa de constituir garantía

Para el Fideicomiso el Fiduciario no estará obligado a dar caución especial de buen manejo en favor del Fideicomitente, o los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados. Esta disposición es sin perjuicio de las garantías que se exijan a las personas autorizadas para ejercer el negocio del Fideicomiso. Aquel a quien la ejecución del Fideicomiso pueda ocasionar perjuicios podrá pedir al Juez que ordene al Fiduciario constituir caución como medida precautoria.

i) Solución de controversias

Cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación del Contrato de Fideicomiso será resuelta en primera instancia por los jueces de circuito de lo civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, para lo cual las partes renuncian al domicilio.

j) Abogado que refrendará el fideicomiso

Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984, se designa a la firma de abogados Icaza González Ruíz & Alemán, actualmente con oficinas en el Edificio IGRA, calle Aquilino de la Guardia No. 8, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como Agente Residente del Fideicomiso. Los honorarios profesionales del Agente Residente serán cubiertos directamente por el Fideicomitente.

k) Auditores externos

La firma de contadores públicos autorizados encargados de auditar al Fiduciario es Deloitte. La persona de contacto es Gilberto Mora.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. HISTORIA Y DESARROLLO

Razón Social, Jurisdicción y Datos de Constitución

La Coruña Investments, S.A. es una sociedad anónima de duración perpetua incorporada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, (en adelante, el "Emisor") mediante Escritura Pública No. 10371 del 5 de mayo de 2010, de la Notaría Primera del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público desde el 6 de mayo de 2010, en la Ficha 699759, Documento 1769771.

Historia y Desarrollo

En septiembre de 2013 el Emisor culminó la construcción de un edificio denominado PH Plaza Real el cual está constituido por planta baja y 5 plantas de oficinas y locales comerciales tipo A, y un edificio de estacionamientos adosado en su parte posterior. En el año 2014 el Emisor vendió 12 oficinas, y actualmente se dedica al alquiler de 8,556.17m² de área útil.

Domicilio Comercial

El domicilio comercial principal el Emisor es el siguiente:

Dirección: Costa del Este, Avenida Centenario, Edificio G-40, Planta Baja, Ciudad de Panamá
Teléfono: (507) 271-0037/39
Fax: (507) 271-0038
Apartado Postal: 0819-00617 El Dorado, Panamá, República de Panamá
Contacto: Manuel Lopez Arango
Correo-e: corunainvestment@cableonda.net

Emisión y Ofertas Públicas Anteriores

El Emisor no ha emitido Valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Gastos de Capital y Disposición de Activos

En septiembre del año 2013 el Emisor culminó la construcción del PH Plaza Real. El valor del terreno fue de US\$2,709,478 y el valor de las mejoras fue de US\$14,951,323.

En el año 2014 se vendieron 12 oficinas. La proporción del valor en libros del terreno y las mejoras asignado a dichas oficinas fue US\$3,183,832 (US\$559,777 del terreno y US\$2,624,055 de las mejoras).

La construcción del PH Plaza Real fue financiada principalmente mediante un préstamo otorgado por Banco Panamá por US\$13,400,000 con una tasa de interés anual de 4.75% más FECI.

Capitalización y Endeudamiento

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016:

	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Préstamos por pagar, porción corriente	\$ 924,503	\$ 832,650
Cuentas por pagar	\$ 19,883	\$ 18,358
Anticipo de clientes	\$ 140,235	\$ 129,772
Gastos e impuestos por pagar	\$ 22,484	\$ 98,752
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	\$ 1,107,105	\$ 1,079,532
PASIVOS NO CORRIENTES		
Préstamos por pagar, porción largo plazo	\$ 10,866,206	\$ 11,826,056
Cuentas por pagar accionistas	\$ 5,495,315	\$ 5,495,315
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 16,361,521	\$ 17,321,371
TOTAL DE PASIVOS	\$ 17,468,626	\$ 18,400,903
PATRIMONIO		
Capital en acciones	\$ 30,000	\$ 30,000
Impuesto complementario	\$ -16,963	\$ -16,963
Déficit acumulado	\$ -506,291	\$ -582,456
TOTAL DE PATRIMONIO	\$ -493,254	\$ -569,419
Total de pasivos/Capital pagado	582.29	613.36
Total de pasivos/Total de patrimonio	-35.42	-32.32

Los términos y condiciones de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2016 se describen a continuación:

Banco	Banco Panamá
Monto autorizado	\$15,400,000
Porción corriente del saldo al 31 de diciembre de 2016	\$924,503
Porción no corriente del saldo al 31 de diciembre de 2016	\$10,866,206

Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$11,790,709
Tasa de interés anual	5% más FECI
Garantía	Hipoteca y Anticresis
Fecha de vencimiento	Agosto 2026

Dividendos

El Emisor no declaró dividendos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2015.

En la actualidad no mantiene una política de dividendos definida. Las decisiones son discutidas y tomadas a discreción de la Junta Directiva.

B. CAPITAL ACCIONARIO

El capital autorizado está constituido por 500 acciones comunes sin valor nominal, de las cuales 30 se encuentran emitidas y en circulación.

El Emisor no mantiene acciones en tesorería.

En los últimos cinco (5) años no se ha pagado más del 10% del capital con bienes que no sean efectivo.

A la fecha no hay acciones que no representen capital.

A continuación, la conciliación del número de acciones comunes emitidas y en circulación al principio y al final de cada año, durante los últimos cinco (5) años:

Año	Al inicio		Al final	
	Acciones autorizadas	Acciones en circulación	Acciones autorizadas	Acciones en circulación
2012	500	-	500	30
2013	500	30	500	30
2014	500	30	500	30
2015	500	30	500	30
2016	500	30	500	30

A la fecha no hay capital autorizado, pero que no haya sido emitido, ni un compromiso de incrementar el capital.

Al 31 de diciembre de 2016, el total del patrimonio de los accionistas del Emisor es de -US\$493,254.

El Emisor no ha emitido valores consistentes en derechos de suscripción preferente o valores convertibles en acciones.

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Giro normal de negocios

La actividad principal del Emisor es el alquiler de locales comerciales y oficinas en el edificio denominado PH Plaza Real, el cual cuenta con un área de construcción de 26,837.20 m² y 10,636.16 m² de área útil (de los cuales 8,556.17 m² son área útil vendible o alquilable propiedad del Emisor) distribuidos de la siguiente manera:

1,313.10 m² cerrados de los locales comerciales en planta baja; 443 m² de terrazas techadas para locales comerciales en planta baja; 149 m² de terrazas sin techo para locales comerciales en planta baja y 8,731.06 m² de áreas de oficinas ubicadas entre los niveles 100 al 500. El resto de las áreas de construcción se componen por estacionamientos, pasillos, escaleras, lobby, oficinas administrativas y áreas comunes.

PH Plaza Real es un edificio de 5 plantas altas más planta baja, con oficinas y locales comerciales tipo A. Tiene un edificio de estacionamientos adosado en su parte posterior, con igual cantidad de niveles que permiten a sus usuarios aparcar sus vehículos en el nivel en donde se encuentren sus oficinas.

PH Plaza Real se encuentra ubicado en un terreno de 4,433.43 m² localizado en la Ciudad de Panamá, Corregimiento de Juan Díaz, Costa del Este, Avenida Marina Norte, Lote P10.

El Emisor es dueño del 81.9% del área útil del PH Plaza Real, incluyendo el 100% del área útil de los locales comerciales de planta baja y 79.3% del área útil de las oficinas ubicadas entre los niveles 100 y 500.

El diseño y construcción del PH Plaza Real se realizó bajo las regulaciones de diseño LEED, lo que finalmente dio como resultado la obtención de la certificación GOLD LEED la cual el edificio posee.

Adicional a las áreas de oficina y locales comerciales, La Coruña Investments, S.A. es propietaria del sistema de refrigeración que da servicio a todo el edificio y recibe ingresos por los servicios prestados a todos los inquilinos del PH Plaza Real.

La tabla a continuación resume los principales contratos de arrendamiento suscritos a la fecha del presente prospecto informativo:

Descripción	Área arrendada (m2)	Cánon mensual de arrendamiento			
		Por m2 (antes de ITBMS)	Total (antes de ITBMS)	ITBMS	Total (después de ITBMS)
Locales Comerciales	1,313.10	\$ 30.84	\$ 40,500.81	\$ 2,835.06	\$ 43,335.87
Terrazas Abiertas en Planta Baja	323.00	\$ 7.26	\$ 2,344.00	\$ 164.08	\$ 2,508.08
Locales para Oficinas	5,477.61	\$ 21.41	\$ 117,270.20	\$ 8,208.91	\$ 125,479.11
Total	7,113.71	\$ 59.51	\$ 160,115.01	\$ 11,208.05	\$ 171,323.06

Entorno Económico

De acuerdo a la Contraloría General de la República de Panamá, para el 2015 la actividad económica medida a través del Producto Interno Bruto (PIB) a precios constantes, actualizado con el año base 2007, registró un monto de US\$52,132.3 millones, lo que representó un incremento de 6.0% con respecto al año anterior. Dicho crecimiento se debe primeramente al comportamiento de las actividades económicas relacionadas con el sector externo, destacándose el transporte aéreo producto de nuevos destinos, puertos, actividades financieras, turismo, servicios del Canal de Panamá, exportaciones de banano, melón y sandía. Por otro lado, se registró una leve disminución en el comercio de la Zona Libre de Colón debido a la reexportación hacia mercados en América Latina. De las actividades relacionadas con la economía interna, sobresalieron, la construcción producto del desarrollo de nuevos proyectos de obras residenciales y no residenciales a nivel nacional, cría de ganado vacuno y aves de corral, minería, electricidad y agua, comercio al por mayor y menor, restaurantes y hoteles, inmobiliarias, transporte regular de pasajeros, transporte de carga y el cabotaje, telecomunicaciones, enseñanza, salud privada, entre otros. Se registraron variaciones negativas el cultivo de arroz debido a una menor superficie de siembra y cosecha. De las actividades orientadas al resto del mundo, el banano registró un comportamiento positivo, al igual que el café y melón, en la que sus exportaciones tuvieron una evolución favorable; en la pesca se observaron aumentos en las exportaciones de subproductos de la pesca industrial, la de camarones y de atún; el transporte aéreo también registró una buena dinámica. Por otro lado los servicios portuarios aumentaron impulsado por un incremento del movimiento de contenedores TEU'S, al igual que las operaciones del Canal de Panamá, debido a altas en el tránsito de naves y el pago de peaje.

La evolución del PIB según categoría de actividad económica durante el año 2015 fue la siguiente:

- Agricultura, ganadería, caza y silvicultura: El sector agropecuario registró un ligero crecimiento de 0.4% con respecto al año anterior, dado al crecimiento de ciertas actividades como el cultivo de arroz y la producción de banano y melón. Por otra parte, el crecimiento se vio frenado por el comportamiento negativo en la producción de sandía y piña. Las actividades relacionadas con la producción pecuaria presentaron un crecimiento, sustentado en el sacrificio de aves y cerdos, y una disminución en los sacrificios de ganado bovino y los litros de leche natural. La actividad silvícola disminuyó razón de un comportamiento negativo de la industria maderera.
- Pesca: La actividad pesquera registró una disminución de 4.3% debido al descenso de la captura de peces y otras especies marinas. Además se observaron disminuciones en las ventas al exterior de atún, filete de pescado, carne de pescado congelado y camarones.
- Explotación de minas y canteras: Esta actividad mostró un crecimiento de 7.0% favorecida por la demanda de material básico, principalmente, piedra y arena, en las obras de la construcción de proyectos de infraestructura que desarrolla el gobierno y las edificaciones que realiza la empresa privada.
- Industrias Manufactureras: Esta categoría registró una disminución de 1.3%, principalmente, por una disminución en la producción de bienes en algunas actividades económicas, tales como: procesamiento y conservación de pescado y de productos de pescado, asociado con una menor captura de camarones y peces de tipo industrial. En adición, el grupo de bebidas registró una disminución en la producción de seco y en la elaboración de bebidas y malteadas y maltas. Otras actividades con tasas negativas son fabricación de cemento y yeso, fabricación de artículos de hormigón, bloques y panalit y edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas. Sin embargo, la producción de carne y productos cárnicos reflejaron tasas positivas, motivado por un mayor sacrificio de ganado porcino y aves de corral, elaboración de piensos preparados por un aumento en la cría de aves de corral y fabricación de papel y cartón ondulado.
- Electricidad, gas y agua: Esta categoría de actividad económica aumentó en 13.6%, dado al crecimiento en la generación hidráulica, razón a la entrada en el mercado de nuevas generadoras hidráulicas. Por otro lado la facturación de agua potable aumentó.
- Construcción: El valor agregado bruto anual de la construcción presentó un incremento sectorial de 6.8%, compuesto por la ejecución de inversiones públicas y privadas, principalmente en proyectos de obras residenciales a nivel nacional y en el desarrollo de infraestructuras que lleva a cabo el gobierno, en algunos puntos del país. Los indicadores vinculados a la actividad como los permisos de construcción registraron un aumento
- Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos: El valor agregado del comercio aumentó 4.9%, en el que tuvieron un desempeño muy favorable tanto el comercio al por menor como el comercio al por mayor. Las actividades desarrolladas en la Zona Libre de Colón disminuyeron, afectadas por la situación de algunos de sus principales mercados demandantes.
- Hoteles y restaurantes: La categoría agregada mostró una variación positiva en su valor agregado bruto de 3.1%, por el incremento de pasajeros ingresados al país y los gastos deflactados que aumentaron.
- Transporte, almacenamiento y comunicaciones: El valor agregado bruto de estas actividades económicas, a nivel consolidado, presentó un crecimiento de 4.7%, por la dinámica de las telecomunicaciones, el transporte aéreo, empresas portuarias y el Canal de Panamá. Las telecomunicaciones registraron un crecimiento principalmente por la demanda de telefonía móvil de contrato y pre-pagada y servicio a internet. El transporte aéreo registró una disminución debido a los recortes de vuelos hacia ciertos destinos por la situación persistente de morosidad con algunos clientes y la restricción para la conversión de algunas monedas a dólares. Las operaciones del Canal de Panamá mostraron un incremento debido a altas en el tránsito de naves y el pago de peaje.
- Intermediación financiera: El valor agregado bruto de la intermediación financiera presentó un aumento de 10.4%, debido al buen desempeño del Centro Bancario Internacional, principalmente por los servicios financieros, complementados con un buen manejo de las actividades de préstamos internos al sector privado, los cuales favorecieron los saldos de cartera en los sectores de consumo personal, comercio, construcción, entre otros. Por otro lado, las actividades de seguros mostraron un crecimiento resultante a una reducción de las primas debido al incremento de siniestros.

- Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: El valor agregado de esta categoría registró un crecimiento de 6.1%, por la mayor actividad inmobiliaria de uso final propio (propiedad de vivienda) que mantiene su dinámica, efecto de las nuevas edificaciones residenciales.
- Enseñanza privada: La enseñanza impartida desde el sector privado presentó un incremento de 5.8%, efecto principalmente del mayor número de matrículas en el nivel de enseñanza secundaria de formación general y en la educación superior universitaria.
- Actividades de servicios sociales y de salud privada: Las actividades de servicios sociales y de salud, aumentaron un 11.6% atribuible al incremento en los servicios de clínicas, hospitales privados y servicios sociales.
- Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios: Esta categoría mostró un incremento anual de 3.6%, debido a la evolución positiva de las actividades deportivas, actividades de servicio, radio y televisión.
- Gobierno General (Otra producción de no mercado): El valor añadido por el Gobierno General para el período aumentó en 7.5%, favorecido por el incremento de las remuneraciones en algunas instituciones públicas.
- Servicios domésticos: La prestación de servicios domésticos prestados a hogares redujo en 0.5%, debido al menor número registrado de personal ocupado por esta actividad.
- Otros componentes: Entre los otros componentes del PIB, los Servicios de Intermediación Financiera Medidos Indirectamente (SIFMI), aumentaron en 7.0%; a su vez, debido a la demanda de crédito en sectores productivos tales como el comercio, construcción y otros.

El IPC de diciembre 2015 con respecto a diciembre de 2014, presentó un aumento de 0.2% en el Nacional Urbano; 0.3% en los distritos de Panamá y San Miguelito y 0.3% en el Resto Urbano.

El IPC Nacional Urbano de diciembre 2015, con respecto a mayo 2015, presentó una variación acumulada de 1.2% y el IPC Nacional Urbano interanual presentó una variación de 0.3%. En mayo 2016 con respecto a abril 2016, cuatro de los doce grupos presentaron aumentos en sus precios, cinco disminución y tres se mantuvieron constantes. Los grupos que presentaron las variaciones positivas más significativas fueron: Transporte 1.3% debido al alza en el combustible para vehículos, Bienes y servicios diversos 0.2% debido a la variación positiva de aparatos, artículos y productos para la atención personal. Los demás que presentaron variaciones positivas fueron Restaurantes y Hoteles 0.2%, Vivienda, agua, electricidad y gas 0.1%. Los grupos que presentaron variaciones negativas fueron: Alimentos y bebidas no alcohólicas 0.1%, Comunicaciones 0.3%, Recreación y cultura 0.1%, Prendas de vestir y calzado 0.1%, y Bebidas alcohólicas y tabaco 0.5%. Y los grupos que no presentaron variación alguna fueron: Muebles, Artículos para el hogar, Salud y Educación.

La tabla a continuación describe la variación porcentual del índice de precios al consumidor nacional urbano por división de diciembre del 2014 a abril-mayo 2015:

	Índice de Precios			Variación Porcentual	
	2015	2016		Mensual	Acumulado
	Diciembre	Abril	Mayo	Mayo/Abril 2016	Mayo 2016/2015
Artículos y Servicios					
Total	102.5	103.5	103.7	0.2	1.2
Alimentos y Bebidas no Alcohólicas	102.0	102.7	102.6	-0.1	0.6
Bebidas Alcohólicas y Tabaco	106.4	109.2	108.7	-0.5	2.3
Prendas de Vestir y Calzado	96.7	97.2	97.1	-0.1	0.4
Vivienda, Agua, Electricidad y Gas	99.8	99.3	99.4	0.1	-0.4
Muebles, Artículos para el Hogar y para la Conservación Ordinaria del Hogar	100.5	102.0	102.0	-	1.5
Salud	102.6	104.9	104.9	-	2.3
Transporte	99.1	100.2	101.5	1.3	2.4
Comunicaciones	109.3	109.5	108.9	-0.6	-0.4
Recreación y Cultura	99.9	100.1	100.0	-0.1	0.1
Educación	106.6	109.6	109.6	-	3.0
Restaurantes y Hoteles	122.8	125.7	125.8	0.1	3.0
Bienes y Servicios Diversos	102.6	103.8	104.0	0.2	1.4

La tasa de desempleo total presentó un aumento con relación a agosto del año pasado, aumentando de 4.8% en agosto 2014 a 5.1% en agosto 2015. El área urbana registró una tasa de 5.8%, a diferencia del área rural al registrar una tasa de 3.2%. La tasa de desempleo abierto en agosto de 2014 fue de 3.5%, mientras que en agosto de 2015 fue de 3.8%, lo que indica un aumento de 0.3 puntos porcentuales. En lo que respecta a la evolución de esta tasa por área, se observó en comparación con agosto 2014, que el desempleo abierto registró un incremento tanto en el área urbana como rural, 0.5 y 0.3 puntos porcentuales respectivamente.

El cuadro a continuación detalla los principales indicadores económicos y socio/demográficos de acuerdo a la Contraloría General de la República:

Indicadores económicos	Período	Variación
IPC (Mayo)	2016/15	0.3%
IPC (Anual)	2015/14	0.2%
IPM (Marzo)	2016/15	-3.0%
IPM (Anual)	2015/14	-5.7%
IMAE - serie original	03/16	4.04%
IMAE - tendencia ciclo	03/16	4.76%
PIB (Anual)	2015	5.8%
Tasa de Participación en la actividad económica (Agosto)	2015	64.2%
Desempleo Total (Agosto)	2015	5.1%
Tasa de Desempleo Abierto (Agosto)	2015	3.8%
Subempleo Visible (Agosto)	2015	2.5
Subempleo Invisible (Agosto)	2015	8.3
Empleo Informal (Agosto)	2015	39.9
Tasa de mortalidad (Por mil habitantes)	2014	4.6
Tasa de natalidad (Por mil habitantes)	2014	19.2
Tasa de mortalidad infantil (Por mil nacimientos vivos)	2014	13.8
Niños Trabajadores, ETI	2014	26,710
Tasa de Participación en Trabajo Doméstico: Encuesta Uso de Tiempo; Hombres	2011	37.1%
Tasa de Participación en Trabajo Doméstico: Encuesta Uso de Tiempo; Mujeres	2011	72.1%

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.

La actividad principal del Emisor es el alquiler a largo plazo de locales comerciales y oficinas en el edificio denominado PH Plaza Real.

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.

La línea principal de negocios del Emisor es el alquiler de locales para oficinas, comerciales, industriales y residenciales en la República de Panamá. Por ende, el éxito de las operaciones del Emisor dependerá en gran medida del desempeño del cada uno de estos segmentos.

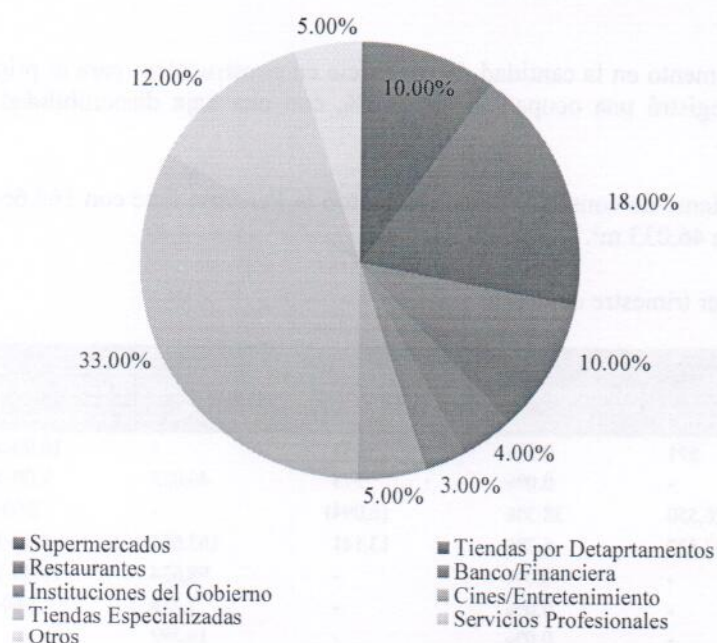
Segmento Comercial

Según CBRE Research, en el segundo semestre del año 2014 el mercado comercial panameño experimentó crecimiento en construcción de plazas y centros comerciales. A finales del 2014, 590,743 m² se encontraban en construcción:

Submercado	Área Rentable (m ²)	Cantidad de Locales	Desocupación (%)	En construcción (m ²)	Rango de Alquiler (US\$/m ² /mes)
Áreas Revertidas	204,443	1,117	3.55%	34,974	20.00-48.00
El Dorado	138,572	808	9.91%	78,074	18.00-35.00
Costa del Este	36,010	273	5.92%	101,520	21.00-45.00
Periferia Este	421,639	1,481	9.02%	264,967	8.00-40.00
Periferia Norte	163,856	676	6.56%	30,110	7.00-25.00
Área Sur	161,404	794	2.10%	12,036	30.00-70.00
Centro	63,042	370	6.22%	69,062	17.00-25.00
TOTAL	1,188,966	5,519	6.66%	590,743	

Fuente: CBRE Research, 2S 2014

A finales del año 2014 en Panamá las Tiendas Especializadas dominaban el sector comercial con un total de 369,155 m² equivalente a un 33% de participación en el mercado. Seguido de las Tiendas por Departamento con 195,540 m², representando un 18%.



Fuente: CBRE Research, 2S 2014

Segmento Residencial

En el segundo semestre del año 2014, el mercado residencial mantuvo un buen ritmo de crecimiento y absorción, según CBRE Panamá. A continuación, un resumen de dicho período:

Handwritten signature

Submercado	Unidades Construidas	Unidades en Construcción	Absorción Neta (Unidades)	Disponibilidad (%)	Venta Promedio (US\$/m ²)
Centro	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sur	138	160	121	17.10%	2,600
Línea Costera	3,711	376	142	26.60%	2,946
Periferia Este	348	1,333	633	45.40%	2,943
Norte	28	448	168	16.70%	2,523
<i>Total Clase A</i>	<i>4,225</i>	<i>2,317</i>	<i>1,064</i>	<i>34.8%</i>	<i>2,839</i>
Centro	459	1,468	320	31.50%	2,012
Sur	2,084	746	46	20.10%	1,952
Línea Costera	1,995	631	(48)	12.60%	2,119
Periferia Este	1,275	342	(162)	8.50%	2,044
Norte	1,385	1,617	203	26.70%	2,005
<i>Total Clase B</i>	<i>7,198</i>	<i>4,804</i>	<i>359</i>	<i>24.00%</i>	<i>2,017</i>

Fuente: CBRE Research, 2S 2014

Segmento industrial

Según CBRE Research, la oferta de bodegas en parques industriales existentes en el primer trimestre del 2015 fue escasa. Debido a ello, por esto los precios promedio de venta aumentaron de US\$1,237 por m² a US\$1,352.63 por m², para bodegas en áreas clase A. A la vez se inició la construcción de nuevos parques industriales para suplir esta demanda.

A pesar de las entregas y del gran aumento en la cantidad de superficie en construcción, para el primer trimestre del 2015, el mercado de bodegas registró una ocupación de 92.6%, con una baja disponibilidad en bodegas existentes, confirma CBRE Research.

Los sub-mercados con mayor crecimiento de construcción activa fueron la Periferia Este con 163,664 m², Centro con 98,634 m² y Panamá Pacífico con 46,033 m².

A continuación, un resumen del primer trimestre del 2015:

Submercado	Inventario (m ²)	Área Disponible (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m ²)	En construcción (m ²)	Rentas Promedio (US\$/m ² /mes)
Costa del Este	175,500	571	0.3%	453	-	10.00-14.00
Panamá Pacífico	140,000	-	0.0%	573	46,033	9.00-10.00
Periferia Norte	69,304	26,550	38.3%	(6,094)	-	8.00-9.00
Periferia Este	428,353	33,537	5.7%	13,141	163,664	8.00-10.00
Centro	3,553	-	0.0%	-	98,634	10.00-11.00
Sur	-	-	0.0%	-	7,218	7.00-8.00
Norte	-	-	0.0%	-	16,392	-
TOTAL	816,710	60,658	7.4%	8,073	331,941	9.60

Fuente: CBRE Research, 1T 2015

Segmento de Oficinas

Según CBRE Ellis Panamá, para el segundo semestre del 2015 el mercado de oficinas en Panamá mantuvo el porcentaje de disponibilidad igual al año anterior (16.5%). Los edificios Clase A⁺ lograron disminuir sus espacios disponibles de 36.3% a 32.2% al finalizar el año 2015, mientras que los edificios Clase A se mantuvieron en 19%. Continúan el proceso de ocupar más de 100,000 m² que entraron al mercado a lo largo del año 2015. De igual forma los edificios Clase B mantuvieron su disponibilidad en 11.5%. La demanda en esta clase de edificios es

ll

mayor, al contar con activos un poco más antiguos, calidad estándar, y por ende un canon de arrendamiento más accesible.

La absorción neta registrada en el año 2015 fue de 90,162 m².

A continuación, un resumen del último semestre del 2015:

Submercado	Inventario (m ²)	Área Disponible (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m ²)	En construcción (m ²)	Rentas Promedio (US\$/m ² /mes)
Área Bancaria	56,816	31,300	55.20%	1,700	34,471	27.50
Periferia Este	74,905	12,071	16.10%	3,788	29,703	26.50
Total Clase A*	131,721	43,371	33.50%	5,488	64,174	27.00
Área Bancaria	78,345	27,713	35.40%	2,319	35,380	25.00
Sur	95,058	28,370	28.90%	10,149	33,108	24.00
San Francisco	181,426	17,031	9.40%	(969)	30,000	25.00
Periferia Este	168,124	33,734	20.10%	2,355	8,055	24.00
Betania	12,171	-	0.00%	-	-	N/A
Panamá Pacífico	34,200	1,280	3.70%	655	14,000	21.00
Total Clase A	569,324	108,128	19.00%	14,509	120,543	25.00
Área Bancaria	359,867	41,085	11.40%	(10,537)	106,254	19.00
Sur	93,746	9,020	9.60%	1,484	20,690	17.00
San Francisco	104,499	11,587	11.10%	9,778	11,888	21.00
Periferia Este	57,120	10,542	18.50%	(293)	65,499	19.00
Betania	96,621	10,495	10.90%	(642)	17,879	13.00
Áreas Revertidas	21,793	1,963	9.00%	(485)	26,569	16.00
Total Clase B	733,646	84,692	11.50%	(695)	248,779	18.00
TOTAL	1,434,691	236,191	16.50%	19,302	433,496	

Fuente: CBRE Research, 2S 2015.

Principales competidores

Los principales competidores del Emisor edificios y plazas comerciales que ofrecen áreas en alquiler para locales comerciales y oficinas Clase A en Costa del Este, tales como: PH GMT, PH BMW Center, Tower Center, Oficinas Plaza del Este, Prime Time Tower, Top Tower y Financial Par, entre otros.

PH Plaza Real es el primer edificio verde Certificado LEED GOLD de Costa del Este, construido bajo los parámetros de diseño sustentable y las prácticas de construcción verde, asegurando que el edificio será respetuoso con el medio ambiente, y que el bien construido conservará agua y energía, además de hacer un óptimo uso de sus recursos durante el ciclo de vida del bien inmueble.

- Beneficios ambientales
 - Mejora y protege el ecosistema
 - Disminuye el consumo de agua
 - Conserva los recursos
- Beneficios económicos
 - Reduce los costos energéticos
 - Mayor eficiencia en espacios comerciales
 - Aumenta la productividad, satisfacción y rendimiento de los empleados
- Beneficios para la salud y la comunidad
 - Mejora el confort y por ende la salud de sus ocupantes
 - Disminuye los sonidos externos
 - Mejor calidad de aire

Handwritten signature or initials in blue ink.

Principales mercados en que compete

La actividad principal del Emisor es el alquiler de locales comerciales y oficinas en el edificio denominado PH Plaza Real, el cual se encuentra ubicado en la Ciudad de Panamá, Corregimiento de Juan Díaz, Costa del Este, Avenida Marina Norte, Lote P10. Por tanto, el Emisor devenga el 100% de sus ingresos en la provincia de Panamá.

Las estaciones climáticas no afectan el negocio principal del Emisor.

Las fuentes y disponibilidad de materia prima no afectan el negocio principal de la solicitante.

Los canales de mercadeo utilizados por el Emisor son publicidad en diarios locales y página web.

El negocio principal del Emisor no depende de patentes, licencias ni de nuevos procesos de manufacturación. El negocio principal del Emisor depende: (a) el contrato financiero derivado del préstamo bancario adquirido para el desarrollo y construcción del PH Plaza Real; y (b) los contratos de arrendamiento suscritos con los inquilinos del inmueble.

No existe información pública ni estudios de mercado que permitan estimar la participación de mercado del Emisor y sus competidores. Por tanto, el Emisor ha optado por no hacer ninguna declaración en el presente Prospecto Informativo acerca de su posición competitiva.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, no existe ninguna regulación ambiental o de propiedad intelectual que pudiese afectar el principal giro de negocios del Emisor.

Restricciones monetarias

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

Litigios Legales

A la fecha de la elaboración del presente prospecto informativo, El Emisor no tiene litigios legales pendientes.

Sanciones Administrativas

El Emisor no ha sido sujeto de sanciones administrativas por la autoridad reguladora del mercado de valores y organizaciones autorreguladas.

D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El Emisor no forma parte de grupo corporativo alguno. Tampoco cuenta con subsidiarias.

E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2016 las propiedades, mejoras, equipo rodante, mobiliario y equipos, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas, se conforman de la siguiente manera:

	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto
Mobiliario de oficina	\$ 44,542	\$ -44,542	\$ -
Equipo de oficina	\$ 14,568	\$ -13,129	\$ 1,439
Terreno	\$ 2,709,478	\$ -	\$ 2,709,478
Edificio	\$ 14,951,323	\$ -1,896,669	\$ 13,054,654
Totales	\$ 17,719,911	\$ -1,954,340	\$ 15,765,571

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

El Emisor no mantiene inversiones en tecnología, investigación y desarrollo.

El Emisor mantiene desde el julio del año 2011 una patente vigente cuya actividad autorizada es el alquiler de locales comerciales y oficinas y otras actividades asociadas desde julio del año 2011.

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

De acuerdo a diversos analistas, Panamá gozará de estabilidad económica durante el quinquenio 2014-2019, con ligeros periodos oscilantes. El Presupuesto General de Estado para 2015 asciende a US\$19,566 millones, calculado a partir de una proyección de crecimiento económico de 6.5% junto a una inflación de 4.3%. Se espera que la tasa de crecimiento del año 2015 sea la más baja del ciclo (5.2%) debido, en parte, al déficit de US\$1,500 millones del gobierno presidido por Ricardo Martinelli y en parte a la intención del Gobierno de Juan Carlos Varela de revisar todos los trámites, proceso que ralentiza la puesta en marcha de nuevos proyectos.

Se espera que este punto de inflexión culmine en el año 2016, cuando se espera un crecimiento del 11% que coincide con las inversiones públicas y privadas, así como el Canal ampliado operando a totalidad.

Este crecimiento económico debe incidir de manera positiva en la capacidad de generación de impuestos, rentabilidad de los negocios y resultados operativos del Emisor, así como en los índices de desempleo de la República de Panamá, reduciendo la tasa de desempleo a alrededor del 4%. Con respecto a la pobreza, en el año 2015 se alcanzó una de las metas de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, disminuyendo la cantidad de personas con menos de un dólar diario.

Las proyecciones de crecimiento económico se centran en un crecimiento sustentado en la inversión privada, sumando los US\$16,000 millones que el Gobierno panameño tiene presupuestados para la inversión, centrados mayoritariamente en nuevos proyectos de construcción:

- Línea 2 del Metro: US\$2,000 millones
- Nuevo aeropuerto de Tocumen
- Proyectos inconclusos del Gobierno de Martinelli (ejemplo: 37 centros de salud "MINSA CAPSI")
- Proyecto de saneamiento de la Bahía de Panamá, unido al programa de Sanidad Básica 100/0 (cero letrinas): US\$100 millones.
- Nuevas construcciones de viviendas populares en Curundú: US\$500 millones.
- Desarrollo de una cadena de frío a lo largo del país, con la construcción de 8 mercados y centros de acopio: US\$100 millones
- Interconexión eléctrica con Colombia: US\$415 millones.
- Continuación del Plan Estratégico de logística de valor agregado: US\$1,100 millones
- Proyecto de la Autoridad del Canal de Panamá para la construcción de un nuevo puerto con capacidad para 5 millones de TEUs: US\$1,400 millones.
- Construcción del cuarto puente sobre el Canal
- Inversión de US\$705 millones en el área especial de Panamá Pacífico

Cabe también considerar dos factores de riesgo en detrimento de estas proyecciones económicas, como lo son la participación de Colombia y el Canal de Nicaragua.

En primer lugar, Colombia es el principal inversor de capital y comprador en Panamá, y recientemente ambos países han logrado una tregua con el retiro de Panamá de la lista de "paraísos fiscales" de Colombia, firmando un acuerdo para la cooperación en el intercambio de información tributaria y con un plazo de un año para explorar el tema. Pero si pasado este punto ambas naciones no han logrado un acuerdo de fondo, Panamá podría tomar acciones contra Colombia, como la aplicación de impuestos especiales, impactando las relaciones económicas entre los países.

Por su parte, China es el principal cliente del Canal de Panamá, país de donde proviene HKND Group, empresa que invertirá en la construcción del Canal de Nicaragua con capacidad para barcos de carga más grandes, pesados y con mayor calado que los Post-Panamax del Canal ampliado de Panamá. Se espera que una vez en marcha, el canal nicaragüense atraiga gran parte de la clientela china, al menos durante los 50 años de concesión que dicha empresa ha conseguido para la explotación de la nueva vía interoceánica.



V. **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

Balance General Auditado al 31 de diciembre de 2015

Estado de situación financiera		
31 de diciembre de	2015	2014
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo	\$ 236,568	\$ 226,097
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	\$ 47,080	\$ 13,204
Gastos pagados por anticipado	\$ 12,567	\$ 12,004
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	\$ 296,215	\$ 251,305
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Inversión en depósitos a plazo	\$ 267,331	\$ 267,331
Mobiliario y equipo, neto	\$ 9,247	\$ 25,990
Propiedad de inversión	\$ 16,366,462	\$ 16,963,849
Gastos pagados por anticipado y otros activos	\$ 892,229	\$ 1,022,118
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 17,535,269	\$ 18,279,288
TOTAL DE ACTIVOS	\$ 17,831,484	\$ 18,530,593
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Préstamos por pagar, porción corriente	\$ 832,650	\$ 277,766
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	\$ 18,358	\$ 108,362
Adelantos recibidos de clientes	\$ 129,772	\$ 245,424
Gastos e impuestos acumulados por pagar	\$ 98,752	\$ 3,991
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	\$ 1,079,532	\$ 635,543
PASIVOS NO CORRIENTES		
Préstamos por pagar, neto de porción corriente	\$ 11,826,056	\$ 12,658,706
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	\$ 5,495,315	\$ 5,495,315
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 17,321,371	\$ 18,154,021
TOTAL DE PASIVOS	\$ 18,400,903	\$ 18,789,564
PATRIMONIO		
Capital en acciones	\$ 30,000	\$ 30,000
Impuesto complementario	\$ -16,963	\$ -
Déficit acumulado	\$ -582,456	\$ -288,971
TOTAL DE PATRIMONIO	\$ -569,419	\$ -258,971
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	\$ 17,831,484	\$ 18,530,593

Balance General Auditado al 30 de junio de 2016

Balance General		
	30 de junio de 2016	30 de junio de 2015
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo	\$ 113,487	\$ 150,332
Depósito a plazo fijo	\$ 267,331	\$ 267,331
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	\$ 22,198	\$ -
Depósito en garantía	\$ 7,568	\$ -
Gastos pagados por anticipado	\$ 5,138	\$ 4,573
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	\$ 415,722	\$ 422,236
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Inversión en depósitos a plazo fijo	\$ -	\$ -
Impuestos pagados por anticipado	\$ 815,033	\$ 973,050
Propiedad de inversión	\$ 16,067,768	\$ 16,665,156
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 16,882,801	\$ 17,638,206
Mobiliario y equipo	\$ 791	\$ 17,321
TOTAL DE ACTIVOS	\$ 17,299,314	\$ 18,077,763
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Préstamos por pagar, porción corriente	\$ 440,600	\$ 277,706
Cuentas por pagar - proveedores	\$ 8,602	\$ 3,426
Depósitos en garantía de clientes	\$ 136,662	\$ -
Gastos e impuestos por pagar	\$ 3,081	\$ 3,239
Adelantos de clientes	\$ -	\$ 276,251
Reservas laborales	\$ 10,271	\$ -
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	\$ 599,216	\$ 560,622
PASIVOS NO CORRIENTES		
Préstamos por pagar, porción largo plazo	\$ 11,790,710	\$ 12,658,766
Cuentas por pagar accionistas	\$ 5,495,315	\$ 5,495,315
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 17,286,025	\$ 18,154,081
TOTAL DE PASIVOS	\$ 17,885,241	\$ 18,714,703
PATRIMONIO		
Capital en acciones	\$ 30,000	\$ 30,000
Impuesto complementario	\$ -16,963	\$ -16,963
Déficit acumulado	\$ -598,964	\$ -649,977
TOTAL DE PATRIMONIO	\$ -585,927	\$ -636,940
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	\$ 17,299,314	\$ 18,077,763



Balance General Auditado al 31 de diciembre de 2016

Balance General		
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 176,800	\$ 236,568
Cuentas por cobrar	\$ 5,063	\$ 47,080
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción corriente	\$ 11,892	\$ 12,567
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	\$ 193,755	\$ 296,215
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Depósito a plazo fijo	\$ 267,331	\$ 267,331
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción no corriente	\$ 748,715	\$ 892,229
Propiedad de inversión	\$ 15,764,132	\$ 16,366,462
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 16,780,178	\$ 17,526,022
Mobiliario y equipo	\$ 1,439	\$ 9,247
TOTAL DE ACTIVOS	\$ 16,975,372	\$ 17,831,484
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Préstamos por pagar, porción corriente	\$ 924,503	\$ 832,650
Cuentas por pagar	\$ 19,883	\$ 18,358
Anticipo de clientes	\$ 140,235	\$ 129,772
Gastos e impuestos por pagar	\$ 22,484	\$ 98,752
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	\$ 1,107,105	\$ 1,079,532
PASIVOS NO CORRIENTES		
Préstamos por pagar, porción largo plazo	\$ 10,866,206	\$ 11,826,056
Cuentas por pagar accionistas	\$ 5,495,315	\$ 5,495,315
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 16,361,521	\$ 17,321,371
TOTAL DE PASIVOS	\$ 17,468,626	\$ 18,400,903
PATRIMONIO		
Capital en acciones	\$ 30,000	\$ 30,000
Impuesto complementario	\$ -16,963	\$ -16,963
Déficit acumulado	\$ -506,291	\$ -582,456
TOTAL DE PATRIMONIO	\$ -493,254	\$ -569,419
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	\$ 16,975,372	\$ 17,831,484

el

Estado de Resultados Auditado al 31 de diciembre de 2015

Estado de Ganancia o Pérdidas			
Por el año terminado el 31 de diciembre de		2015	2014
Ingresos por alquiler	\$	1,841,148	\$ 1,179,021
Otros ingresos	\$	101,574	\$ 4,969,622
Total de ingresos	\$	1,942,722	\$ 6,148,643
Costo de ventas	\$	-	\$ -3,183,832
GANANCIA BRUTA	\$	1,942,722	\$ 2,964,811
Gastos generales y administrativos	\$	1,467,880	\$ 1,796,637
Gasto financiero	\$	768,327	\$ 779,610
	\$	2,236,207	\$ 2,576,247
PÉRDIDA (GANANCIA) ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$	-293,485	\$ 388,564
Impuesto sobre la renta	\$	-	\$ -
(PÉRDIDA) GANANCIA DEL AÑO	\$	-293,485	\$ 388,564

Estado de Resultados Auditado al 30 de junio de 2016

Estado de Ganancia o Pérdidas			
Por el semestre terminado el 30 de junio de		2016	2015
Ingresos			
Ingresos por alquiler	\$	1,071,530	\$ 781,432
Otros ingresos	\$	36,172	\$ -
Ingresos por depósito plazo fijo	\$	5,361	\$ 5,332
Total de ingresos	\$	1,113,063	\$ 786,764
Gastos generales y administrativos			
Gastos generales y administrativos	\$	370,943	\$ 463,655
Utilidad antes de Intereses, Cargos Bancarios y Depreciación	\$	742,120	\$ 323,109
Otros Gastos			
Intereses y cargos bancarios	\$	451,478	\$ 376,056
Depreciación y amortización	\$	8,456	\$ 9,366
Total de otros gastos	\$	298,694	\$ 298,694
Pérdida	\$	-16,508	\$ -361,007

EL

Estado de Resultados Auditado al 31 de diciembre de 2016

Estado de Ganancia o Pérdidas		
Por el año terminado el 31 de diciembre de	2016	2015
Ingresos:		
Ingresos por alquiler	\$ 1,931,624	\$ 1,613,693
Otros ingresos	\$ 253,804	\$ 318,336
Depósitos a plazo fijo	\$ 9,236	\$ 10,693
Total de ingresos	\$ 2,194,664	\$ 1,942,722
Gastos:		
Personal	\$ 149,048	\$ 144,569
Generales y administrativos	\$ 600,172	\$ 708,484
Total de gastos	\$ 749,220	\$ 853,053
Utilidad antes de gastos financieros y depreciación	\$ 1,445,444	\$ 1,089,669
Gastos financieros	\$ 748,201	\$ 768,327
Depreciación y amortización	\$ 611,517	\$ 614,827
Total de gastos financieros y depreciación	\$ 1,359,718	\$ 1,383,154
Utilidad (pérdida) antes de impuestos sobre la renta	\$ 85,726	\$ -293,485
Impuesto sobre la renta	\$ -9,561	\$ -
Utilidad neta (Pérdida)	\$ 76,165	\$ -293,485

Liquidez

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Emisor mantenía activos circulantes por US\$296,215 y US\$251,305, respectivamente, compuestos de la siguiente manera:

Activos corrientes al 31 de diciembre de	2015		2014	
	US\$	%	US\$	%
Efectivo	\$236,568	79.86%	\$226,097	89.97%
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	\$ 47,080	15.89%	\$ 13,204	5.25%
Gastos pagados por anticipado	\$ 12,567	4.24%	\$ 12,004	4.78%
Total de activos corrientes	\$296,215	100.00%	\$251,305	100.00%

Durante los 12 meses que culminaron el 31 de diciembre de 2015, el efectivo neto proveniente de actividades de operación fue US\$305,897, respectivamente, mientras que el efectivo neto utilizado en las actividades de inversión y financiamiento totalizó -US\$697 y -US\$294,729, respectivamente. La cuenta de efectivo aumentó en US\$10,471 respecto al balance al 31 de diciembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2014 y 2015, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US\$226,097 y US\$236,568, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.27 veces al 31 de diciembre de 2015. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US\$783,317 al 31 de diciembre de 2015.

Al 30 de junio de 2016, el Emisor mantenía activos circulantes por US\$415,722 compuestos de la siguiente manera:

Activos corrientes al	30 de junio de 2016		31 de diciembre de 2015	
	US\$	%	US\$	%
Efectivo	\$ 113,487	27.30%	\$ 236,568	77.87%
Depósito a plazo fijo	\$ 267,331	64.31%	\$ -	0.00%
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	\$ 22,198	5.34%	\$ 47,080	15.50%
Depósito en garantía	\$ 7,568	1.82%	\$ 7,568	2.49%
Gastos pagados por anticipado	\$ 5,138	1.24%	\$ 12,567	4.14%
Total de activos corrientes	\$ 415,722	100.00%	\$ 303,782	100.00%

Durante los 6 meses que culminaron el 30 de junio de 2016, el efectivo neto proveniente de actividades de operación fue US\$304,315, mientras que el efectivo neto utilizado en las actividades de administración totalizó -US\$427,396. La cuenta de efectivo disminuyó en US\$123,081 respecto al balance al 31 de diciembre de 2015. Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US\$113,487 y US\$236,568, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.69 veces al 30 de junio de 2016. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US\$183,494 al 30 de junio de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Emisor mantenía activos circulantes por US\$193,755 y US\$296,215, respectivamente, compuestos de la siguiente manera:

Activos corrientes al 31 de diciembre de	2016		2015	
	US\$	%	US\$	%
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$176,800	91.25%	\$236,568	79.86%
Cuentas por cobrar	\$ 5,063	2.61%	\$ 47,080	15.89%
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción corriente	\$ 11,892	6.14%	\$ 12,567	4.24%
Total de activos corrientes	\$193,755	100.00%	\$296,215	100.00%

Durante los 12 meses que culminaron el 31 de diciembre de 2016, el efectivo neto proveniente de actividades de operación fue US\$809,608, mientras que el efectivo neto utilizado en las actividades de inversión y financiamiento totalizó -US\$1,379 y -US\$867,997, respectivamente. La cuenta de efectivo disminuyó en US\$59,768 respecto al balance al 31 de diciembre de 2015. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US\$176,800 y US\$236,568, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.18 veces al 31 de diciembre de 2016. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US\$913,350 al 31 de diciembre de 2016.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar por US\$47,080 al 31 de diciembre de 2015 corresponden a alquileres del mes de diciembre del año 2015 pendientes de cobro al cierre del período fiscal.

Las cuentas por cobrar por US\$22,198 al 30 de junio de 2016 corresponden a alquileres del mes de junio del año 2016 pendientes de cobro al cierre del semestre.

Las cuentas por cobrar por US\$5,063 al 31 de diciembre de 2016 corresponden a alquileres del mes de diciembre del año 2016 pendientes de cobro al cierre del período fiscal.

Recursos de capital

Los términos y condiciones de las obligaciones financieras se encuentran detallados en la Sección (IV)(A)(Capitalización y Endeudamiento) del Presente Prospecto Informativo.

Todas las fincas que serán cedidas al Fideicomiso de Garantía forman parte de la Hipoteca y Anticresis a favor de Banco Panamá, S.A.

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2015, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 1.032 veces.

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 30 de junio de 2016, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 1.034 veces.

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 1.029 veces.

El capital autorizado está constituido por 500 acciones comunes sin valor nominal, de las cuales 30 se encuentran emitidas y en circulación.

El capital pagado representó el -5.12%, -5.27% y -6.08% del total del patrimonio al 30 de junio de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016, respectivamente. El déficit acumulado representó el 102.26%, 102.29% y 102.64% del patrimonio total al 30 de junio de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

El patrimonio de los accionistas descendió de -US\$569,419 del 31 de diciembre de 2015 a -US\$585,927 al 30 de junio de 2016.

El patrimonio de los accionistas ascendió de -US\$569,419 del 31 de diciembre de 2015 a -US\$493,254 al 31 de diciembre de 2016.

Estado de Resultados

La tabla a continuación detalla los ingresos del Emisor para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2015:

Por el año terminado el 31 de diciembre de	2015		2014	
Ingresos por alquiler	\$ 1,841,148	94.77%	\$ 1,179,021	19.18%
Otros ingresos	\$ 101,574	5.23%	\$ 4,969,622	80.82%
Total de ingresos	\$ 1,942,722	100.00%	\$ 6,148,643	100.00%

En el año 2014 el Emisor vendió 12 oficinas, lo que generó ingresos no recurrentes que ascendieron a US\$4,969,622. Actualmente el Emisor se dedica al alquiler de 8,556.17m2 de área útil, devengando ingresos recurrentes en concepto de alquiler.

La tabla a continuación detalla los costos y gastos del Emisor para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2015:

Por el año terminado el 31 de diciembre de	2015		2014	
Costo de ventas	\$ -	0.00%	\$ 3,183,832	55.27%
Gastos generales y administrativos	\$ 1,467,880	65.64%	\$ 1,796,637	31.19%
Gasto financiero	\$ 768,327	34.36%	\$ 779,610	13.53%
Total de costos y gastos	\$ 2,236,207	100.00%	\$ 5,760,079	100.00%

El EBITDA del Emisor para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2014 fue de US\$1.784,293 mientras que la utilidad neta fue de US\$388,564. Para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 el EBITDA del Emisor fue de US\$1.089,669, mientras que la pérdida neta fue de US\$293,485.

La tabla a continuación detalla los ingresos del Emisor para los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015:

Por el semestre terminado el	30 de junio de 2016		30 de junio de 2015	
Ingresos por alquiler	\$ 1,071,530	96.27%	\$ 781,432	99.32%
Otros ingresos	\$ 36,172	3.25%	\$ -	0.00%
Ingresos por depósito plazo fijo	\$ 5,361	0.48%	\$ 5,332	0.68%
Total de ingresos	\$ 1,113,063	100.00%	\$ 786,764	100.00%

La tabla a continuación detalla los gastos del Emisor para los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015:

Por el semestre terminado	30 de junio de 2016		30 de junio de 2015	
Gastos generales y administrativos	\$ 370,943	32.84%	\$ 463,655	40.40%
Gastos financieros	\$ 451,478	39.97%	\$ 376,056	32.76%
Gastos de depreciación de activos fijos	\$ 8,456	0.75%	\$ 9,366	0.82%
Gastos de depreciación de propiedad de inversión	\$ 298,694	26.44%	\$ 298,694	26.02%
Total de gastos	\$ 1,129,571	100.00%	\$ 1,147,771	100.00%

El EBITDA del Emisor para los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 fue de US\$443,426 mientras que la pérdida neta fue de US\$16,508. Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2015 el EBITDA del Emisor fue de US\$24,415, mientras que la pérdida neta fue de US\$361,007.

La tabla a continuación detalla los ingresos del Emisor para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016:

Por el año terminado el 31 de diciembre de	2016		2015	
Ingresos por alquiler	\$ 1,931,624	88.01%	\$ 1,613,693	83.06%
Otros ingresos	\$ 253,804	11.56%	\$ 318,336	16.39%
Depósitos a plazo fijo	\$ 9,236	0.42%	\$ 10,693	0.55%
Total de ingresos	\$ 2,194,664	100.00%	\$ 1,942,722	100.00%

La tabla a continuación detalla los gastos del Emisor para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016:

Por el año terminado el 31 de diciembre de	2016		2015	
Personal	\$ 149,048	7.10%	\$ 144,569	6.46%
Generales y administrativos	\$ 600,172	28.59%	\$ 708,484	31.68%
Gastos financieros	\$ 748,201	35.64%	\$ 768,327	34.36%
Depreciación y amortización	\$ 611,517	29.13%	\$ 614,827	27.49%
Impuesto sobre la renta	\$ -9,561	-0.46%	\$ -	0.00%
Total de gastos	\$ 2,099,377	100.00%	\$ 2,236,207	100.00%

El EBITDA del Emisor para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 fue de US\$1,089,669 mientras que la pérdida neta fue de -US\$293,485. Para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 el EBITDA del Emisor fue de US\$1,445,444, mientras que la utilidad neta fue de US\$76,165.

Balance General

El Emisor registró una disminución en el total de activos, pasando de US\$18,530,593 al 31 de diciembre de 2014 a US\$17,831,484 al 31 de diciembre de 2015 lo que representa una disminución de -3.77% (-US\$699,109). Las propiedades de inversión, compuestas por el Edificio y Terreno, constituyen el principal activo del Emisor ya que al 31 de diciembre de 2015 representan el 91.78% del total de activos.

Por otro lado, los pasivos totales pasaron de US\$18,789,564 al 31 de diciembre de 2014 a US\$18,400,903 al 31 de diciembre de 2015 lo que representa una disminución de -2.07% (US\$388,661). Las obligaciones bancarias representan el principal pasivo del Emisor y al 31 de diciembre de 2015 representaron el 68.79% del total de pasivos.

El patrimonio del Emisor disminuyó de -US\$258,971 al 31 de diciembre de 2014 a -US\$569,419 al 31 de diciembre de 2015, debido principalmente al aumento de US\$3,921,657 en las utilidades retenidas, las cuales pasaron de US\$158,838 a US\$4,080,495. Esto aumentó en US\$293,485 del déficit acumulado.

El nivel de apalancamiento (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor pasó de -72.55 veces al 31 de diciembre de 2014 a -32.32 veces al 31 de diciembre de 2015.

El Emisor registró una disminución en el total de activos, pasando de US\$17,831,484 al 31 de diciembre de 2015 a US\$17,299,314 al 30 de junio de 2016 lo que representa una disminución de -2.98% (-US\$532,170). Las propiedades de inversión, compuestas por el Edificio y Terreno, constituyen el principal activo del Emisor ya que al 30 de junio de 2016 representan el 92.88% del total de activos.

Por otro lado, los pasivos totales pasaron de US\$18,400,903 al 31 de diciembre de 2015 a US\$17,888,241 al 30 de junio de 2016 lo que representa una disminución de -2.80% (US\$515,662). Las obligaciones bancarias representan el principal pasivo del Emisor y al 30 de junio de 2016 representaron el 68.39% del total de pasivos.

El patrimonio del Emisor disminuyó de -US\$569,419 al 31 de diciembre de 2015 a -US\$585,927 al 30 de junio de 2016, debido principalmente al aumento de US\$16,508 en el déficit acumulado, el cual pasó de US\$582,456 a US\$598,964.

El nivel de apalancamiento (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor pasó de -32.32 veces al 31 de diciembre de 2015 a -30.52 veces al 30 de junio de 2016.

El Emisor registró una disminución en el total de activos, pasando de US\$17,831,484 al 31 de diciembre de 2015 a US\$16,975,372 al 31 de diciembre de 2016 lo que representa una disminución de -4.80% (-US\$856,112). Las propiedades de inversión, compuestas por el Edificio y Terreno, constituyen el principal activo del Emisor ya que al 31 de diciembre de 2016 representan el 92.87% del total de activos.

Por otro lado, los pasivos totales pasaron de US\$18,400,903 al 31 de diciembre de 2015 a US\$17,468,626 al 31 de diciembre de 2016 lo que representa una disminución de -5.07% (US\$932,277). Las obligaciones bancarias representan el principal pasivo del Emisor y al 31 de diciembre de 2016 representaron el 67.50% del total de pasivos.

El patrimonio del Emisor aumentó de -US\$569,419 al 31 de diciembre de 2015 a -US\$493,254 al 31 de diciembre de 2016, debido principalmente al aumento de US\$76,165 en las utilidades retenidas, las cuales pasaron de -US\$582,456 a -US\$506,291.

El nivel de apalancamiento (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor pasó de -32.32 veces al 31 de diciembre de 2015 a -35.42 veces al 31 de diciembre de 2016.

Análisis de perspectivas

En el mercado para arrendamiento de locales comerciales, las empresas multinacionales y grandes empresas nacionales representan la principal clientela para los locales comerciales.

El Emisor procura suscribir contratos de arrendamiento, con un plazo promedio de tres (3) años. Actualmente el índice de ocupación de los 8,556.17 m2 que el Emisor posee en PH Plaza Real es 83.14% y el promedio ponderado del plazo restante de los contratos de arrendamiento suscritos es 1.24 años. Por tanto, los factores determinantes para garantizar el retorno de la inversión y garantizar el repago de las obligaciones financieras son: (i) la suscripción de contratos de arrendamiento para los 1,442.46 m2 que el Emisor posee en PH Plaza Real, que aún no han sido ocupados; y (ii) el canon de arrendamiento acordado con aquellos arrendatarios que renueven sus contratos de arrendamiento y con aquellos arrendatarios con los cuales se suscriban nuevos contratos de arrendamiento; (iii) la renovación de los contratos de arrendamiento para los 7,113.71 m2 que el Emisor posee en PH Plaza Real, que se encuentran actualmente ocupados, o su posterior ocupación, en caso de que alguno de los contratos vigentes a la fecha no sean renovados.

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

A. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS Y ADMINISTRADORES

Directores y Dignatarios

Los directores y dignatarios del Emisor son las siguientes personas:

Raimundo Casimiro López Troitiño – Presidente y Director

Nacionalidad: panameño

Fecha de Nacimiento: 01 de diciembre 1938

Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, Edificio G-40, Planta Baja

Teléfono: (507) 271-5616/271-0765

Email: relt38@yahoo.com

Presidente y Director de Dirección de Proyectos, S.A., empresa que se dedica a la administración de proyectos y construcción en general. Actualmente desarrolla el Proyecto Colinas del Sol (Arraiján). Es Presidente de Inversiones Panamá Viejo, S.A., Inversiones Meregilda, S.A., Town Center Costa del Este, todas éstas relacionadas con el desarrollo de Costa del Este desde el año 1992. Presidente de Hidro Boquerón, S.A., Hidroeléctrica Macano II, S.A. e Hidroeléctrica Rio Chico, S.A., empresas hidroeléctricas actualmente en desarrollo. En todas las empresas indicadas y en otras empresas locales no indicadas mantiene participación activa en el desarrollo de las mismas. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Yauda Kuzniecky Levit – Secretario y Director

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 19 de enero de 1934

Domicilio Comercial: Edificio PH Torre Banco General, Calle Aquilino De La Guardia, Piso 21, Oficina 2102, Ciudad de Panamá

No. de Teléfono: (507) 264-4866/269-3320

Email: yaudak@kuzco.com

Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, Egresado de la Universidad Santa María La Antigua. Sub-Director y profesor del Instituto Alberto Einstein. Co-fundador y director del Instituto Pedagógico. Profesor de Derecho Comercial en la USMA. Orador en diferentes conferencias relacionadas con Derecho Comercial y Asuntos Fiscales. Asesor Legal Honorario de la Embajada de Israel en Panamá, Miembro de Club de Leones de Panamá,

Comisión Revisora del Código de la Familia, Miembro de la Junta Directiva de la Biblioteca Nacional, Miembro del Código Nacional de Educación. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Raimundo Casimiro López Arango – Tesorero y Director

Nacionalidad: panameño

Fecha de Nacimiento: 17 de junio de 1964

Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario Edificio G-40, Planta Baja

Teléfono: (507) 271-5616/271-0765

Email: calopez@cableonda.net

Vicepresidente y Gerente General de Dirección de Proyectos, S.A. Presidente y Gerente General de Desarrollo Istmeño, S.A. y CMA Ingenieros, S.A., empresas dedicadas a la construcción en general y actualmente activas. Es Gerente Administrativo y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Dani Ariel Kuzniecky Barak – Asesor Externo

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 16 de agosto 1962

Domicilio Comercial: Edificio PH Torre Banco General, Calle Aquilino De La Guardia, Piso 21, Oficina 2102, Ciudad de Panamá

Teléfono: (507) 264-4866/269-3320

Email: danik@kuzco.com

Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, Egresado de la Universidad Santa María La Antigua, y de del New York University School of Law (1985). Asesor de la Junta Directiva de la ARI. y profesor de Filosofía del Derecho en la USMA. Funda en 1995 Kuzniecky & Co. firma de abogados desde donde ofrece servicios legales en el área comercial, inmobiliaria, bancaria entre otras. Fue Contralor General de la República, Presidente de la Junta Directiva del Canal de Panamá, Ministro para Asuntos del Canal, y Secretario de Energía. Ex presidente y miembro de la Junta Directiva del Instituto de Gobierno Corporativo. Actualmente se desempeña en varios comités y Juntas Directivas y asesora en temas de Gobierno Corporativo y Responsabilidad Social Empresarial, Miembro de la Junta Directiva de SUMARSE. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Manuel Lopez Arango – Asesor Externo

Nacionalidad: panameño

Fecha de Nacimiento: 17 de julio 1969

Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario Edificio G-40, Planta Baja

No. de Teléfono: 2715616, 271-0765

Email: manuelopez@cableonda.net

Posee Licenciatura en Ingeniería Civil. Es director, Secretario y Gerente de Proyectos de CMA Ingenieros. S.A.; Vicepresidente, tesorero y gerente de proyectos de Desarrollo Istmeño S.A.; Director de Dirección de Proyectos S.A. Tesorero De El Viñedo. S.A.; Todas estas empresas dedicadas al negocio de planificación, desarrollo y comercialización de proyectos Residenciales, comerciales e industriales dentro de la República de Panamá. No tiene funciones administrativas y participa en las Reuniones de Juntas Directivas del emisor.

Alfredo López Arango – Asesor Externo

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 25 de octubre de 1975

Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Centenario, Edificio G-40, Planta Baja

No. de Teléfono: (507) 271-0037

Email: alfredolopezarango@gmail.com

Posee Licenciatura en Ingeniería Civil, es Director, Tesorero e Ingeniero de Proyectos en Desarrollo Istmeño, S.A., Director, Tesorero e Ingeniero de Proyectos en CMA Ingenieros, S.A., ambas empresas dedicadas al negocio de planificación, desarrollo y comercialización de Proyectos Residenciales, comerciales e industriales dentro de la República de Panamá. Director y Presidente de Alta Pesca, S.A., empresa dedicada a la venta al detal de artículos deportivos de Pesca; Director, Secretario de El Viñedo, S.A., Director, vocal de Corporación Lopar, S.A. ambas empresas inversionista (Holding). No tiene funciones administrativas y participa en las Reuniones de Juntas Directivas del Emisor.

Ejecutivos Principales

Los ejecutivos principales del Emisor son las siguientes personas:

Roger Alberto Guerra Morales – Contralor

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 6 de marzo de 1958

Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario Edificio G-40, Planta Baja

Teléfono: (507) 271-0037

Email: rogerguerra@cableonda.net

Posee una Licenciatura en Comercio con especialización en Contabilidad, es Contador Público Autorizado con Idoneidad No. 1547 miembro del Colegio de Contadores de Panamá. Es Contralor del Grupo de Empresas Inversiones Panamá Viejo, S.A. y subsidiarias empresas dedicadas al arrendamiento de depósitos, alquiler de viaductos para señales de audio y videos, desarrollos de terrenos para su venta en Costa del Este dentro de la República de Panamá. Es responsable de la información financiera y contable del Emisor y participa en las Reuniones de Junta Directiva del emisor.

La firma de auditores RSM Panamá, S.A. que actuó como auditor externo del Emisor para los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2015 fue RSM Panamá, S.A. RSM Panamá, S.A. tiene su domicilio principal en la Torre Humboldt, Piso 8, Calle 53 Marbella. Apartado postal: 0832-00956, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 366-4600. Fax: (507)366-4683. El Lic. Julio Cruz es el contacto principal. Correo electrónico: jcruz@rsm.com.pa.

La firma de auditores que actuó como auditor externo del Emisor para los estados financieros auditados al 30 de junio de 2016 fue Achurra, Navarro & Asociados. La firma de auditores Achurra, Navarro & Asociados tiene su domicilio principal en Betania, Urbanización El Dorado, Calle 73 Oeste, Casa No. 13E, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 260-5709. El Lic. Luis Oscar Navarro es el contacto principal. Correo electrónico: lonavarro@anleading.com.

La rotación periódica de auditores externos es considerada como una práctica de Buen Gobierno Corporativo. Es por ello que los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015 fueron auditados por RSM Panamá, S.A. mientras que los Estados Financieros al 30 de junio de 2016 fueron auditados por Achurra, Navarro & Asociados.

El Emisor no cuenta con auditores internos.

Asesor Legal

La firma de abogados Arias, Abrego, Lopez & Noriega actúa como asesor legal de la Emisión. Arias, Abrego, Lopez & Noriega tiene su domicilio principal en Edificio Magel, Segundo Piso, Oficina C-1, Avenida Samuel Lewis, Obarrio, Ciudad Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 396-5990 / (507) 396-5991. Fax: (507) 396-5991. El Lic. Mario Alberto Arias Velasco es el contacto principal. Correo electrónico: marias@aal-law.com.



Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

B. COMPENSACIÓN

A continuación, presentamos un cuadro que desglosa la compensación de los Directores y los principales Ejecutivos del Emisor durante los años fiscales terminados el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016:

2014	2015	2016
US\$6,000.00	US\$12,000	US\$12,000

Ninguna porción de la compensación de los directores, dignatarios, ejecutivos y empleados de importancia fue pagada en base a bonos, planes de distribución de ganancias u opciones.

El Emisor no ha reservado montos adicionales en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares para los directores, dignatarios, ejecutivos y empleados de importancia.

C. GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores.

La sociedad Emisora tiene duración perpetua, pero puede ser disuelta de conformidad con la Ley Panameña. Las reuniones o asambleas de la Junta General de Accionistas, ya sean ordinarias o extraordinarias, se llevan a cabo en la República de Panamá, salvo que la Junta Directiva disponga que deban celebrarse en otro lugar. En todas las reuniones de la Junta General los accionistas pueden hacerse presentes y votar por medio de representantes, o por medio de apoderados nombrados por documentos públicos o privado, con o sin poder de sustitución. La Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad Emisora, pero en ningún caso podrá por un voto de la mayoría privar a los accionistas de sus derechos adquiridos, ni interponerles una resolución contraria al Pacto Social, a los Estatutos o a la Ley. La Junta Directiva consistirá de 3 miembros: Un Presidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva podrá, así mismo, elegir uno o más Vicepresidentes, Subsecretarios o Subtesoreros. En caso de ocurrir vacantes en la Junta Directiva, ya sea por una razón de aumento en el número de Directores o por cualquier otra causa, la Asamblea de Accionistas podrá llenar dichas vacantes. Cualquier persona podrá desempeñar más de un cargo. Para ser director o dignatario no se necesita ser accionista de la Sociedad Emisora. La Junta Directiva podrá adoptar, alterar, reformar y derogar los estatutos de la Sociedad Emisora. La Junta Directiva podrá designar y sustituir a los dignatarios de la sociedad y adoptar todas las medidas que considere convenientes para la buena marcha de ésta. Las facultades de la sociedad Emisora serán ejercidas por la Junta Directiva, excepto aquellas que están asignadas o reservadas por la Ley o por el Pacto Social de los accionistas. En las reuniones de la Junta Directiva, cualquiera de sus miembros podrá ser representado y votar por poder mediante apoderado, que no tiene que ser director ni accionista, y que será designado por escrito en documento público o privado, con o sin poder de sustitución, con o sin limitación alguna. Ningún contrato u otra transacción entre la sociedad Emisora y cualquiera de otra sociedad será afectado o inválido por el hecho de que cualquier otro director o dignatario de esta sociedad sea director o dignatario de otra sociedad. Cualquier director o dignatario, individual o mancomunadamente, puede ser parte o estar interesado en cualquier contrato o transacción de la Sociedad Emisora.

El Emisor no ha adoptado las recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de conformidad con las guías y principios dictados mediante el Acuerdo No. 12 del 11 de noviembre de 2003. Sin

embargo, el Emisor sí ha adoptado a lo interno de la organización las siguientes reglas y procedimientos de Gobierno Corporativo:

- Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva
- Celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones
- Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información
- Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros
- Control razonable del riesgo
- Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios
- Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica
- Mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, como:
 - o Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos
 - o Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y los estatutos de la sociedad
 - o Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva
 - o Acceso a información referente a remuneración de los miembros de los Ejecutivos Clave

D. EMPLEADOS

El cuadro a continuación detalla el número de empleados permanentes al inicio y al final de los últimos 5 años fiscales:

Años	Al principio del año	Al final de cada año
2012	0	0
2013	0	0
2014	0	4
2015	4	4
2016	4	2

Los empleados del Emisor no forman parte de ningún sindicato.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

Los Directores y Dignatarios son poseedores del 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor.

Grupo de Empleados	Cantidad de acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	10	33.33%	2	33.33%
Otros Empleados	0	0%		
Otros	20	66.67%	4	66.67%
Totales	30	100%	6	100%

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

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

VII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Las cuentas por pagar a accionistas al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, se detallan de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
El Viñedo, S.A.	\$3,663,563	\$3,663,563
Pibe, S.A.	\$1,831,752	\$1,831,752
Total	\$5,495,315	\$5,495,315

Las cuentas por pagar con partes relacionadas no tienen fecha de vencimiento específica, ni generan intereses.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor e Insignia Financial Advisors, Agente Estructurador y Asesor Financiero de esta Emisión.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Achurra, Navarro & Asociados, Auditor Externo del Emisor.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Geneva Asset Management, S.A. Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente emisión.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco Panamá, S.A., Agente de Pago y Registro de la presente emisión y Agente Suscriptor de los Bonos Garantizados.

Geneva Asset Management, S.A. es accionista de Latinex Holdings Inc., la cual posee el 100% de las acciones de la BVP y de LATINCLEAR.

VIII. TRATAMIENTO FISCAL:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y la Ley 30 del 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 Superintendencia del Mercado de Valores, 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, 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, el Emisor 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 los Bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Emisor 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 18 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 lo dispuesto en el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 que prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, adicionado mediante el párrafo 1, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

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.

IX. MODIFICACIONES Y CAMBIOS

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás Documentos de la Emisión con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos y documentos relacionados con esta Emisión, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores de los Bonos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series de la presente emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores Registrados de los Bonos que representen al menos el 51% del valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación de la respectiva serie a modificar.

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

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