

## PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS

US\$ 28,000,000.00

Registro: Resolución No. 207-12 de 22 de junio de 2012

### SUPLEMENTO No. 1 AL PROSPECTO INFORMATIVO

A continuación se presenta información adicional para la emisión pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos (Bonos) de Unicorp Tower Plaza, S.A.

#### I. FACTORES DE RIESGO

##### a. Riesgo de Repago de Capital

A la fecha del presente suplemento al prospecto, Unicorp Business Tower, el edificio a adquirir con los fondos producto de la Emisión, esta 100% ocupado mayormente por dos (2) arrendatarios principales, que son el Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos (IFARHU) y la Universidad Interamericana. Ambos de los mencionados arrendatarios principales poseen contratos de arrendamiento a corto y mediano plazo renovable. El Emisor contempla este riesgo en la sección II.A del Prospecto Informativo titulado "Riesgo de renovación de contratos de arrendamiento" donde se detalla que "Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los actuales se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos".

#### II. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS

El bien inmueble a adquirir es un edificio de oficinas tipo B terminado y en operación a la fecha llamado Unicorp Business Tower. Éste se encuentra localizado en la Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá.

El área total del lote es de mil novecientos veintiséis punto sesenta y cuatro metros cuadrados (1,926.64 m<sup>2</sup>) con un área rentable de trece mil quinientos veinte cinco metros cuadrados (13,525 m<sup>2</sup>). Su valor de adquisición es veintisiete millones de dólares (US\$27,000,000) o mil novecientos noventa y seis dólares por metro cuadrado (US\$1,996.30/m<sup>2</sup>).

Las amenidades del edificio Unicorp Business Plaza son:

- 18 niveles, 12 de oficina y 5 de estacionamientos
- Planta baja con *lobby* y 2 locales comerciales
- 4 ascensores inteligentes
- 320 estacionamientos
- Losas de 1,100 m<sup>2</sup>
- 13,525 m<sup>2</sup> de área cerrada rentable
- Planta eléctrica

- Tanque de reserva de agua
- Sistema contra incendios
- Seguridad y control de acceso con tarjeta codificada

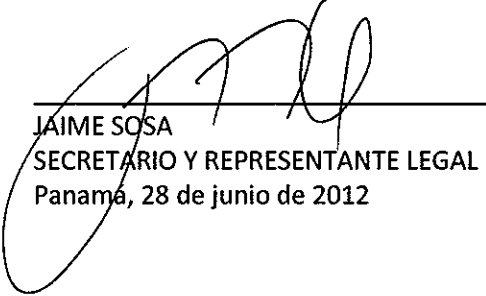
### III. DESCRIPCIÓN DEL GIRO DEL NEGOCIO

Unicorp Tower Plaza, S.A., el Emisor, luego de la Emisión de Bonos, utilizará estos fondos producto de la Emisión para la adquisición del edificio Unicorp Business Plaza antes mencionado. Además, se estará encargando de la administración y el alquiler del inmueble.

Los ingresos estimados por alquiler del 100% del espacio alquilable del edificio Unicorp Business Plaza son de aproximadamente US\$2,949,000 anuales. Además a los alquileres, se cobra \$1.25/m<sup>2</sup> en cuota de mantenimiento, (~\$202,875 anuales). Los gastos de mantenimiento anuales oscilan entre los \$132,000 y \$156,000, incluyendo impuesto de inmueble del terreno.

A la fecha del presente suplemento al prospecto, Unicorp Business Tower, el edificio a adquirir con los fondos producto de la Emisión, está 100% ocupado principalmente por dos (2) arrendatarios, que son el Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos (IFARHU) y la Universidad Interamericana. Todos los arrendatarios cuentan con contratos de arrendamiento a corto y mediano plazo renovable. El Emisor contempla este riesgo en la sección II.A del Prospecto Informativo titulado "Riesgo de renovación de contratos de arrendamiento" donde se detalla que "Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los actuales se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos".

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.



JAIME SOSA  
SECRETARIO Y REPRESENTANTE LEGAL  
Panama, 28 de junio de 2012

## PROSPECTO INFORMATIVO

**Unicorp Tower Plaza, S.A.** (el “Emisor”) es una sociedad anónima constituida con arreglo a las leyes de la República de Panamá (“Panamá”), mediante la Escritura Pública número 5,210 del 19 de marzo de 2012, otorgada por la Notaría Segunda del Circuito de Panamá y debidamente inscrita a la Ficha 764037, Documento 2142970 del Registro Público, desde el día 20 de marzo de 2012, domiciliada en Edificio Torre de las Américas, Torre C, Piso 30, Oficina 3001C, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

### US\$28,000,000 BONOS CORPORATIVOS

Oferta Pública de Bonos Corporativos (los “Bonos”). Los Bonos de la emisión (la “Emisión”) tendrán un valor nominal de hasta veintiocho millones de dólares (US\$28,000,000), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la “Serie Senior” por un monto máximo de catorce millones de dólares (US\$14,000,000) y la “Serie Subordinada” por un monto máximo de catorce millones de dólares (US\$14,000,000).

Los Bonos serán ofrecidos a partir del 29 de junio del 2012. Los Bonos de la Serie Senior devengarán la Tasa de Interés fija de 6.5% anual sobre su Saldo Insulto, pagadera trimestralmente en cada Fecha de Pago, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insulto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. El pago de capital de la Serie Senior será pagado en un solo abono por el monto total de la serie en la Fecha de Vencimiento. La Fecha de Vencimiento de la Serie Senior será el 28 de junio de 2019. Los Bonos de la Serie Subordinada devengarán la Tasa de Interés fija de 12% anual sobre su Saldo Insulto, pagadera semestralmente los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insulto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. El pago de intereses de la Serie Subordinada podrá ser total o parcial, y está sujeto al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada descrita en el Bono y el presente Prospecto. La Fecha de Vencimiento de la Serie Subordinada será el 29 de junio de 2062, y el pago a capital de la Serie Subordinada se realizará mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento respectiva. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insulto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. De colocarse el 100% de los Bonos, la Emisión representaría 2,800 veces el capital pagado del Emisor.

El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente cualquiera de las Series de los Bonos, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones como se estipula en la sección III.A.ix del Prospecto Informativo. Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, la Serie Senior contará con garantías inmobiliarias, entre otras garantías..

	Precio al Público	Gastos de Emisión	Cantidad Neta al Emisor
Por unidad	\$ 1,000.00	\$20.52	\$979.48
Total	\$ 28,000,000.00	\$574,702	\$27,425,298

**LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.**

Fecha de la Oferta: 29 de junio de 2012

Fecha de Impresión: 22 de junio de 2012

Resolución SMV No. 207-12 de 22 de junio de 2012.



## EMISOR

**Unicorp Tower Plaza, S.A.**  
Punta Pacífica Blvd.  
Torre de las Américas, Torre C, Piso 30  
Apartado 0832-00396  
Tel. 303-1900  
Attn. Jaime Sosa  
jsosa@prival.com

## AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA

**PRIVAL BANK, S.A.**  
Punta Pacífica Blvd.  
Torre de las Américas, Torre C, Piso 30  
Apartado 0832-00396  
Tel. 303-1900  
Attn. Sandra Siu  
ssiu@prival.com

## CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA

**PRIVAL SECURITIES INC.**  
Punta Pacífica Blvd.  
Torre de las Américas, Torre C, Piso 30  
Apartado 0832-00396  
Tel. 303-1900  
Attn. Ricardo Zarak  
rzarak@prival.com

## ASESORES LEGALES

**FÁBREGA MOLINO & MULINO**  
Ave. Samuel Lewis y Calle 53  
Edificio Omega, Mezzanine  
Apartado 0823-03090  
Teléfono: +507 301 6600  
Attn. Ana Lucrecia Tovar  
atovar@fmm.com.pa

## CENTRAL DE CUSTODIA

**CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.**  
**(“LATINCLEAR”)**  
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista  
Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Planta Baja  
Apartado Postal 87-4009 Zona 7  
Tel. 214-6105 Fax. 214-8175  
Attn. Iván Díaz  
idiaz@latinclear.com.pa

## LISTADO DE VALORES

**BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A.**  
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista  
Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Primer Piso  
Apartado Postal 87-0878 Zona 7  
Tel. 269-1966 Fax. 269-2457  
Attn. Roberto Brenes  
rbrenes@panabolsa.com

## REGISTRO

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
Avenida Balboa, Edificio Bay Mall, Piso 2, oficina 206  
Apartado Postal 0832-2281 WTC  
Tel, 501-1700 Fax. 501-1709  
www.conaval.gob.pa



## INDICE

I.	RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN .....	6
II.	FACTORES DE RIESGO .....	8
A.	De la Oferta en General .....	8
B.	De la Serie Subordinada .....	9
C.	Del Emisor.....	10
D.	Del entorno.....	10
E.	DE LA INDUSTRIA .....	11
III.	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA .....	12
A.	DETALLES DE LA OFERTA .....	12
i.	Fecha, Autenticación, Registro y Entrega de los Bonos .....	12
ii.	Agente de Pago, Registro y Transferencia .....	13
iii.	Pago de Intereses .....	13
iv.	Pago a Capital.....	14
v.	Lugar y Forma de Pago de los Bonos.....	14
vi.	Transferencia de Fondos al Agente de Pago y Registro .....	15
vii.	Título sobre el Bono .....	16
viii.	Utilización de los Fondos .....	16
ix.	Redención Anticipada .....	17
x.	Propiedad Sobre el Bono.....	17
xi.	Declaraciones .....	18
xii.	Obligaciones de Hacer.....	18
xiii.	Obligaciones de No Hacer .....	20
xiv.	Causales de Vencimiento Anticipado.....	20
xv.	Transferencia o Canje del Bono para los Tenedores Registrados de Bonos Individuales .....	21
xvi.	Mutilación, Destrucción, Pérdida o Hurto del Bono .....	22
xvii.	Prescripción; Cancelación .....	22
xviii.	Notificaciones .....	22
xix.	Enmiendas y cambios .....	23
B.	PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LOS BONOS.....	23
C.	MERCADOS .....	24
D.	GASTOS DE LA EMISIÓN .....	24
E.	USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS .....	25
F.	IMPACTO DE LA EMISIÓN .....	25

G.	GARANTÍA DE LA EMISION .....	25
i.	Estructura de garantías .....	25
ii.	Reseña del Avaluador.....	33
IV.	INFORMACIÓN DEL EMISOR .....	34
A.	HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR.....	34
i.	Historia y Desarrollo del Emisor.....	34
ii.	Capitalización y Endeudamiento.....	34
B.	CAPITAL ACCIONARIO .....	35
C.	PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL EMISOR .....	35
D.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO .....	36
i.	Descripción del Giro de Negocios .....	37
ii.	Descripción de la Industria .....	37
iii.	Principales Negocios en que Compite.....	38
iv.	Litigios Legales .....	38
v.	Sanciones Administrativas .....	38
E.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	38
F.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO .....	38
G.	TECNOLOGÍA, INVESTIGACIÓN, DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS .....	38
H.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	38
i.	Tendencias de la industria de alquiler de oficinas .....	38
V.	ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS .....	39
i.	Activos Líquidos.....	39
ii.	Recursos de Capital .....	39
iii.	Resultado de Operaciones .....	39
I.	PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO .....	39
VI.	DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS .....	40
A.	IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA .....	40
i.	Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores .....	40
ii.	Asesores Legales .....	41
iii.	Auditores.....	41
B.	COMPENSACIÓN .....	41
C.	GOBIERNO CORPORATIVO.....	41
D.	EMPLEADOS.....	41
E.	PROPIEDAD ACCIONARIA .....	42

VII.	ACCIONISTAS .....	42
VIII.	PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES .....	43
A.	PARTES RELACIONADAS.....	43
i.	Directores del Emisor .....	43
B.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	43
C.	PERSONAS QUE BRINDAN SERVICIOS RELACIONADOS AL PROCESO DE REGISTRO .....	43
D.	INTERÉS DE EXPERTOS Y ASESORES.....	43
IX.	TRATAMIENTO FISCAL .....	44
X.	LEY APLICABLE .....	44
XI.	MODIFICACIONES Y CAMBIOS.....	45
XII.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	45
XIII.	DEFINICIÓN DE TÉRMINOS .....	46
XIV.	ANEXOS – ESTADOS FINANCIEROS .....	49

## I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

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.

**Aquellos términos en mayúscula están debidamente definidos en la sección XII del presente documento.**

<b>Emisor</b>	UNICORP TOWER PLAZA, S.A. (el “Emisor”) es una sociedad anónima inscrita en la Ficha 764037, Documento 2142970 del Registro Público, desde el día 20 de marzo de 2012, de acuerdo a las leyes de la República de Panamá.
<b>Instrumento</b>	Emisión de Bonos Corporativos en dos series, a saber la Serie Senior y la Serie Subordinada, registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.
<b>Fecha de Oferta Inicial</b>	29 de junio de 2012.
<b>Monto de la Oferta</b>	La emisión total será por hasta veintiocho millones de Dólares (US\$28,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta. El valor nominal de la Emisión representa el 2,800 veces el patrimonio del Emisor al 31 de marzo de 2012.
<b>Series</b>	<u>Serie Senior</u> : Hasta US\$14,000,000.00 <u>Serie Subordinada</u> : Hasta US\$14,000,000.00
<b>Tasa de Interés</b>	<u>Serie Senior</u> : Los Bonos de la Serie Senior devengarán una tasa de interés anual fija equivalente a 6.5% anual sobre su Saldo Insoluto, pagado trimestralmente. Las Fechas de Pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su Fecha de Vencimiento o hasta su Fecha de Redención Anticipada.  <u>Serie Subordinada</u> : Los Bonos de la Serie Subordinada devengarán una tasa de interés anual fija equivalente a 12% anual sobre su Saldo Insoluto, pagadero semestralmente los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta su Fecha de Redención Anticipada. Los pagos podrán ser totales o parciales, y están sujetos al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada.
<b>Plazo:</b>	<u>Serie Senior</u> : Siete (7) años.  <u>Serie Subordinada</u> : Cincuenta (50) años.
<b>Respaldo y Garantía</b>	<u>Serie Senior</u> : La Serie Senior estará respaldada por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente hasta por las siguientes garantías, según dispone dicho Fideicomiso de Garantía: a. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble cuyo valor es suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías. b. Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros derivados de todos los contratos de arrendamiento celebrados sobre los locales que conforman el Bien Inmueble del que trata el punto anterior. c. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al



Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.

d. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

En caso de colocaciones posteriores, el Emisor contará con un período de sesenta (60) días calendarios para otorgar garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías.

El Agente de Pago y Registro podrá autorizar el reemplazo del Bien Inmueble otorgado como garantía de la Emisión, siempre y cuando el valor de los bienes otorgados en reemplazo, cumpla con la condición de Cobertura de Garantías, o sean reemplazados temporalmente por efectivo equivalente al 80% del valor de avalúo del Bien Inmueble a liberar, efectivo que posteriormente podrá ser reemplazado por otro Bien Inmueble cuyo valor cumpla con la condición de Cobertura de Garantía, a solicitud del Emisor.

<b>Forma de Bonos y Denominaciones</b>	Esta Emisión de Bonos será ofrecida por el Emisor en denominaciones o múltiplos de MIL DOLARES (US\$1,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos serán emitidos en forma global o macrotítulos, registrada y sin cupones.
<b>Precio de Venta Inicial</b>	Cada Bono será ofrecido inicialmente a la venta en el mercado primario en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo, el precio de venta inicial.
<b>Cálculo de Interés</b>	Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, para cada Período de Interés, aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. El pago a intereses de la Serie Subordinada está sujeto al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada descrita en el Bono y en el Prospecto.
<b>Pago de Capital:</b>	El capital de la Serie Senior y de la Serie Subordinada, cada una, será pagado mediante un solo abono por el monto total de cada Serie en sus respectivas Fechas de Vencimiento.
<b>Redención Anticipada</b>	El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente estos Bonos, ya sea total o parcialmente, al 100% de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. Para mayor información por favor referirse a la sección III.A.ix del presente Prospecto Informativo.
<b>Prelación General</b>	Los Bonos constituyen una obligación general del Emisor, subordinadas en derecho de pago a todo impuesto, gasto de mantenimiento y administración del Emisor. Con respecto a ambas series de la Emisión entre sí, la Serie Senior

tendrá prelación sobre la Serie Subordinada.

<b>Uso de Fondos</b>	Los fondos de la Emisión serán utilizados para financiar la adquisición del edificio comercial Unicorp Plaza y pagar los demás gastos relacionados con la adquisición y la presente Emisión.
<b>Tratamiento Fiscal</b>	Por favor ver sección IX del presente Prospecto.
<b>Modificaciones y Cambios</b>	Ver sección XI del presente Prospecto.
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia</b>	Prival Bank, S.A.
<b>Listado</b>	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
<b>Casa de Valores</b>	Prival Securities Inc.
<b>Central de Custodia</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)
<b>Asesores Legales</b>	Fábrega, Molino & Mulino
<b>Ley</b>	Leyes de la República de Panamá
<b>Registro</b>	Superintendencia del Mercado de Valores No. 207-12 de 22 de junio de 2012.

## II. FACTORES DE RIESGO

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

### A. DE LA OFERTA EN GENERAL

**Riesgo de repago de capital:** El pago del capital de los Bonos a su vencimiento provendrá del giro normal del negocio y no provendrá de un fondo específico, y se efectuará con los activos líquidos del Emisor o con fondos producto de un nuevo financiamiento. Existe la posibilidad de que el Emisor en un momento dado no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el capital de la Emisión o que no pueda obtener un refinanciamiento del capital de los Bonos.

**Riesgo de renovación de contratos de arrendamiento:** Uno de los mayores arrendatarios del edificio Unicorp Plaza es la entidad pública llamada Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos (IFARHU). Los contratos de arrendamiento de las entidades públicas, son a corto o mediano plazo. Adicionalmente, no existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni con que los términos y condiciones a la renovación serán similares a los actuales. Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o reemplazados 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 respecto al Bien Inmueble:** Actualmente, pesa gravamen hipotecario sobre el Bien Inmueble que se otorgará en Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, a favor del Fideicomiso de

Garantía, para garantizar los Bonos de la Serie Senior. En caso de que este gravamen no pueda ser cancelado, no se podrá constituir e inscribir las Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, a favor del Fideicomiso de Garantía dentro del plazo estipulado de 90 días contados a partir de la Fecha de Oferta.

**Riesgo de la garantía hipotecaria:** En la actualidad el Emisor no es el propietario de la finca número treinta y cuatro mil veintinueve (34029), Tomo ochocientos veintisiete (827), Folio cuatrocientos cincuenta y dos (452); sin embargo, ha suscrito un contrato de Promesa de Compraventa con la propietaria de la finca antes descrita, la sociedad Unicorp of America, Inc., de manera que EL EMISOR realizará sus mejores esfuerzos para lograr el perfeccionamiento del contrato de compraventa, a fin de proceder a constituir la primera hipoteca y anticresis sobre la referida finca treinta y cuatro mil veintinueve (34029), como garantía de la Serie Senior.

**Riesgo de vencimiento anticipado:** La presente Emisión de Bonos conlleva ciertas Causales de Vencimiento Anticipado, que en el caso de que se suscite alguna de ellas, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la presente Emisión, tal como se describe en la sección III.A.xiv del Prospecto Informativo.

**Liquidez:** Debido a la falta de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Bonos pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender los Bonos antes de su Fecha de Vencimiento.

**Riesgo de redención anticipada:** El Emisor podrá, a su entera discreción, redimir voluntariamente los Bonos, de acuerdo a lo establecido en la sección III.A.ix de este Prospecto y con base en los términos de los Bonos de la Serie Senior y de la Serie Subordinada. Esto implica que si las tasas de interés del mercado bajan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de esta Emisión, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir dichos Bonos, en cuyo caso los Tenedores podrían perder la oportunidad de recibir un rendimiento superior. Por otro lado, si un inversionista adquiere los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y se lleva a cabo una redención anticipada de los Bonos por parte del Emisor, el rendimiento para el inversionista podría verse afectado negativamente.

**Falta de opinión independiente o calificación de riesgo:** La Emisión no cuenta con una calificación realizada por una calificador de riesgo que proporcione al inversionista una opinión independiente relativa al riesgo de la presente Emisión.

## B. DE LA SERIE SUBORDINADA

**Riesgo de prelación de pago:** La Emisión consta de una Serie Senior y una Serie Subordinada. El capital e intereses de la Serie Subordinada están subordinados en pago a la Serie Senior.

**Riesgo relacionado a la Condición Especial:** Para cualquier Período de Interés, el Emisor sólo podrá pagar los intereses y/o el capital correspondiente a la Serie Subordinada en sus respectivas Fechas de Pago cuando se encuentre en cumplimiento a cabalidad con las siguientes condiciones financieras: a) Los intereses de la Serie Senior hayan sido cancelados en su totalidad; b) No ha habido una Declaración de Vencimiento Anticipado de la Emisión; y c) que el Emisor cuente con los fondos líquidos suficientes para el pago de intereses o capital de la Serie Subordinada. El cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada no garantiza el pago de intereses semestrales de la Serie Subordinada, decisión que queda al completo criterio del Emisor.

**Obligación no garantizada por activos específicos:** La Serie Subordinada de la Emisión no se encuentra garantizada por activos y derechos específicos.

### C. DEL EMISOR

**Riesgo pasivo/capital:** El ratio pasivo/capital al 31 de marzo de 2012 antes de la Emisión es de 0 veces ya que el Emisor no posee registros en sus pasivos a esa fecha. Asumiendo que los Bonos emitidos se venderán en su totalidad, la relación cambiaría los pasivos totales a representar 2,800 veces el capital.

**Riesgo por ausencia de historial:** El Emisor fue establecido recientemente. Por tanto, el Emisor no cuenta con historial de crédito ni estados financieros históricos aparte de los que se presentan en el Prospecto.

**Ausencia de calificación de riesgo:** Ni el Emisor ni la Emisión cuentan con una calificación de riesgo que brinde una opinión independiente en cuanto a la calidad de la Emisión o del Emisor.

**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.

### D. DEL ENTORNO

**Riesgo relacionado al tamaño de la economía:** La economía panameña es relativamente pequeña y no diversificada, y está concentrada en el sector servicios, cuyas actividades representan aproximadamente el 80% del Producto Interno Bruto durante el 2007. Debido a la pequeña dimensión y limitada diversificación de la economía panameña, cualquier evento que afectara adversamente la economía panameña podría tener un efecto negativo en el éxito de del desarrollo del Emisor.

**Riesgo político:** La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un impacto negativo en el negocio del Emisor, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud de dicho impacto en el abstracto. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones del Emisor y la capacidad del Emisor de cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos.

**Desastre natural:** El acontecimiento de un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor. Adicionalmente, el Emisor no podrá asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. La ocurrencia de un desastre natural podría causar un efecto adverso significativo a la condición financiera del Emisor.

**Riesgo de cambios en materia fiscal:** La Ley 18 de 2006 (la "Ley 18"), introduce algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en el Decreto Ley 1 de 1999 modificada por la Ley 67 de 2011, que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores,

siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, están exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozaría de dicha exención. A la fecha, la Ley 18 no ha sido regulada y, debido a que sus disposiciones no exceptúan de su ámbito de aplicación las enajenaciones de valores que se llevan a cabo fuera de Panamá, no está claro si las disposiciones de la Ley 18 aplicarían a las enajenaciones de los Bonos realizadas fuera de Panamá en transacciones que se lleven a cabo fuera de una bolsa de valores o mercado organizado.

Adicionalmente, la Ley de Valores y su reforma a través de la Ley 8 del 15 de marzo del 2010 (la "Ley 8"), establecen que estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

El Emisor no puede asegurar que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 8 y la Ley 18 alcanzarán sus objetivos o que el gobierno panameño no adopte medidas adicionales en el futuro para captar recursos adicionales. El Emisor no garantiza que el tratamiento fiscal actual que reciben los Intereses Devengados de los Bonos y las ganancias de capital generadas de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este documento, no sufrirá cambios en el futuro.

## E. DE LA INDUSTRIA

**Sector inmobiliario:** El activo principal del Emisor será el edificio comercial Unicorp Plaza, 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 Unicorp Plaza.

### III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

#### A. DETALLES DE LA OFERTA

La Emisión realizada tiene un valor nominal total de hasta veintiocho millones de Dólares (US\$28,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, la cual fue autorizada por resolución en una reunión de Junta de Accionistas de la sociedad adoptada el 22 de marzo del 2012, la cual será emitida en dos (2) Series, la Serie Senior y la Serie Subordinada.

La Serie Senior será emitida por un monto máximo de catorce millones de Dólares (US\$14,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. La Serie Subordinada será emitida por un monto máximo de hasta catorce millones de de Dólares (\$14,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Además, esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia de Mercado de Valores, bajo la Resolución SMV No. 207-12 de 22 de junio de 2012. De colocarse el 100% de los Bonos, la Emisión representaría 2800 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo del 2012. Los accionistas del Emisor tienen derechos de adquisición preferente de suscribir las acciones por emitirse.

#### i. FECHA, AUTENTICACIÓN, REGISTRO Y ENTREGA DE LOS BONOS

(a) Autenticación de los Bonos: Para que los Bonos sean una obligación válida y exigible del Emisor, los mismos deberán ser firmados en nombre y representación del Emisor por dos dignatarios del Emisor. Adicionalmente, los Bonos deberán ser debidamente autenticados y fechados por un empleado autorizado del Agente de Pago y Registro. Cada Bono será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago y Registro, como diligencia de autenticación, en la fecha que el Emisor reciba valor por dicho Bono o, en relación con Bonos Globales, conforme el Emisor le instruya de tiempo en tiempo. La autenticación de los Bonos por parte del Agente de Pago y Registro no implicará en forma alguna que éste garantice las obligaciones de pago del Emisor con respecto a dichos Bonos.

(b) Registro. El Registro deberá contener la siguiente información:

- Para cada Bono emitido y en circulación: número, Fecha de Expedición y monto.
- Para cada Bono cancelado: número, fecha de cancelación y monto.
- Nombre y domicilio del Tenedor Registrado de cada Bono.
- Instrucciones de pago para cada Bono.
- Cualquiera otra información que el Agente de Pago y Registro considere conveniente.

Este Registro estará abierto a la inspección de los directores y ejecutivos autorizados del Emisor. Los Bonos que hubiesen sido pagados, los que hubiesen sido traspasados a un nuevo Tenedor Registrado y los que hubiesen sido reemplazados por motivo de canje, mutilación, pérdida, destrucción, hurto o robo serán anulados por el Agente de Pago y Registro.

(c) Macrotítulos. Con relación a la Emisión y registro de los Bonos Globales, la Asamblea de Accionistas del Emisor, también autorizó que los mismos podrán ser consignados y transferidos a través de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear") o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir títulos globales o macrotítulos ("Bonos

Globales”) a favor de dichas centrales de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o de los derechos bursátiles correspondientes, estará sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado.

## ii. AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA

Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago y Registro en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Agente de Pago y Registro está encargado de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, sujetos a aprobación del Emisor, y efectuar los pagos de intereses para cada Día de Pago, mantener el Registro de Tenedores, ejecutar los traspasos pertinentes y actuar como Agente de Pago y Registro en la redención o en el pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago y Registro según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago y Registro no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor. Prival Bank, S.A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión hasta su renuncia o remoción.

## iii. PAGO DE INTERESES

Todo pago de intereses bajo los Bonos Globales se hará el Tenedor Registrado de los mismos. No será responsabilidad del Agente de Pago y Registro mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, ni por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles pues ese pago se hará a LatinClear como Tenedor Registrado.

Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto al Saldo Insoluto del mismo (i) desde su Fecha de Expedición si ésta ocurriese en una Fecha de Pago o en la Fecha de Oferta, o (ii) en caso de que la Fecha de Expedición no concuerde con la de una Fecha de Pago o con la Fecha de Oferta, desde la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono (o desde la Fecha de Oferta si se trata del primer Período de Interés) hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados por el Agente de Pago y Registro, para cada Período de Interés, aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

### Serie Senior:

Los Bonos de la Serie Senior devengarán una tasa de interés anual fija de 6.5%, pagadera trimestralmente en cada Fecha de Pago, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. En caso de mora, ya sea en el pago del capital o de los intereses, el Emisor pagará al Tenedor Registrado del Bono de la Serie Senior una tasa de interés equivalente a la tasa de interés más dos por ciento (2%) anual.

### Serie Subordinada:

Los Bonos de la Serie Subordinada devengarán una tasa de interés anual fija de 12%, pagadera semestralmente los 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo

Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero, **SUJETO** al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada. El cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada no garantiza el pago de intereses semestrales de la Serie Subordinada, decisión que queda al completo criterio del Emisor. Aquellos intereses que no se hayan sido cancelados no acumularán intereses adicionales, y serán debidamente cancelados a partir de la próxima Fecha de Pago en que el Emisor este en cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada o, a más tardar, en la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada de la Serie Subordinada.

#### iv. PAGO A CAPITAL

Todo pago a capital bajo los Bonos Globales se hará al Tenedor Registrado de los mismos. No será responsabilidad del Agente de Pago y Registro mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales ni por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles pues ese pago se hará a LatinClear como Tenedor Registrado.

##### Serie Senior:

El capital de los Bonos de la Serie Senior será pagado mediante un sólo abono por el total de la Emisión en la Fecha de Vencimiento.

##### Serie Subordinada:

El capital de los Bonos de la Serie Subordinada será pagado mediante un sólo abono por el total de la Emisión en la Fecha de Vencimiento, luego de que haya sido cancelada en su totalidad la Serie Senior.

#### v. LUGAR Y FORMA DE PAGO DE LOS BONOS

El pago a capital e intereses de los Bonos será hecho en las oficinas principales del Agente de Pago y Registro, actualmente ubicadas en oficina 3001C, Torres de las Américas, Blvd. Torres de las Américas, Punta Pacífica, Ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado o (ii) en el caso que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central o (iii) mediante transferencia electrónica. Los costos y gastos relacionados con el pago por medio de transferencia electrónica serán sufragados por el Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas del Agente de Pago y Registro y se requerirá una firma debidamente autorizada para su entrega. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago y Registro, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago y Registro no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de cinco días hábiles antes de cualquier Día de Pago o de la Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago y Registro escogerá la forma de pago.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante cheque, el Agente de Pago y Registro no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago y Registro se limitará a emitir dicho cheque a la persona autorizada por el Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha que la persona debidamente autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de Pago y Registro. Se entiende que en caso que el Tenedor Registrado no retire los cheques



correspondientes, no se entenderá como un incumplimiento del Agente o del Emisor al tenor de lo antes expuesto. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago y Registro y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. El pago a LatinClear como Tenedor Registrado se hará conforme al reglamento interno de LatinClear, entidad autorregulada.

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

Si un una Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea Día Hábil, la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha Fecha a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente.

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

Todos los pagos de capital e intereses con respecto a los Bonos serán hechos en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas.

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

#### vi. TRANSFERENCIA DE FONDOS AL AGENTE DE PAGO Y REGISTRO

Al menos tres (3) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago y de la Fecha de Vencimiento, el Emisor se compromete a mantener fondos disponibles con el Agente de Pago y Registro suficientes para permitirle al Agente de Pago y Registro cumplir puntualmente con los pagos de intereses y capital con respecto a los Bonos tal como resulte de los cálculos realizados por el Agente de Pago y Registro y notificados al Emisor y bajo los términos y condiciones de los Bonos. No obstante lo anterior, queda expresamente entendido y acordado por todas las partes que el Agente de Pago y Registro no incurrirá en responsabilidad alguna para con los Tenedores Registrados, o para con el Emisor, en el supuesto de que el Emisor no deposite fondos suficientes para cumplir con el pago completo y puntual de los intereses o del capital de los Bonos vencidos.

## vii. TÍTULO SOBRE EL BONO

La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de LatinClear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras los Bonos estén representados por uno o más Bonos Globales, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos Bonos Globales será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos. Mientras LatinClear sea el tenedor registrado de los Bonos Globales, LatinClear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos Globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear. Para el caso de los Bonos Individuales, el Emisor y el Agente de Pago y Registro, sin responsabilidad alguna, podrá considerar al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos del mismo y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido. En caso de que dos o más personas estén inscritas en el registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago y Registro observará las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. Para dichas aplicaciones de las expresiones "y" y "o" será de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 154 del Decreto Ley 1 de 1999 que a su vez remite a la Ley 42 de 1984.

## viii. UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS

Utilización de los Fondos en caso de darse una Declaración de Incumplimiento: En la eventualidad de que los flujos disponibles al Agente de Pago y Registro sean insuficientes para hacer frente a las obligaciones frente a los Tenedores Registrados de los Bonos, el Agente de Pago y Registro o, en su defecto, la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie Senior, según corresponda, podrán, de considerarlo oportuno, instruir al Fiduciario para que proceda de la siguiente forma:

- a. Ejecutar, vender y liquidar los Bienes Fideicomitidos que a su juicio sea necesario liquidar, ya sea mediante proceso judicial o extrajudicial, en los términos, la forma y al precio que estime comercialmente razonables dadas las circunstancias del caso y la necesidad de disponer de dichos activos en el menor tiempo posible; pudiendo venderlos en subastas públicas o ventas privadas (inclusive a través de bolsas de valores), individualmente o en lotes, como a su sólo juicio lo considere conveniente;
- b. Respecto a la ejecución de las Garantías de la Serie Senior, entregar el producto de la venta, liquidación y ejecución de los Bienes Fideicomitidos que correspondan a las Garantías de la Serie Senior, así como el cincuenta por ciento (50%) del efectivo que forme parte de los Bienes Fideicomitidos, al Agente de Pago y Registro para que éste aplique dichos fondos a favor de los Tenedores Registrados de la Serie Senior, luego de cubrir los siguientes gastos: (1) Gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado relativos a la ejecución de las Garantías de la Serie Senior; (2) Gastos y honorarios del Fiduciario y cualquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso; (3)

Cubrir lo que se adeude al Agente de Pago y Registro designado; y (4) Para pagar los intereses y el capital de los Bonos de la Serie Senior, a pro rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados de dicha Serie Senior; y

#### ix. REDENCIÓN ANTICIPADA

Serie Senior: El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente la Serie Senior, ya sea total o parcialmente, a partir del primer año de vigencia al 100% del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), a menos que el Saldo Insoluto de la Serie Senior sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Serie Senior. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie Senior.

Serie Subordinada: Los Bonos de la Serie Subordinada podrán ser redimidos parcialmente o totalmente una vez se haya cancelado en su totalidad el Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Senior. No aplicará ninguna penalidad de prepago para redención anticipada de la Serie Subordinada. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la redención anticipada no podrá ser menor de cien mil dólares (US\$100,000), a menos que el Saldo Insoluto de la Serie Subordinada sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Serie Subordinada.

En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente la Serie Senior o Serie Subordinada, sujeto a los términos y condiciones descritos en los respectivos Bonos, así se lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago y Registro las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada. Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago y Registro, redimir completamente la Emisión en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la Emisión, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos 15 días calendario de anticipación.

#### x. PROPIEDAD SOBRE EL BONO

El Agente de Pago y Registro, sin responsabilidad alguna, podrá considerar al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos del mismo y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido; pudiendo el Agente de Pago y Registro hacer caso omiso a cualquier aviso o comunicación en contrario que haya recibido o del que tenga conocimiento. En caso de que dos o más personas estén inscritas en el registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago y Registro observará las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. Dichas aplicaciones de las expresiones "y" y "o" será de aplicación de acuerdo a lo

dispuesto en el artículo 154 del Decreto Ley 1 de 1999 que a su vez remite a la Ley 42 de 1984. El Agente de Pago y Registro no incurrirá en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omite tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un Bono, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago y Registro razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

#### xí. DECLARACIONES

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, a la Fecha de Oferta de la presente Emisión, el Emisor declara y garantiza lo siguiente:

- a. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos.
- b. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Bonos ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor.
- c. Toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los Bonos no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.
- d. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor.
- e. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
- f. Los estados financieros auditados del Emisor para el período concluido 31 de marzo de 2012 fueron preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los períodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
- g. El Emisor no ha incurrido en ninguna de las Causales de Vencimiento Anticipado, ni se encuentra en mora bajo ningún acuerdo o contrato del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.
- h. El Emisor se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y el Municipio de Panamá y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o auditados, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.

#### xii. OBLIGACIONES DE HACER

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:

- a. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal los estados financieros del Emisor correspondientes

a dicho período, debidamente auditados por una firma de auditores independientes. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 8-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

- b. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los estados financieros del Emisor trimestrales interinos, a más tardar dos (2) meses después de terminado el trimestre. De igual forma, dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 8-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores.
- c. Cumplir con la presentación de los informes de actualización (IN-T, IN-A), a los cuales se acompañan los estados financieros correspondientes, según se estipula en el Acuerdo 18-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus respectivas modificaciones, lo que contempla su divulgación a los Tenedores Registrados, a través de los medios listados en el referido Acuerdo.
- d. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo pero no limitado a cualquier obligación bancaria.
- e. Cumplir con la Condición Especial de la Serie Subordinada descrita en el presente documento;
- f. Cumplir con los términos y condiciones establecidos para la redención anticipada tanto de la Serie Senior como de la Serie Subordinada.
- g. Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- h. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que el Emisor es titular y que sean materiales para el manejo del negocio.
- i. Efectuar transacciones con sus afiliadas bajo condiciones de mercado.
- j. Utilizar los fondos provenientes de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en el Prospecto.
- k. Cumplir con las disposiciones del Decreto-Ley No.1 del 8 de julio de 1999 modificado por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011 (la actual Ley de Valores), y reglamentos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.
- l. Presentar trimestralmente al Fiduciario un informe del Representante Legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con (i) las Obligaciones de Hacer; o (ii) las Obligaciones de no Hacer y si, al mejor de su conocimiento, ha ocurrido alguna de las Causales de Vencimiento Anticipado.
- m. A solicitud del Agente de Pago y Registro, presentar un informe del Representante Legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con las Condiciones Especiales requeridas para el pago de intereses de la Serie Subordinada.
- n. El Emisor se obliga a mantener un ratio Cobertura de Servicio de Deuda de 1:1.
- o. Mantener asegurado contra incendio, rayo, explosión, impacto de vehículos, remoción de escombros, terremoto y vendaval, todas aquellas mejoras construidas o que se construyan sobre el Bien Inmueble, por una compañía de seguros aceptable al Agente de Pago y Registro. El seguro será equivalente a, por lo menos, el ochenta por ciento (80%) del valor de mercado del Bien Inmueble. Igualmente el Emisor se obliga a ceder o endosar las respectivas pólizas de seguro a favor del Fiduciario y a renovarlas oportunamente. En caso de que el Emisor dejase de contratar los seguros oportunamente o dejase de renovarlos a su debido tiempo, el Fiduciario podrá, si a bien lo tiene, hacer tal gasto por cuenta del Emisor y en este caso la suma o sumas que en ello invierta el Fiduciario se hará con cargo a los Bienes Fideicomitidos.

### xiii. OBLIGACIONES DE NO HACER

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento, mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a no hacer lo siguiente:

- a. Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia sin la previa autorización del Agente de Pago y Registro.
- b. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos (en inglés, 'sale and leaseback transactions'), excepto aquellas que se den en el curso normal de los negocios del Emisor.
- c. Modificar, sin la debida autorización de la Mayoría de los Tenedores Registrados, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un cincuenta por ciento (50%).
- d. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
- e. Suscribir deudas financieras adicionales a la Emisión sin el consentimiento previo del 51% de los Tenedores Registrados.
- f. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.
- g. Pagar dividendos si no ha pagado los intereses de la Serie Subordinada.

### xiv. CAUSALES DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado de los Bonos de la Serie Senior:

- a. Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados de la Serie Senior, en cualquier Fecha de Pago, o de pagar el capital e intereses vencidos y exigibles en la Fecha de Vencimiento, y dicho incumplimiento persiste por más de diez (10) días calendario, una vez sea notificado por el Agente de Pago y Registro;
- b. Si el Emisor incumple su obligación de pagar el capital de la Serie Subordinada en su Fecha de Vencimiento, sujeto a la previa cancelación total del capital correspondiente a la Serie Senior.
- c. Si se decretan secuestros o embargos en contra de los bienes del Emisor o se dictan sentencias en fallos presentados contra el Emisor, que en su conjunto representen un monto superior a un millón de dólares (US\$1,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente;
- d. Si se decreta la quiebra del Emisor;
- e. Si el Emisor incumpliere cualquiera de las Obligaciones de Hacer y las Obligaciones de No Hacer, descritas en el presente documento, que puedan afectar adversamente su posición financiera, salvo que la Mayoría de los Tenedores de los Bonos de la Serie que corresponda, autoricen expresamente y por escrito dicho incumplimiento;
- f. Si se produce algún evento de incumplimiento cuyo efecto sea acelerar o permitir el aceleramiento del pago de deudas a cargo del Emisor que conjuntamente sumen más de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), y dicha situación persiste por un plazo de sesenta (60) días calendarios;
- g. Si cualquiera de las Declaraciones y Garantías del Emisor resultase falsa o inexacta en algún aspecto de importancia, y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los treinta (30) siguientes a su notificación;
- h. Si se nacionaliza, expropia o confisca el Bien Inmueble y no se reemplaza dentro de los treinta (30) días siguientes con otro u otros bienes inmuebles que cumplan la Cobertura de Garantías; o si se nacionalizan, expropian o confiscan las propiedades o las acciones del Emisor sin subsanar las coberturas dentro de los siguientes 30 días.

- i. Si se produce algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor o si ocurre alguna circunstancia de naturaleza financiera, política o económica, ya sea nacional o internacional, y que afecte directa y materialmente la capacidad de pago del Emisor.
- j. El incumplimiento por parte de cualesquiera de los Fideicomitentes de cualesquiera de sus obligaciones materiales establecidas en el Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomitente correspondiente no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que se le notificó tal incumplimiento.

En caso de que una o más Causales de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanadas dentro del plazo estipulado o 30 días después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellas Causales de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago y Registro, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie Senior se lo solicite, podrá a su discreción (A) expedir una declaración de vencimiento anticipado (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”), en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, la cual será comunicada a los Fideicomitentes, al Fiduciario y a los Tenedores Registrados, y en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y/o (B) solicitar al Emisor, para que dentro de un plazo determinado, aporte al Fideicomiso de Garantía el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos. En todo caso, para que un Bono se considere de plazo vencido y exigible de inmediato será necesario que el Tenedor Registrado haya notificado por escrito al Emisor, a través del Agente de Pago y Registro, y presentado a éste último evidencia de la propiedad de sus derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales o los certificados físicos si fuera el caso.

#### XV. TRANSFERENCIA O CANJE DEL BONO PARA LOS TENEDORES REGISTRADOS DE BONOS INDIVIDUALES

a) **Transferencia del Bono.** Los Bonos son únicamente transferibles en el registro administrado por Agente de Pago y Registro. Cuando un Bono sea entregado al Agente de Pago y Registro para el registro de su transferencia, el Agente de Pago y Registro cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de conformidad y sujeto a lo establecido en este Prospecto Informativo. El nuevo Bono 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 transferido. Todo Bono 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 al Agente de Pago y Registro. El Agente de Pago y Registro se reserva el derecho de solicitar 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. El Agente de Pago y Registro no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro dentro de los 10 Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago o Fecha de Vencimiento.

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

actualmente ubicadas en oficina 404B Torres de las Américas, Blvd. Torres de las Américas, Punta Pacífica, ciudad de Panamá, República de Panamá.

#### xvi. MUTILACIÓN, DESTRUCCIÓN, PÉRDIDA O HURTO DEL BONO

En aquellos casos que un Tenedor Registrado opte por la tenencia un Bono individual físico, y el mismo Bono se deteriore o mutile, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor, a través del Agente de Pago y Registro, la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y a la misma se deberá acompañar por el Bono deteriorado o mutilado.

Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá reponer el Bono, sin la necesidad de susodicho 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.

#### xvii. PRESCRIPCIÓN; CANCELACIÓN

Las obligaciones del Emisor bajo este Bono prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. Específicamente, el Texto Único ordenado por la Asamblea Nacional, que comprende el Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 2 de septiembre de 2011, sobre el mercado de valores en la República de Panamá y la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### xviii. NOTIFICACIONES

Toda notificación o comunicación al Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser dada por escrito y entregada como se detalla a continuación:

**Prival Bank, S.A.**  
Oficina 3001C  
Torres de las Américas  
Blvd. Torres de las Américas  
Punta Pacífica, Ciudad de Panamá  
Apartado 0832-00396  
Panamá, República de Panamá  
Atención: Agente de Pago y Registro  
Teléfono +507 303 1900

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito y entregada como se detalla a continuación:

**Emisor Unicorp Tower Plaza, S.A.**  
Torre de las Américas, Torre C, Piso 30  
Apartado 0832-00396  
Tel. 303-1900  
Attn. Jaime Sosa

El Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar las respectivas direcciones antes indicadas mediante notificación escrita a la contraparte.



## XIX. ENMIENDAS Y CAMBIOS

Toda la documentación que ampara este documento, incluyendo estos términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados. En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de los Bonos y de la documentación que forma parte de esta Emisión, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados. En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.

## B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LOS BONOS

Los Bonos de la presente emisión serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Para efectos de la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., el Emisor ha contratado los servicios de Prival Securities Inc., empresa con licencia de Casa de Valores otorgada mediante la Resolución CNV No. 119-10 del 16 de abril de 2010 y propietaria de un puesto de bolsa debidamente registrado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., miembro de LatinClear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. La colocación se hará mediando el mejor esfuerzo del intermediario, tal como se estipula en el contrato de corretaje.

El Emisor pagará a Prival Securities Inc., por realizar la negociación de los Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una comisión de 0.9% sobre el valor nominal de los Bonos negociados. Las comisiones que se generen por la negociación de los Bonos se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores.

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

El Emisor podrá distribuir los Bonos entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por tanto, los Bonos objeto de la presente emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado. Los Bonos de la presente emisión no estarán suscritos por Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores o Empleados del Emisor. Ninguna porción de la emisión ha sido reservada para ser utilizada como instrumento de pago en relación con la adquisición de activos o el pago de servicios; ni con respecto a ofertas, ventas o transacciones en colocación privada o dirigidas solamente a inversionistas institucionales o inversionistas específicos.

La emisión no mantiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de los valores. No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y Prival Securities Inc. La Emisión no mantiene limitantes en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia ó derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

## C. MERCADOS

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y autorizada mediante Resolución SMV No. 207-12 de 22 de junio de 2012. Esta autorización no implica que la Superintendencia recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

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

## D. GASTOS DE LA EMISIÓN

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al Público	Gastos de Emisión	Cantidad Neta al Emisor
<b>Por unidad</b>	\$ 1,000.00	\$20.52	\$979.48
<b>Total</b>	\$ 28,000,000.00	\$574,702	\$27,425,298

Todos los gastos relacionados con la Emisión será por cuenta del Emisor, e incluirá los siguientes gastos, los cuales representan 2.05% de la Emisión:

	Periodicidad	Gasto	%
<b>Prival Bank, Prival Securities, Prival Trust</b>			
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Anual	10,000.00	0.04%
Comisión de fideicomiso	Anual	12,840.00	0.05%
Comisión de estructuración	Única	252,000.00	0.90%
Comisión de colocación	Única	252,000.00	0.90%
<b>Latinclear</b>			
Tarifa de negociación	Única	24,062.50	0.09%
Asignación de ISIN	Única	125.00	0.00%
Tarifa de inscripción	Única	300.00	0.00%
<b>Bolsa de Valores de Panamá</b>			
Registro emisión Latinclear	Única	374.50	0.00%

### Superintendencia del Mercado de Valores

Comisión de registro ante la SMV por Oferta Pública	Única	10,500.00	0.03%
---	-------	-----------	-------

### Otros gastos relacionados a la emisión

Honorarios legales	Única	10,000.00	0.04%
Otros gastos estimados (notaría, etc.)	Única	<u>2,500.00</u>	<u>0.01%</u>
		<b>574,702.00</b>	<b>2.05%</b>

## E. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS

El producto neto de la venta de los Bonos, por un aproximado de US\$27,425,298, de los cuales aproximadamente US\$27,000,000 (98.45%) será utilizado para financiar la adquisición del edificio comercial Unicorp Plaza y el resto, aproximadamente US\$425,298 (1.55%) será utilizado para pagar los demás gastos relacionados con la Emisión.

## F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

La presente Emisión de Bonos es parte de la estrategia financiera del Emisor, cuyo objetivo principal es la compra del edificio Unicorp Plaza y pagar los gastos relativos a la emisión. Si la presente Emisión fuera colocada en su totalidad, la posición financiera del Emisor y Subsidiarias quedaría de la siguiente manera:

<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>31-marzo-2012 (Auditado US\$)</b>	<b>Adiciones</b>	<b>31-marzo-2012 Después de la Oferta Pública (US\$)</b>
<b>Pasivos:</b>			
Bonos corporativos por pagar	-	+28,000,000	<u>28,000,000</u>
Total de Pasivos	-		28,000,000
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Acciones comunes	<u>10,000</u>		<u>10,000</u>
Total de patrimonio de los accionistas	10,000		10,000
<b>Total de pasivos y patrimonio de accionistas</b>	<b><u>10,000</u></b>		<b><u>28,010,000</u></b>
<b>Relación pasivos / capital</b>	<b>0</b>		<b>2,800</b>

## G. GARANTÍA DE LA EMISION

### i. ESTRUCTURA DE GARANTÍAS

#### a. SERIE SUBORDINADA:

Los Bonos de la Serie Subordinada no contarán con una garantía específica.

#### b. SERIE SENIOR:

La Serie Senior estará respaldada por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio se describe a continuación:

- a. Objeto y Beneficiarios: Como garantía de la presente Emisión, se constituyó un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos, en su calidad de beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar el Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior..
- b. Fiduciario: El Fiduciario del Fideicomiso es la empresa PRIVAL TRUST, S.A., sociedad organizada bajo las leyes de Panamá debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público a la ficha 726731, documento 1923782, titular de una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID No.001-2011, expedida el día 18 de febrero del año 2011, con domicilio en Punta Pacífica Blvd. Torres de las Américas, Torre C, Piso No.30, Teléfono. [+507 303-1900](tel:+5073031900), Fax. +507 303-1999, Apartado Postal 0832-00396, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá. El Fiduciario no tiene vínculo ni relación comercial con los Fideicomitentes y se dedica exclusivamente al negocio fiduciario y similares. A la fecha del presente documento el Fiduciario no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de su ente supervisor. El Fiduciario es subsidiaria 100% de Prival Bank, S.A. A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente Emisor no tiene obligaciones pendientes con el Fiduciario, ni con su persona controladora. Igualmente el Fiduciario ni su persona controladora es tenedor de valores del Fideicomitente Emisor ni será tenedor de los Bonos. La firma de abogados Fábrega, Molino & Mulino, está actuando como asesor legal de la Emisión. La persona contacto para cualquier tema relacionado con el Fideicomiso es Ingrid Chang ([ichang@prival.com](mailto:ichang@prival.com)) r.
- c. Fideicomitente Garante Hipotecario: El Fideicomitente Garante Hipotecario de la Emisión será la sociedad, UNICORP TOWER PLAZA,S.A., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita a la Ficha setecientos sesenta y cuatro mil treinta y siete (764037), Documento dos millones ciento cuarenta y dos mil novecientos setenta (2142970), de la Sección Mercantil del Registro Público., dicha sociedad actuará como Fideicomitente Garante Hipotecario toda vez que será la propietaria del Bien Inmueble que se otorgará en Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, en garantía de la presente Emisión, una vez sea perfeccionado el contrato de promesa compraventa suscrito con la actual propietaria de la finca Unicorp of America, Inc .
- d. Bienes Fideicomitados: Los Bienes Fideicomitados están o estarán, según corresponda, conformados por:
- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre la finca número treinta y cuatro mil veintinueve (34029), Tomo ochocientos veintisiete (827), Folio cuatrocientos cincuenta y dos (452), propiedad del Fideicomitente Garante Hipotecario, como garantía de la Serie Senior.
  - Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
  - Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

En caso de que, durante los noventa (90) días calendarios siguientes a la Fecha de Oferta de la Serie Senior, no se haya colocado la totalidad de la misma, el Fiduciario podrá aceptar la constitución de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio únicamente sobre aquellos Bienes Inmuebles que sean necesarios para satisfacer la Cobertura de Garantías. En caso de colocaciones posteriores, el Emisor contará con un período de sesenta (60) días calendario para otorgar garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá autorizar el reemplazo del Bien Inmueble otorgado como garantía de la Emisión, siempre y cuando el valor del bien otorgado en reemplazo, permita que se cumpla con la condición de Cobertura de Garantías, o sea reemplazado temporalmente por efectivo equivalente al 80% del valor de avalúo del Bien Inmueble a liberar, efectivo que posteriormente podrá ser reemplazado por otro Bien Inmueble cuyo valor permita que se cumpla con la condición de Cobertura de Garantía, a solicitud del Fideicomitente Emisor.

- e. Patrimonio Separado: El Bien 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 Bien Fideicomitado se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.
- f. Datos de los Fideicomitentes:

Fideicomitente Emisor:  
UNICORP TOWER PLAZA, S.A.  
Edificio Torre Las Américas, Piso 30, oficina 3001C  
Panamá Rep. de Panamá  
Tel: +507 3031900  
Attn: Jaime Sosa  
Email: jsosa@prival.com

El Fideicomitente Garante Hipotecario:  
UNICORP TOWER PLAZA, S.A.  
Edificio Torre Las Américas, Piso 30, oficina 3001C  
Panamá Rep. de Panamá  
Tel: +507 303 1900  
Attn: Jaime Sosa  
Email: jsosa@prival.com

- g. Administración de los Bienes Fideicomitados:
  - El Fiduciario no podrá disponer de los Bienes Fideicomitados en forma contraria o distinta a la establecida en el Fideicomiso.
  - Para los fines del Fideicomiso, la ocurrencia de cualesquiera de los siguientes hechos constituirá una Causal de Vencimiento Anticipado:
    - a) El incumplimiento por parte de cualesquiera de los Fideicomitentes de cualesquiera de sus obligaciones materiales establecidas en el Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomitente correspondiente no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que se le notifique tal incumplimiento, sin necesidad u obligación de parte del Fiduciario de notificar al Fideicomitente sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.
    - b) La ocurrencia y notificación por parte del Agente de Pago y Registro Agente de Pago, Registro y Transferencia de cualesquiera de las Causales de Vencimiento Anticipado establecidas en los términos y condiciones de los Bonos.

h. Administración de las Garantías al verificarse una Causal de Vencimiento Anticipado:

- En caso de que una o más Causales de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanadas dentro del plazo estipulado o 30 días después de haber sido notificado dicho incumplimiento para aquellas Causales de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados se lo soliciten, podrá a su discreción (A) expedir una declaración de vencimiento anticipado (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”), en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, la cual será comunicada al Emisor, los Fideicomitentes, el Fiduciario y a los Tenedores Registrados y en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y/o (B) solicitar al Fideicomitente Emisor, para que dentro de un plazo determinado, aporte al Fideicomiso de Garantía el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie Senior y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Fideicomitente Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos.

A partir de la Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario notificará a los arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento el cumplimiento de la condición suspensiva según el Contrato de Cesión de los cánones de arrendamiento y ordenará el depósito de dichos cánones en la cuenta bancaria que para tales efectos le indique el Agente de Pago y Registro o, en su defecto, de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie Senior.

- Sin perjuicio de lo anterior, el Agente de Pago y Registro o, en su defecto, la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie Senior según corresponda, podrán, de considerarlo oportuno, instruir al Fiduciario para que proceda de la siguiente forma:
  - a) Ejecutar, vender y liquidar los Bienes Fideicomitidos que a su juicio sea necesario liquidar, ya sea mediante proceso judicial o extrajudicial, en los términos, la forma y al precio que estime comercialmente razonables dadas las circunstancias del caso y la necesidad de disponer de dichos activos en el menor tiempo posible; pudiendo venderlos en subastas públicas o ventas privadas (inclusive a través de bolsas de valores), individualmente o en lotes, como a su sólo juicio lo considere conveniente; y
  - b) Respecto a la ejecución de las Garantías de la Serie Senior, entregar el producto de la venta, liquidación y ejecución de los Bienes Fideicomitidos que correspondan a las Garantías de la Serie Senior, así como el cincuenta por ciento (50%) del efectivo que forme parte de los Bienes Fideicomitidos, al Agente de Pago y Registro para que éste aplique dichos fondos a favor de los Tenedores Registrados de la Serie Senior, luego de cubrir los siguientes gastos: (1) Gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado relativos a la ejecución de las Garantías de la Serie Senior; (2) Gastos y honorarios del Fiduciario y cualquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso; (3) Cubrir lo que se adeude al Agente de Pago y Registro designado; y (4) Para pagar los intereses y el capital de los Bonos de la Serie Senior, a pro rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados de dicha Serie Senior; y

Una vez hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas las obligaciones del Fideicomitente Emisor garantizadas mediante el Fideicomiso, así como todas las obligaciones del Fideicomitente Emisor a favor del Fiduciario según los términos y condiciones contenidos en el Fideicomiso, cualesquiera Bienes Fideicomitidos remanentes serán

traspasados y devueltos los Fideicomitentes, según corresponda. El costo de dicho traspaso correrá por cuenta de los Fideicomitentes o en su defecto con cargo a los Bienes Fideicomitados. Queda expresamente pactado que en caso de que el Fiduciario reciba simultáneamente instrucciones contradictorias por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia y de la Mayoría de los Tenedores Registrados, el Fiduciario acatará aquellas provenientes de la Mayoría de los Tenedores Registrados.

i. Deberes del Fiduciario: Los deberes y responsabilidades del Fiduciario se circunscriben única y exclusivamente a los que se especifican en el Fideicomiso y son los siguientes:

- Aceptar y mantener durante toda la vigencia de los Bonos de la Serie Senior y a beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior, las Garantías de la Serie Senior, según lo establecido en el contrato.
- Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitados otorgados en garantía a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses de dichos Tenedores Registrados.
- Proceder a notificar a los arrendatarios de los Contratos de Arrendamientos el cumplimiento de la condición suspensiva e instruirlos a depositar los cánones derivados de dichos contratos, en la cuenta bancaria que le indique el Agente de Pago y Registro.
- Según instrucciones del Agente de Pago y Registro, reemplazar el Bien Inmueble otorgado como Garantía de la Serie Senior, siempre y cuando el valor del bien otorgado en reemplazo, cumpla con la condición de Cobertura de Garantías, o sea reemplazado temporalmente por efectivo equivalente al 80% del valor de avalúo del Bien Inmueble a liberar, efectivo que posteriormente podrá ser reemplazado por otro Bien Inmueble cuyo valor cumpla con la condición de Cobertura de Garantía, a solicitud del Emisor. Para tales efectos el Fiduciario emitirá la minuta de consentimiento correspondiente, y si así le es solicitado, realizara las diligencias notariales y registrales que sean necesarias para lograr la cancelación e inscripción correspondiente, con cargo al Fideicomitente Emisor.
- Rendir cuenta al Fideicomitente Emisor de su gestión administrativa de forma trimestral, así como al finalizar este contrato de fideicomiso.
- Enviar trimestralmente al Agente de Pago y Registro un reporte de los ingresos y gastos del Fideicomiso.
- Entregar al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago y Registro, a expensas de éstos, las informaciones, datos y reportes que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el Contrato y la ley.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes que constituyen los Bienes Fideicomitados con copia al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago y Registro.
- 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.
- Conservar los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión como propietario Fiduciario durante la vigencia del contrato y hasta que haya sido aprobada la rendición final de cuentas.
- Actuar a través de mandatario (s) o apoderado (s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades de Fiduciario y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión los procesos judiciales que sean necesarios en contra del Fideicomitente Emisor, , llegado el caso del incumplimiento de sus obligaciones según queda estipulado en los contratos correspondientes, o cualquier otra acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder a un acreedor ya sea hipotecario y anticrético, o cualquier otro tipo de acreedor, según sea el caso, o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de cualquiera de los Bienes Fideicomitados.
- Requerir del Agente de Pago y Registro los informes que juzgue necesarios para tener un conocimiento actual del cumplimiento de las obligaciones de parte del Fideicomitente Emisor.
- Deducir de los Bienes Fideicomitados, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución (judicial o extrajudicial) administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitados.

- Suministrar a los Tenedores Registrados cualquier información relacionada al fideicomiso, dicha información será suministrada a través de la oficina del Fiduciario y su costo será asumido por el solicitante.
  - Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone este contrato y la ley.
- j. Deberes del Fideicomitente Emisor/Garante Hipotecario: Corresponden al Fideicomitente Emisor las siguientes obligaciones:
- Constituir a más tardar dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos de la Serie Senior, Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías. Para tales efectos, el Fideicomitente Garante Hipotecario deberá suscribir conjuntamente con el Fideicomitente Emisor y el Fiduciario el protocolo respectivo.
  - Ceder de manera suspensiva, e irrevocable, a favor del Fiduciario, dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos correspondiente de la Serie Senior, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento, existentes y futuros.
  - En caso de colocaciones posteriores de Bonos, constituir, a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías. Igualmente deberán ser cedidos de manera suspensiva e irrevocable a favor del Fiduciario, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre el Bien Inmueble posteriormente hipotecado.
  - Informar trimestralmente al Fiduciario y al Agente de Pago y Registro de los nuevos Contratos de Arrendamiento que celebren el Fideicomitente Garante Hipotecario a partir de la fecha de este Instrumento de Fideicomiso (así como las terminaciones, prórrogas automáticas y modificaciones que ocurran durante el trimestre), facilitándoles copia de los documentos que los sustenten. El Fiduciario no tendrá responsabilidad de fiscalizar que efectivamente se le traspase trimestralmente todos los créditos por cobrar a los Arrendatarios que generen los nuevos Contratos de Arrendamiento celebrados durante el trimestre. El Fideicomitente Garante Hipotecario desde ya otorgan poder especial al Fiduciario para que pueda renegociar, ceder y traspasar los Contratos de Arrendamiento, así como sustituirse en el Fideicomitente Garante Hipotecario, según corresponda, para el cobro de los cánones, en la eventualidad que se verifique una Declaración de Vencimiento Anticipado, conforme a este contrato y los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior.
  - Pagar al Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso, dentro de los cinco (5) primeros días calendarios luego de cumplido cada aniversario de la vigencia del fideicomiso. El pago correspondiente al primer año de vigencia deberá ser remitido por el Fideicomitente Emisor al Fiduciario a más tardar diez (10) días calendarios contados a partir del momento en que el fideicomiso sea suscrito. Igualmente el Fideicomitente Emisor queda obligado al pago de los honorarios profesionales que por administración, asesoría o cualquier otro concepto deba pagar el Fiduciario para desarrollar las funciones y obligaciones que se describen en el Contrato.
  - Proporcionar al Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del Contrato.
  - Actualizar los avalúos del Bien Inmueble cada cuatro (4) años.
  - Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Fideicomitados.
  - Dar aviso al Fiduciario y al Agente de Pagoy Registro, de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados por los Bienes Fideicomitados.
  - Presentar trimestralmente al Fiduciario un informe del representante legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con (i) las obligaciones de hacer; o (ii) las obligaciones de no hacer y si, al mejor de su conocimiento, ha ocurrido alguna de las causales de vencimiento anticipado contenidas en los Bonos.



- Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones de los Bonos, en la ley y demás disposiciones aplicables.
- Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Fideicomitidos.
- Mantener asegurado contra incendio, rayo, explosión, impacto de vehículos, remoción de escombros, terremoto y vendaval, todas aquellas mejoras construidas o que se construyan sobre el Bien Inmueble, por una compañía de seguros aceptable al Agente de Pago y Registro. El seguro será equivalente a, por lo menos, el ochenta por ciento (80%) del valor de mercado del Bien Inmueble. Igualmente el Fideicomitente Garante Hipotecario se obliga a ceder o endosar las respectivas pólizas de seguro a favor del Fiduciario y a renovarlas oportunamente. En caso de que el Fideicomitente Garante Hipotecario dejase de contratar los seguros oportunamente o dejase de renovarlos a su debido tiempo, el Fiduciario podrá, si a bien lo tiene, hacer tal gasto por cuenta del Fideicomitente Garante Hipotecario y en este caso la suma o sumas que en ello invierta el Fiduciario se hará con cargo a los Bienes Fideicomitidos. Dar aviso al Fiduciario y al Agente de Pago y Registro, de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados por los Bienes Fideicomitidos.
- Cumplir con todas las obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento.
- Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones de los Bonos, en la ley y demás disposiciones aplicables.

m. Remuneración del Fiduciario: Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario recibirá como remuneración anual por concepto de administración del Fideicomiso, la suma establecida en la carta fechada 12 de julio de 2012 y sus modificaciones. Dicho monto será cancelado dentro de los cinco (5) primeros días calendarios luego de cumplido cada aniversario de la vigencia del fideicomiso. El pago correspondiente al primer año de vigencia deberá ser remitido por el Fideicomitente Emisor al Fiduciario a más tardar diez (10) días calendarios contados a partir del momento en que el fideicomiso sea suscrito. Los Fideicomitentes autorizan al Fiduciario para que pueda deducir dichos honorarios así como los gastos a los cuales se refiere la cláusula Décima Segunda, directamente de los Bienes Fideicomitidos, en el evento en que fuesen exigibles y estuvieran pendientes de pago.

n. Renuncia del Fiduciario: El Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Fideicomitente Emisor un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días a fin de que el Fideicomitente Emisor nombre un nuevo fiduciario.

Ante una renuncia por parte del Fiduciario, el Fideicomitente Emisor dispondrá de un (1) mes contado a partir de la fecha de aviso de renuncia para designar al nuevo fiduciario, y si no lo designa en dicho plazo, entonces el Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una empresa fiduciaria o banco de primera línea de la plaza, que cuente con la correspondiente licencia de la Superintendencia de Bancos.

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

La renuncia del Fiduciario no será efectiva hasta la designación del nuevo Fiduciario

o. Remoción del Fiduciario: La Mayoría de los Tenedores Registrados podrá remover al Fiduciario en los siguientes casos:

- En caso de que el Fiduciario cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o
- En caso de que el Fiduciario sea intervenido o investigado por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá; o
- En caso de que el Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o

- En caso de que en la opinión razonable de la Mayoría de los Tenedores Registrados, el Fiduciario incurra, ya sea por acción u omisión, en negligencia, dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso.

Concurrentemente con la remoción del Fiduciario, la Mayoría de los Tenedores Registrados nombrará un fiduciario sustituto que contará con las autorizaciones correspondientes y la experiencia requerida para la prestación de los servicios a que hace referencia el Fideicomiso.

- p. Irrevocabilidad y término del Fideicomiso: El Fideicomiso no es revocable por el Fideicomitente Emisor. El Fideicomiso terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:
- Cuando todas las sumas de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de los Bonos, al Fiduciario y al Agente de Pago y Registro sean pagadas en su totalidad, según certificación del Agente de Pago y Registro y Transferencia.
  - De darse un incumplimiento por parte del Fideicomitente Emisor de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de los Bonos, sin que el incumplimiento haya sido subsanado en el término perentorio establecido en los términos y condiciones de los Bonos, una vez todos los Bienes Fideicomitados hubiesen sido vendidos y liquidados y el producto de dicha venta hubiese sido entregado al Agente de Pago y Registro conforme a lo contemplado en el Fideicomiso.
  - Por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido o por hacerse imposible su cumplimiento.
  - Por decisión de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos.
  - Por cualquiera otra causa establecida en este contrato, en los términos y condiciones de los Bonos o en la legislación panameña.
- q. Domicilio del Fideicomiso: El domicilio del Fideicomiso estará ubicado en las oficinas principales del Fiduciario, actualmente ubicadas en Torres de las Américas, piso 30, Urbanización Punta Pacífica, Apartado 0832-00396, Panamá, República de Panamá, Teléfono: +507 303-1900. Igualmente el Fideicomiso se ha constituido en su domicilio el día 26 de junio de 2012.
- r. Contadores Públicos Autorizados del Fiduciario: La firma Deloitte actúa como contadores públicos autorizados del Fiduciario, con dirección en el Edificio Capital Plaza, Pisos 6 y 7, Paseo Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
- s. Agente Residente del Fideicomiso: Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designa a la firma de abogados FABREGA, MOLINO & MULINO con oficinas en Avenida Samuel Lewis y Calle 53, Edificio Omega, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como agente residente del Fideicomiso.
- t. Ley Aplicable y jurisdicción: El Fideicomiso y las obligaciones, derechos y garantías que se deriven del mismo se registrarán e interpretarán de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y cualquier controversia que surja de la ejecución, falta de cumplimiento o interpretación de sus términos y condiciones, se someterá para su decisión ante la jurisdicción exclusiva de los tribunales de la República de Panamá.

## ii. RESEÑA DEL AVALUADOR

La empresa a realizar los avalúos del Bien Inmueble es Panamericana de Avalúos, S.A. Las oficinas están ubicadas en calle 67 San Francisco, Blue Business Center, piso 14. Apartado 0819-09385, Teléfonos: 223-5585, Fax 264-7472

La empresa fue fundada en Panamá el mes de mayo del año 1982 por profesionales de la ingeniería quienes disponen experiencia en el campo de la construcción, diseño, inspección, peritajes, remodelación y valuación. Esta organización está compuesta por ingenieros civiles, en el área industrial y de arquitectura. Así como cuenta con el soporte técnico en el campo de la electrónica y sistemas computacionales.

La empresa ofrece los siguientes servicios:

- Avalúos comerciales, bienes muebles y bienes inmuebles.
- Avalúos industriales, de equipos de construcción y agrícola.
- Avalúos de equipo rodante.
- Inspecciones de Riesgo.
- Inspecciones Financieras (Avance de Obras).
- Inspección Técnica y Calidad.
- Peritajes.
- Construcción y Remodelaciones.

## IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

### A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

#### i. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

UNICORP TOWER PLAZA, INC. es una sociedad anónima panameña constituida mediante Escritura Pública No.5,210 del 19 de marzo del 2012 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 764037, Documento 2142970 del Registro Público desde el 20 de marzo del 2012, domiciliada en Edificio Torre de las Américas, Piso 30, Oficina 404, Punta Pacífica, Ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfono +507 303 1900. El apartado postal del Emisor es 0832-00396, Panamá, Rep. de Panamá.

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

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap, o suscripción preferente. Desde su constitución hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones. Desde su fundación, la Compañía no ha incurrido en gastos de capital ni cuenta con inversiones en activos de importancia.

#### ii. CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO

A continuación se presenta un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de marzo de 2012, cifras auditadas.

En US\$	Auditado <u>31-marzo-2012</u>
<i>PASIVOS</i>	–
Capital en acciones	10,000
<i>PATRIMONIO</i>	10,000
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>10,000</b>

Como se refleja en la tabla anterior, el Emisor no mantiene ningún tipo de operación de crédito actualmente. Igualmente, no existen pasivos contingentes.

Al 31 de marzo del 2012, el capital pagado del Emisor era de US\$10,000 y su patrimonio total era de \$10,000.

## B. CAPITAL ACCIONARIO

El detalle de la composición accionaria del Emisor a la Fecha de los estados financieros se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	100	100	100	10,000
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>10,000</b>

De acuerdo al Pacto Social, el capital social del Emisor será de diez mil Dólares (US\$10,000.00) dividido en cien acciones comunes, de cien Dólares (US\$100.00) cada una, nominativas. Cada acción tendrá derecho a un voto. El capital social podrá ser aumentado, más acciones podrán ser emitidas y podrá ser variado el valor nominal y los derechos relativos de dichas acciones.

El Emisor no ha emitido nuevas acciones luego del 31 de marzo del 2012. A la fecha de los estados financieros, el Emisor no había recibido como aporte de capital bienes que no son efectivos por una suma que represente más del 10% de su capital.

A la fecha no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. Actualmente no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería. El Emisor no cuenta con una política de dividendos definida. Las decisiones sobre los dividendos a pagar son tomadas exclusivamente a discreción de la Junta Directiva del Emisor.

## C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL EMISOR

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

### 1. Junta Directiva

Según el artículo octavo del Pacto Social, la sociedad tendrá inicialmente tres (3) Directores. Será compuesta por un mínimo de tres (3) – un Presidente, un Secretario y un Tesorero – y un máximo de once (11). Los nombres y direcciones de los primeros Directores de la sociedad son los siguientes: Juan Carlos Fábrega, Jaime Sosa, Ricardo Pérez Abadía, todos con domicilio en el Edificio Torre de las Américas, Torre C, Piso 30, Oficina 404, Ciudad de Panamá, República de Panamá. La Junta Directiva tendrá el control absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad.

### 2. Representación Legal

Según el artículo décimo del Pacto Social, el Presidente podrá ejercer individualmente la representación legal de la sociedad, o en su defecto, la persona que designe la Junta Directiva.

### 3. Negocios

Según el artículo segundo Pacto Social, la Compañía podrá dedicarse a las siguientes actividades:

- a. Llevar a cabo negocio de cualquier naturaleza, dentro o fuera de la República de Panamá.
- b. Comprar, vender, permutar, arrendar, administrar, comerciar, tener e invertir en bienes muebles o inmuebles de cualquier índole, así como en mercancías, bienes fungibles, efectos personales, productos y demás bienes de cualquier naturaleza o descripción.

- c. Realizar todo tipo de operaciones comerciales o financieras y vender servicios y prestarlos, y para tal propósito emplear el personal que sea necesario.
- d. Participar en forma que sea en otras sociedades o compañías, sean panameñas o extranjeras.
- e. Comprar, vender y en general hacer negocios con acciones, bonos, valores y efectos personales de cualquier naturaleza o descripción.
- f. Actuar como fideicomitente o fideicomisario o beneficiario de fideicomisos dentro o fuera de la República de Panamá.
- g. Recibir y/o pagar regalías, comisiones y demás tipos de ingresos o egresos según el caso.
- h. Celebrar todo tipo de convenios de préstamo, hipotecas, cesiones y contratos o convenios de cualquier índole, incluyendo los de fianza a favor de terceras personas y/o garantías por obligaciones de terceras personas.
- i. Abrir cuentas bancarias de cualquier clase y disponer respecto de éstas en cualquier banco o establecimiento financiero en cualquier parte del mundo.

#### 4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

Todas las sesiones de Junta de Accionistas y de la Junta Directiva podrán celebrarse en cualquier lugar. La presencia de la mayoría de los miembros de la Junta Directiva o de los dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación constituye quórum para estas reuniones.

#### 5. Contratos con Partes Relacionadas

No hay ninguna estipulación dentro del Pacto Social del Emisor que limite la celebración de contratos o negocios entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios. En el Pacto Social no se establece ni se define el plan de compensación de los directores y dignatarios.

#### 6. Modificaciones

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. Sin embargo, la sociedad se reserva el derecho de reformar su Pacto Social según la cláusula décimo primera del mismo.

#### 7. Estatutos

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

#### 8. Derecho de Adquisición Preferente y Derecho de Tanteo

Según el artículo cuarto del Pacto Social, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de que a la sazón sean propietarios. Si hubieren acciones nominativas, los accionistas tendrán derecho preferente a comprar las acciones de la sociedad que otro accionista desee traspasar.

#### 9. Otros Derechos

No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

## D. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Renuncia de responsabilidad: La información que se presenta en esta sección se basa en un plan desarrollado por el Emisor y representa el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos, ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que lo presentado a continuación no se desviará de la realidad.

### i. DESCRIPCIÓN DEL GIRO DE NEGOCIOS

El Emisor es una sociedad de propósito especial. Fue establecida con el propósito especial de actuar como Emisor de la presente Emisión y realizar la compra del edificio Unicorp Business Plaza. A la fecha del presente documento, la Compañía no cuenta con ningún tipo de operación o negocio propio.

### ii. DESCRIPCIÓN DE LA INDUSTRIA

	2005	2006	2007	2008	2009	2010E	2011F	2012F	2013F	2014F
<b>PIB (billones de US\$)</b>	15.5	17.1	19.8	23.0	24.1	26.6	29.8	33.1	36.1	39.2
<b>Crecimiento real (%)</b>	7.2	8.5	12.1	10.1	3.2	7.6	7.4	7.2	6.6	5.8
<b>Variación en IPC (%)</b>	2.9	2.5	4.2	8.7	2.4	3.5	3.0	2.6	2.5	2.5
<b>Población (millones)</b>	3.23	3.28	3.34	3.40	3.47	3.53	3.59	3.66	3.70	3.79

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo, World Economic Outlook.

El desempeño reciente de la economía panameña ha sido bastante favorable con crecimientos reales del PIB entre 7% y 12% para los últimos seis años, con excepción del 2009 cuando el crecimiento en PIB fue de 3.2%. Se estima que el desaceleramiento en crecimiento de la economía en el 2009 se debió principalmente a la recesión global, la falta de crédito externo que tuvo un impacto a nivel interno y la disminución en los niveles de comercio internacional producto de la recesión. En el año 2010, la economía creció un 7.6% con respecto al año anterior. En el año 2010 hubo sectores que se destacaron como por ejemplo la industria hotelera debido al incremento en el tráfico turístico.

Para el año 2011 se espera un crecimiento de 7.4% en el producto interno bruto según predice el "International Monetary Fund". Al mismo tiempo Grupo Indesa predice un crecimiento por encima del 7% y El Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá anticipa un 7% de crecimiento en el PIB. Por otro lado, según el Instituto Nacional de Estadística y Censo, el crecimiento del PIB en el primer semestre del 2011 fue de 10.3%.

Debido a que la economía panameña tiene una alta concentración en sectores como el de servicios cualquier evento relacionado a alguna de estas áreas como la del turismo podría tener un efecto positivo o negativo para tal. Este crecimiento proyectado obedece a varios factores, incluyendo el plan de expansión del Canal de Panamá, y el plan de inversiones públicas anunciado por el gobierno actual.

El 23 de marzo del 2010 Fitch aumentó la calificación de riesgo soberano de la República de Panamá de BB+ a BBB- con perspectivas positivas. El aumento en calificación se debió a que Fitch espera que el nivel de deuda soberana sobre PIB vaya disminuyendo a medida que el crecimiento económico se mantenga. Al igual, el 25 de mayo del 2010 Standard & Poor's aumentó la calificación de riesgo de Panamá a BBB- con perspectiva estable. Adicionalmente, el 2 de junio del 2011 Fitch aumentó nuevamente la calificación de riesgo soberano de Panamá a BBB.

La industria en que operará el Emisor es de inversión en locales de oficina y su arrendamiento. El crecimiento positivo de la economía panameña en los últimos años indica un momento propicio para la inversión en locales comerciales y locales, ya que el país se vuelve más atractivo para que los negocios del extranjero sientan base y los negocios locales se expandan.

Los principales competidores del Emisor son todas las oficinas tipo B en el área bancaria de la ciudad.

### iii. PRINCIPALES NEGOCIOS EN QUE COMPITE

El Emisor es una sociedad constituida recientemente, razón por la cual los estados financieros no presentan ingreso a la fecha de confección del presente Prospecto y en la actualidad no opera en ninguna industria. Ningún cliente representa más del 10% del negocio.

### iv. LITIGIOS LEGALES

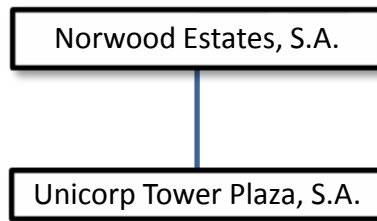
A la fecha de este Prospecto Informativo, El Emisor no tiene litigios legales pendientes

### v. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

El Emisor no ha sido objeto de sanciones por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, ni ha sido objeto de sanciones por parte de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

## E. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La empresa no cuenta con una organización administrativa propia a la fecha del Prospecto Informativo.



## F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El Emisor no cuenta con propiedades, mobiliario o equipo significativos a la fecha.

## G. TECNOLOGÍA, INVESTIGACIÓN, DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

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

## H. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

### i. TENDENCIAS DE LA INDUSTRIA DE ALQUILER DE OFICINAS

En la industria de bienes y raíces comercial, la oferta para el mercado industrial y de oficinas se encuentra expandiendo. El sector de oficinas en particular se espera que crezca la oferta por 35% (alrededor de 300,000 m<sup>2</sup>). Sin embargo, dada la estabilidad de los precios promedio en el 2011 y la creciente confianza en la economía por parte de los arrendatarios, no se espera que los porcentajes de arrendamiento disminuyan en a mediano plazo.

Según los reportes presentado por la NAI, firma global de servicios de bienes y raíces, indica que el desarrollo de bienes y raíces se sostuvo en el año, principalmente en las áreas residenciales, de oficina y hoteles. La demanda para todo los tipos de productos se mantuvo muy activo con precios de venta y arrendamiento de propiedades comerciales estables. El informe indica que el alquiler mensual para oficinas en el centro de la ciudad tienen un promedio de \$26.01/m<sup>2</sup> para oficinas tipo A, \$20.82/m<sup>2</sup> para oficinas tipo B (cifras actualizadas el 10 de enero de 2012).



## V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A continuación se presenta un resumen de las cifras financieras iniciales del Emisor:

	Auditado
<b>BALANCE GENERAL (en US\$)</b>	<u>31-marzo-2012</u>
Efectivo en banco	<u>10,000</u>
TOTAL DE ACTIVOS	10,000
Acciones comunes	<u>10,000</u>
TOTAL DE PATRIMONIO	10,000

El Emisor fue constituido recientemente, trazó por la cual no tiene estados financieros históricos más allá de los que se presentan.

### i. ACTIVOS LÍQUIDOS

El Emisor cuenta con \$10,000 en efectivo en banco correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

### ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2012 el Emisor contaba con un capital pagado de \$10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

La empresa no cuenta con deuda financiera, por tanto el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es nulo.

### iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Para el período correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados financieros al 31 de marzo de 2012, la empresa presenta un estado sin ingresos ni gastos.

## I. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

El Emisor se dedicará mayormente al negocio de alquiler de oficinas en el edificio Unicorp Plaza. Los fondos para la compra de éste edificio serán levantados a través del mercado de valores local de Panamá.

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

### A. IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

#### i. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS Y ADMINISTRADORES

##### a. DIRECTORES Y DIGNATARIOS

Presidente	Juan Carlos Fábrega
Secretario	Jaime Sosa
Tesorero	Ricardo Pérez

<b>Juan Carlos Fábrega</b>	<b>Presidente</b>
Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	5 de octubre de 1962
Domicilio Comercial:	Edificio Torre de las Américas, Piso 30, Oficina 404, Ciudad de Panamá
Teléfono:	+507 303 1900
Fax:	+507 303 1939

Fue uno de los ejecutivos principales de Banistmo, a cargo de la banca comercial y de consumo para la región. Anteriormente ocupó cargos en banca internacional y de inversión, manejo de fondos, tarjetas de crédito y banca comercial dentro del banco. Salió del banco ocho meses después de que el Banistmo fue adquirido por HSBC. Previamente, ha trabajado en Lloyds Bank (Panamá). Actualmente, el Sr. Fábrega es inversionista en varios proyectos de bienes y raíces (Albrook Mall, Westland Mall y un par de desarrollos de vivienda de bajo costo y de lujo). Actualmente actúa como Presidente de Prival Bank, S.A.

<b>Jaime Sosa</b>	<b>Secretario</b>
Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	11 de noviembre de 1972
Domicilio Comercial:	Edificio Torre de las Américas, Piso 30, Oficina 404, Ciudad de Panamá
Teléfono:	+507 303 1900
Fax:	+507 303 1939

Actualmente es CEO de Prival Bank, S.A. En su posición anterior, estuvo a cargo de Portobelo Advisors, Inc. Los puestos anteriores del Sr. Sosa incluyen liderar la banca de inversión y operaciones de Banistmo para la región. Anterior a esto ocupó otros cargos en Banistmo, incluyendo manejo de fondos, *brokerage* y administración de fideicomisos.

<b>Ricardo Pérez Abadía</b>	<b>Tesorero</b>
Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	23 de diciembre de 1973
Domicilio Comercial:	Edificio Torre de las Américas, Piso 30, Oficina 404, Ciudad de Panamá
Teléfono:	+507 303 1900
Fax:	+507 303 1939

El Sr. Pérez es CEO y accionista mayoritario (a través de una *holding* familiar) de Ricardo Pérez, S.A. ([www.toyotarp.com](http://www.toyotarp.com)), el único distribuidor de las marcas Toyota, Daihatsu y Hino en el país. También fue accionista principal y miembro de la Junta Directiva de Grupo Banistmo, S.A. (vendido a HSBC) y de Petrolera Nacional (marca Accel).

#### b. EJECUTIVOS PRINCIPALES Y ADMINISTRADORES

A la fecha de publicación del Prospecto Informativo, el Emisor no cuenta con ejecutivos y administradores.

#### ii. ASESORES LEGALES

##### **Fábrega, Molino & Mulino – Asesor legal de la Emisión**

El Emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Fábrega, Molino & Mulino. La persona de contacto principal es Ana Lucrecia Tovar.

Fábrega, Molino & Mulino está ubicado en la Avenida Samuel Lewis y Calle 53, Obarrio, Edificio Omega, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 301 6600, Fax: +507 301 6600, email: [atovar@fmm.com.pa](mailto:atovar@fmm.com.pa)

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Comisión Nacional de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

#### iii. AUDITORES

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte, Inc. El nombre del contacto principal es la Licda. Ladia Aguilera. El domicilio comercial es Edificio Capital Plaza, Piso 7, Paseo Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0816-01558, email: [info@deloitte.com.pa](mailto:info@deloitte.com.pa), teléfono +507 303 4100, fax +507 264 7124.

## B. COMPENSACIÓN

A la fecha de este Prospecto los Directores y Dignatarios no reciben dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva y Comités Ejecutivos.

## C. GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor no cuenta a la fecha con normas de gobierno conforme a lo establecido en el Acuerdo 12-2003 adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

## D. EMPLEADOS

El Emisor no cuenta con personal.

## E. PROPIEDAD ACCIONARIA

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

<b>Grupo</b>	<b>Cantidad de acciones</b>	<b>% del total de acciones emitidas</b>	<b>Número de accionistas</b>	<b>% del número de accionistas</b>
<b>Directores, dignatarios y Ejecutivos principales</b>	0	0	0	0
<b>Otros empleados</b>	0	0	0	0

## VII. ACCIONISTAS

Unicorp Tower Plaza, S.A. es una sociedad registrada en la República de Panamá. La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:

<b>Accionista</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>% de las acciones</b>
<b>1</b>	100	100%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Unicorp Tower Plaza, S.A. es 100% propiedad de Norwood Estates, S.A., sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 811 del 16 de enero del 2012 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 758244, Documento 2109260 del Registro Público desde el 19 de enero de 2012, domiciliada en Panamá, Rep. de Panamá. Desde su fundación el Emisor no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha del presente Prospecto no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

## **VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES**

### **A. PARTES RELACIONADAS**

Las partes relacionadas del Emisor, sus directores y compañías en las que se mantienen vínculos son las siguientes:

#### **i. DIRECTORES DEL EMISOR**

Los dignatarios del Emisor son Juan Carlos Fábrega, Jaime Sosa y Ricardo Pérez Abadía.

### **B. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

A la fecha de los estados de situación financiera del Emisor del 31 de marzo del 2012, no existen saldos y transacciones con partes relacionadas.

### **C. PERSONAS QUE BRINDAN SERVICIOS RELACIONADOS AL PROCESO DE REGISTRO**

Prival Bank, S.A. actúa como estructurador y agente colocador de la Emisión. Iván Zarak y Jaime Sosa, miembros de Prival Bank, S.A., son directores de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Ricardo Zarak, miembro de Prival Bank, S.A. es director de LatinClear.

### **D. INTERÉS DE EXPERTOS Y ASESORES**

Los dignatarios del Emisor – Juan Carlos Fábrega, Jaime Sosa y Ricardo Pérez Abadía – son accionistas de Prival Bank, S.A., Prival Securities, Inc. y Prival Trust, S.A. Estas entidades actúan para la Emisión como Agente de Pago, Registro y Transferencia y estructurador; agente colocador; y fiduciario, respectivamente.

## IX. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 modificado por la Ley 67 de 2011:

**Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital:** El Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

**Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses:** De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

**Exoneración de Responsabilidad:** Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago y Registro y el Fiduciario no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y su modificaciones y Ley 1 de 1999 modificada mediante Ley 67 de 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

## X. LEY APLICABLE

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

## **XI. MODIFICACIONES Y CAMBIOS**

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

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones 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.

## **XII. INFORMACIÓN ADICIONAL**

Copia de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que la amparan y complementan pueden ser consultados en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores, ubicadas en el piso 2 del Edificio Bay Mall ubicado en Avenida Balboa, Ciudad de Panamá. El Emisor listará la Emisión de Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Por tanto la información correspondiente podrá ser libremente examinada por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., localizadas en la planta baja del Edificio Bolsa de Valores de Panamá ubicado en Calle 49 Bella Vista y Avenida Federico Boyd en el sector bancario de la Ciudad de Panamá. Ningún Corredor de Valores o persona alguna está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión de Bonos que no esté especificada en este Prospecto Informativo.

### XIII. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

- **Agente de Pago, Registro y Transferencia:** Persona encargada de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, efectuar los pagos correspondientes en cada Día de Pago en representación del Emisor, mantener el Registro, ejecutar los traspasos pertinentes y efectuar la redención o pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor. Prival Bank, S.A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión hasta su renuncia o remoción.
- **Bienes Fideicomitidos:** tiene el significado dado a todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, formen parte del Fideicomiso.
- **Bien Inmueble:** Corresponde a la Finca treinta y cuatro mil veintinueve (34029) inscrita al Tomo ochocientos veintisiete (827), Folio cuatrocientos cincuenta y dos (452) de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público.
- **Bono(s):** Significa conjuntamente los Bonos de la Serie Senior y los Bonos de la Serie Subordinada los cuales formarán parte de una emisión pública, debidamente registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.
- **Bonos Globales:** Títulos globales o macrotítulos a favor de centrales de valores, cuya emisión, registro y transferencia está sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado.
- **Bonos Individuales:** Títulos individuales a favor de centrales de valores, cuya emisión, registro y transferencia está sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado.
- **Causales de Vencimiento Anticipado:** Aquellas listadas en la sección III.A.xiv del presente documento.
- **Cobertura de Garantías:** Es el valor que deberá tener el Bien Inmueble dado en garantía de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio, el cual será determinado por un avaluador independiente aceptable al Agente de Pago y Registro, valor éste que representará al menos ciento treinta por ciento (130 %) del Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Senior.
- **Cobertura de Servicio de Deuda o CSD:** El resultado de la siguiente división: a) la suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso de Garantía menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente.
- **Condición Especial de la Serie Subordinada:** Para cualquier Período de Interés, el Emisor sólo podrá pagar los intereses correspondientes a la Serie Subordinada total o parcialmente en sus respectivas Fechas de Pago, de tener los fondos líquidos suficientes luego de que se hayan pagado o realizado los siguientes gastos o pagos, en el siguiente orden de prioridad: a) Que se haya cancelado la totalidad del Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Senior; b) Gastos operativos, reparaciones e impuestos del Emisor, dados por naturaleza del negocio de arrendamiento y administración de un edificio; y c) se cumpla con el CSD.
- **Contrato de Agencia:** Contrato suscrito entre el Emisor y Prival Bank, S.A. en la cual se establecen los servicios de Agente de Pago, Registro y Transferencia.
- **Contratos de Arrendamiento:** Se refiere a aquellos contrato de arrendamiento celebrados o que se



celebrarán entre el Fideicomitente Garante Hipotecario (en calidad de Arrendador) y terceros (Arrendatarios), sobre los locales que conforman el Bien Inmueble, tal como se define más adelante, cuyos cánones han sido o serán cedidos de manera suspensiva a el Fideicomiso.

- **Declaración de Vencimiento Anticipado:** Declaración emitida por el Agente de Pago y Registro por la cual le notifica los Fideicomitentes, el Fiduciario y a los Tenedores Registrados, el vencimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Bonos por incurrir el Fideicomitente Emisor en un evento de incumplimiento conforme se indica en el Prospecto y en los Bonos.
- **Día Hábil:** Todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad de Panamá.
- **Emisión:** Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta veintiocho millones de Dólares (US\$28,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, los cuales serán emitidos en dos Series, la Serie Senior y la Serie Subordinada cuyos términos y condiciones se detallan en sus respectivos Bonos.
- **Emisor:** UNICORP TOWER PLAZA, S.A., una sociedad anónima inscrita en la Ficha 764037, Documento 2142970 del Registro Público, desde el día 20 de marzo de 2012, de acuerdo a las leyes de la República de Panamá.
- **Fecha de Expedición:** Fecha en la que el Emisor recibe el precio de venta acordado para el Bono y, en aquellos casos en que la Fecha de Expedición del Bono no concuerde con la de una Fecha de Pago, contra el recibo adicional de los intereses por el período comprendido entre la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono y la Fecha de Expedición del Bono.
- **Fecha de Oferta:** 29 de junio de 2012.
- **Fecha(s) de Pago:** Los intereses de los Bonos de la Serie Senior se pagarán trimestralmente los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año; los intereses de los Bonos de la Serie Subordinada se pagarán semestralmente los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, cada uno hasta la Fecha de Vencimiento respectiva o la redención total del 100% de la Serie correspondiente, lo que ocurra primero, a menos que dicha Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea Día Hábil, en cuyo caso la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha Fecha a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente. El pago a intereses de la Serie Subordinada está sujeto al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada descrita en el Bono y en el Prospecto.
- **Fecha de Redención Anticipada:** Fecha de Pago en la cual se realice una redención anticipada bajo los términos y condiciones de los Bonos.
- **Fecha de Vencimiento:** Para la Serie Senior, el 28 de junio de 2019. Para la Serie Subordinada, el 29 de junio de 2062.
- **Fideicomiso:** Contrato de Fideicomiso de Garantía fechado 26 de junio de 2012.
- **Fiduciario:** Prival Trust, S.A. o su reemplazo.
- **Garantía(s) de la Serie Senior:** Las garantías de los Bonos de la Serie Senior serán: a) Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio que el Fideicomitente Garante Hipotecario constituirá a favor del Fiduciario, sobre el Bien Inmueble cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías; b) Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros derivados de todos los Contratos de Arrendamiento; y c) y cualquier otra garantía que de tiempo en tiempo se incorpore al Fideicomiso.
- **Intereses Devengados:** Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto a su Saldo Insoluto: (i) desde su Fecha de Expedición si se trata del primer Período de Interés de su respectiva Serie, o

(ii) desde su Fecha de Expedición si ésta ocurriese en una Fecha de Pago, o (iii) en caso de que la Fecha de Expedición no concuerde con la de una Fecha de Pago, desde la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono; hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad.

- **LatinClear:** Central Latinoamericana de Valores S.A.
- **Mayoría de Tenedores Registrados:** Aquellos Tenedores Registrados que, según el Registro que lleva el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión, representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de los Emisión en un momento determinado.
- **Mayoría de Tenedores Registrados de la Serie Senior:** Aquellos Tenedores Registrados de la Serie Senior que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie Senior en un momento determinado, según el registro del Agente de Pago y Transferencia.
- **Mayoría de Tenedores Registrados de la Serie Subordinada:** Aquellos Tenedores Registrados de la Serie Subordinada que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie Subordinada en un momento determinado, según el registro del Agente de Pago y Transferencia.
- **Período de Interés:** El período que comienza en la Fecha de Oferta y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, de la Serie respectiva, y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, de la Serie respectiva.
- **Prospecto o Prospecto Informativo:** El presente documento.
- **Registro:** Registro que el Agente de Pago y Registro mantendrá en sus oficinas principales en el cual se 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.
- **Saldo Insoluto:** En relación a un Bono, significa el monto que resulte de restar al capital, los abonos a capital que de tiempo en tiempo realice el Emisor de acuerdo a los términos y condiciones del Bono y del Prospecto Informativo.
- **Serie Senior:** Serie que será emitida hasta la suma de catorce millones de Dólares (US\$14,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y respaldada por el Fideicomiso de Garantía.
- **Serie Subordinada:** Serie que será emitida hasta la suma de catorce millones de Dólares (US\$14,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cuyo pago está subordinado al pago total de los Bonos de la Serie Senior, de acuerdo a los términos y condiciones contenidos en el Prospecto Informativo y su respectivo Bono.
- **Tasa de Interés:** Aquella que se estipule respectivamente en los Bonos de la Serie Senior y en los Bonos de la Serie Subordinada y en el presente Prospecto.
- **Tenedor(es) Registrado(s):** Aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

## **XIV. ANEXOS – ESTADOS FINANCIEROS**

## **Unicorp Tower Plaza, S.A.**

Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de  
2012 e Informe de los Auditores Independientes  
del 10 de abril de 2012

**Deloitte - Panamá**

# **Unicorp Tower Plaza, S.A.**

## **Informe de los Auditores Independientes y Estado de Situación Financiera inicial al 31 de marzo de 2012**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera inicial	3
Notas al estado financiero inicial	4 - 6

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Accionistas y Junta Directiva  
**Unicorp Tower Plaza, S.A.**

Hemos auditado el estado de situación financiera de **Unicorp Tower Plaza, S.A.** al 31 de marzo de 2012, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la Administración para el Estado Financiero*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de este estado financiero de conformidad con lo establecido en el Artículo 2, acápite 8 del Acuerdo 2-2010 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y por el control interno que la administración determine sea necesario para permitir la presentación del estado financiero que esté libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre este estado financiero basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que el estado financiero no incluya errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en el estado de situación financiera. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que el estado financiero incluya errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable del estado de situación financiera, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Asimismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general del estado de situación financiera.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

**Deloitte.**

### *Opinión*

En nuestra opinión, el estado financiero adjunto presenta razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Unicorp Tower Plaza, S.A.** al 31 de marzo de 2012, de conformidad con los requisitos de presentación de documentación para la solicitud de registro de valores que requieran autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá descrito en la Nota 1.

### *Asuntos Importantes que no Afectan la Opinión*

Sin calificar nuestra opinión, hacemos énfasis en la Nota 1 del estado de situación financiera, en la cual se menciona que la Empresa no ha iniciado formalmente operaciones.

Este informe está destinado solamente para la información y utilización de la Junta Directiva y la administración de la Empresa y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá como parte de los requisitos de documentación para la inscripción de Bonos conforme lo establecido en el Acápite 8 Artículo 2 del Acuerdo 2-2010 por el cual se deroga el Acuerdo 6-2000 y se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y de terminación de registro en la Superintendencia del Mercado de Valores y no debe ser utilizado por alguna otra persona que no sean las partes aquí especificadas.



10 de abril de 2012  
Panamá, República de Panamá

## Unicorp Tower Plaza, S.A.

### Estado de situación financiera inicial 31 de marzo de 2012 (En balboas)

---

	<b>Notas</b>	
<b>Activos</b>		
Efectivo en banco	4 y 5	<u>10,000</u>
<b>Patrimonio del accionista</b>		
Acciones autorizadas, emitidas y en circulación: 100 de acciones comunes con un valor nominal de B/.100.00		<u>10,000</u>
Total de patrimonio del accionista		<u>10,000</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de este estado financiero.



# Unicorp Tower Plaza, S.A.

## Notas al estado financiero inicial

31 de marzo de 2012

(En balboas)

---

### 1. Información general

Unicorp Tower Plaza, S.A. (la Empresa), se constituyó de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.5210 del 19 de marzo de 2012 para dedicarse principalmente al negocio bienes raíces.

La Empresa no ha iniciado operaciones y se encuentra realizando el trámite ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá para la emisión de bonos. Por consiguiente, se ha preparado este estado de situación financiera para cumplir con uno de los requisitos establecidos en el Acápite 8 Artículo 2 del Acuerdo 2-2010 por el cual se deroga el Acuerdo 6-2000 y se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y de terminación de registro en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Las oficinas de la Empresa están ubicadas en Torre de las Américas, Torre C, Piso 30, Punta Pacífica, República de Panamá.

La emisión de este estado financiero fue autorizada por la Junta Directiva de la Empresa el 10 de abril de 2012.

### 2. Base de preparación

El estado de situación financiera ha sido preparado de conformidad con lo establecido en el Artículo 2, acápite 8 del Acuerdo 2-2010 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### 3. Políticas de contabilidad significativas

#### 3.1 *Moneda funcional*

Los registros se llevan en balboas y el estado financiero está expresado en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

# Unicorp Tower Plaza, S.A.

## Notas al estado financiero inicial

31 de marzo de 2012

(En balboas)

---

### 4. Saldo entre parte relacionada

El saldo entre parte relacionada incluido en el estado de situación financiera, consiste en un depósito a la vista por B/.10,000 (diez mil balboas con 00/100).

### 5. Depósito en banco

El depósito en banco consiste en cuenta corriente local, abierta en el mes de marzo de 2012 y que a continuación se detalla:

Cuenta Corriente – Prival Bank, S.A.	<u>10,000</u>
Total de efectivo en banco	<u>10,000</u>

### 6. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable del instrumento financiero más importante de la Empresa:

#### Depósito en banco

El valor en libros del depósito en banco se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

# Unicorp Tower Plaza, S.A.

## Notas al estado financiero inicial

31 de marzo de 2012

(En balboas)

---

### 7. Administración del riesgo de instrumentos financieros

#### *Riesgo de crédito*

El principal activo expuesto al riesgo de crédito es el depósito en banco. Sin embargo, estos fondos están colocados en una institución de prestigio, lo cual da una garantía de la recuperación de los mismos.

#### *Riesgo de liquidez*

La Administración prudente del riesgo de liquidez, implica mantener suficiente efectivo, el cual proviene de los aportes de los accionistas.

\* \* \* \* \*