

**PROSPECTO INFORMATIVO DEFINITIVO  
LION HILL CAPITAL, S.A.**

**BONOS CORPORATIVOS  
US\$145,000,000.00**

Lion Hill Capital, S.A. es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 5326 de 22 de abril de 2013, debidamente inscrita a la Ficha 801248, Documento Redi 2374114 del Registro Público, con domicilio comercial en el Edificio Prime Time Tower, piso 10, ubicado en Calle La Rotonda de la Urbanización Costa Del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfono 340-0234.

La Junta Directiva del Emisor mediante resolución fechada el 03 de julio de 2013, autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos en ocho (8) Series. Los Bonos de la Emisión tendrán un valor nominal de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00). El monto de la Serie Senior A será de hasta Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55,000,000.00) y el monto acumulativo de las Series Senior B, C, D y E será de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00). El monto de la Serie Subordinada F será de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00) y el monto acumulativo de las Series Subordinadas G y H será de hasta Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00). Los Bonos de la Serie Senior A tendrán un vencimiento de diez (10) años a partir de la Fecha de Oferta. La Fecha de Oferta de la Serie Senior A será el 14 de octubre de 2013. Los Bonos de la Serie Subordinada F tendrán un vencimiento de quince (15) años a partir de la Fecha de Oferta de dicha Serie mientras que el Monto, Plazo y Fecha de Oferta de los Bonos de las Series Senior B, C, D y E, y de la Series Subordinadas G y H serán notificados a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplemento al Prospecto Informativo con al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión de dicha Serie. Las Series Senior B, C, D y E podrán ser emitidas en un plazo máximo de cuatro (4) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie Senior A. Las Series Subordinadas F, G y H podrán ser emitidas en un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie Senior A. La Tasa de Interés anual de la Serie Senior A será de Libor 3 meses más 3.50%, sujeto a un mínimo de 4.50% durante los primeros cuatro (4) años, de 4.625% durante los tres (3) años subsiguientes y de 4.875% durante los últimos tres (3) años. La Tasa de Interés anual de la Serie Subordinada F será de 10.5%. La Tasa de Interés anual de las Series Senior B, C, D y E, y las Series Subordinadas G y H podrá ser fija o variable y será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión de dichas Series y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplemento al Prospecto Informativo. Los intereses serán pagados trimestralmente los días veinticinco (25) de los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la cancelación total de los Bonos. Para el cálculo de los intereses se usarán los días transcurridos en el periodo y una base de 360 días (días transcurridos / 360). El Pago de Capital de los Bonos de las Series A será trimestralmente en cada Día de Pago de Intereses y será escalonado, ver detalle en la Sección I. El Pago de Capital de las Series Senior B, C, D y E será trimestralmente según un cronograma que será notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplemento al Prospecto Informativo con al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión de dicha Serie. El Pago de Capital de los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H será al vencimiento. El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie Senior A una vez transcurridos cinco (5) años a partir de la Fecha de Oferta sujeto a penalidades, ver detalle en la Sección I. Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H no podrán ser redimidos anticipadamente mientras no se haya cancelado la totalidad del saldo de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E. Los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG, Trust, Inc. que contendrá (i) primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles del Garante Hipotecario, (ii) cesión de las pólizas de seguro de las mejoras de los Bienes Inmuebles, (iii) cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento que hayan sido cedidos, y (iv) la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda. Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H no estarán garantizados y estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior A, B, C, D y E. La relación Monto Total de esta Emisión sobre el Capital Pagado del Emisor es de 7,250 veces.

**PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%**

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

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

	<b>Precio al Público</b>	<b>Comisiones y Gastos*</b>	<b>Cantidad Neta al Emisor</b>
<b>Por Unidad</b>	US\$1,000.00	US\$5.79	US\$994.21
<b>Total</b>	US\$145,000,000.00	US\$839,419	US\$144,160,582

\*Ver detalle de las comisiones y gastos en la Sección III.D

Fecha de Oferta: 14 de octubre de 2013

Fecha de Impresión: 11 de octubre de 2013

**Resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013**



BG Investment Co., Inc.  
Casa de Valores



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



BG Valores, S.A.  
Casa de Valores

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>Resumen de Términos y Condiciones de la Emisión</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Factores de Riesgo</b> .....	<b>12</b>
A.	De la Oferta.....	12
B.	Del Emisor .....	13
C.	Del Entorno .....	14
D.	De la Industria.....	14
<b>III.</b>	<b>Descripción de la Oferta</b> .....	<b>15</b>
A.	Detalles de la Oferta.....	15
B.	Plan de Distribución de los Bonos .....	29
C.	Mercados.....	30
D.	Gastos de la Emisión .....	30
E.	Uso de los Fondos Recaudados.....	31
F.	Impacto de la Emisión.....	31
G.	Garantías .....	32
<b>IV</b>	<b>Información del Emisor</b> .....	<b>42</b>
A.	Historia y Desarrollo del Emisor.....	42
B.	Capital Accionario .....	43
C.	Descripción del Negocio .....	43
D.	Descripción de la Industria.....	44
E.	Restricciones Monetarias .....	44
F.	Litigios Legales y Sanciones Administrativas .....	44
G.	Estructura Organizativa.....	44
H.	Propiedades, Plantas y Equipos.....	44
I.	Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias .....	44
J.	Información sobre Tendencias .....	44
<b>V</b>	<b>Análisis de Resultados Financieros y Operativos al 31 de mayo de 2013</b> .....	<b>46</b>
A.	Resumen de las Cifras Financieras Del Emisor .....	46
B.	Análisis de Perspectivas del Emisor.....	47
<b>VI</b>	<b>Directores Principales, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados</b> .....	<b>47</b>
A.	Identidad, Funciones y otra Información Relacionada .....	47
B.	Compensación .....	49
C.	Gobierno Corporativo .....	50
D.	Empleados.....	50
E.	Propiedad Accionaria .....	50
<b>VII</b>	<b>Accionistas</b> .....	<b>51</b>
<b>VIII</b>	<b>Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones</b> .....	<b>51</b>
A.	Transacciones con Partes Relacionadas .....	51
B.	Personas que brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro .....	51
C.	Interés de Expertos y Asesores.....	51
<b>IX</b>	<b>Tratamiento Fiscal</b> .....	<b>51</b>

A.	Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital.....	51
B.	Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses .....	52
C.	Retención por Impuestos.....	53
<b>X</b>	<b>Ley Aplicable .....</b>	<b>53</b>
<b>XI</b>	<b>Modificaciones y Cambios.....</b>	<b>53</b>
<b>XII</b>	<b>Información Adicional.....</b>	<b>53</b>
<b>XIII</b>	<b>Anexos.....</b>	<b>54</b>
	A. Términos Utilizados en este Prospecto Informativo	
	B. Estados Financieros Consolidados Auditados del Emisor al 31 de mayo de 2013	

## 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.

<b>Emisor</b>	Lion Hill Capital, S.A. (en adelante el “ <u>Emisor</u> ”).
<b>Título</b>	Emisión Pública de Bonos Corporativos (la “ <u>Emisión</u> ” o los “ <u>Bonos</u> ”) registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (“ <u>SMV</u> ”) y listados en la Bolsa de Valores de Panamá (“ <u>BVP</u> ”).
<b>Agente de Estructuración</b>	Banco General, S.A. (el “ <u>Agente Estructurador</u> ”, el “ <u>Banco</u> ” o “ <u>BG</u> ”).
<b>Moneda</b>	Dólares de Estados Unidos de América.
<b>Monto Total</b>	Hasta US\$145,000,000.00 dividido en ocho (8) Series.  <u>Serie Senior A</u> : Hasta US\$55,000,000.00  <u>Series Senior B, C, D y E</u> : Conjuntamente totalizarán hasta US\$40,000,000.00. Los montos individuales por Serie serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta de cada una de dichas Series y los mismos serán comunicados a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.  <u>Serie Subordinada F</u> : Hasta US\$25,000,000.00  <u>Series Subordinadas G y H</u> : Conjuntamente totalizarán hasta US\$25,000,000.00. Los montos individuales por Serie serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta de cada una de dicha Serie y los mismos serán comunicados a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.  El valor nominal de la presente Emisión representa 7,250 veces el capital pagado del Emisor al 31 de mayo de 2013.
<b>Uso de los Fondos</b>	Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados con la Serie Senior A de la presente Emisión de Bonos serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a King’s Land Corp. (el “ <u>Garante Hipotecario</u> ”), una empresa afiliada al Emisor, cuyo producto será utilizado para refinanciar deuda existente, incluyendo la cancelación del Préstamo Puente, del <u>Garante Hipotecario</u> y de empresas afiliadas al Emisor,  Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados con las Series Senior B, C, D, y E, y las Series Subordinadas F, G y H de la presente Emisión de Bonos serán utilizados para financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales, para ser arrendadas a empresas afiliadas del Emisor y/o a terceros.
<b>Fecha de Oferta</b>	<u>Serie Senior A</u> : 14 de octubre de 2013.  <u>Series Senior B, C, D y E, y Series Subordinadas F, G y H</u> : La Fecha de Oferta de cada una de dichas Series será definida por el Emisor según sus necesidades y las

condiciones de mercado existentes y las mismas serán comunicadas a la SMV y la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

**Fecha de Vencimiento**

Serie Senior A: Diez (10) años a partir de la Fecha de Oferta de dicha Serie.

Serie Subordinada F: Quince (15) años a partir de la Fecha de Oferta de dicha Serie, renovable por un periodo adicional del mismo plazo.

Series Senior B, C, D y E y Series Subordinadas G y H: El plazo y la Fecha de Vencimiento de cada una de dichas Series será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y las mismas serán comunicadas a la SMV y la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

**Periodo de Disponibilidad**

Las Series Senior B, C, D y E podrán ser emitidas en un plazo máximo de cuatro (4) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie Senior A. Las Series Subordinadas F, G y H podrán ser emitidas en un plazo máximo de cinco(5) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie Senior A.

**Forma de los Bonos y Denominaciones**

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

**Precio de Colocación**

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

**Tasa de Interés**

Serie Senior A: Libor tres (3) meses más un margen de 3.50%, revisable trimestralmente, sujeto a un mínimo de acuerdo al siguiente cronograma:

Periodo	Tasa Mínima
Años 1 – 4	4.500%
Años 5 – 7	4.625%
Años 8 – 10	4.875%

Serie Subordinada F: fija de 10.5%.

Series Senior B, C, D y E, y Series Subordinadas G y H: Puede ser fija o variable y serán fijadas por el Emisor basados en las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie, y la misma será comunicada a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

**Base de Cálculo**

Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el periodo y una base de 360 días (días transcurridos / 360).

**Pago de Intereses**

Los intereses serán pagaderos trimestralmente los días veinticinco (25) de los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año (“cada uno una “Fecha de Pago”), hasta la Fecha de Vencimiento.

No obstante lo anterior, los intereses de las Series Subordinadas F, G, y H solo se podrán pagar siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.

## Pago de Capital

Serie Senior A: A partir de la Fecha de Oferta de la Serie Senior A, el Emisor realizará abonos trimestrales a capital y un último pago por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos más intereses de acuerdo al siguiente cronograma de pagos:

Año	Pago Trimestral	Pago Anual
1	1.6675%	6.67%
2	1.6675%	6.67%
3	1.6675%	6.67%
4	1.6675%	6.67%
5	1.6675%	6.67%
6	1.6675%	6.67%
7	1.6675%	6.67%
8	1.6675%	6.67%
9	1.6675%	6.67%
10	1.6675%	6.67%
Al Vencimiento		33.30%
<b>Total</b>		<b>100.0%</b>

Series Senior B, C, D y E: A partir de la Fecha de Oferta de cada Serie, el Emisor realizará abonos trimestrales a capital y un último pago por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital más intereses de acuerdo a un cronograma a ser determinado por el Emisor, el cual será comunicado a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

Series Subordinadas F, G y H: Al vencimiento, o una vez se cancele la totalidad de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E.

## Redención Anticipada

Serie Senior A: El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie Senior A, parcialmente o totalmente, una vez transcurridos cinco (5) años contados desde la Fecha de Oferta, sujeto a las siguientes condiciones: (i) cumplidos los cinco (5) años y hasta que se cumpla el séptimo año, el precio de redención anticipada será de ciento dos por ciento (102%) del Saldo Insoluto a Capital a redimir, (ii) cumplidos los siete (7) años y hasta que se cumpla el octavo año, el precio de redención anticipada será de ciento un por ciento (101%), y (iii) cumplidos los ocho (8) años el precio de redención anticipada será de cien por ciento (100%).

Series Senior B, C, D y E: Las condiciones para la redención anticipada de los Bonos de las Series Senior B, C, D y E serán determinadas por el Emisor basadas en las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie, y las mismas serán comunicadas a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

Cualquier redención anticipada ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una Fecha de Pago. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente, parcialmente o totalmente, lo deberá comunicar a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de US\$5,000,000.00 a menos que el Saldo Insoluto a Capital de la Serie que corresponde sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente. Dicho pago se hará

prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales anticipadas, al 100% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos, sin penalidades, en los siguientes casos: (i) con fondos provenientes de la venta de los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, y (ii) con fondos recibidos en concepto de indemnización de pólizas de seguros. Dicha redención parcial se deberá anunciar al público inversionista con al menos treinta (30) días calendarios de anticipación.

Series Subordinadas F, G y H: Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H no podrán ser redimidos anticipadamente mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior A, B, C, D y E.

**Prelación**

Series Senior A, B, C, D y E: Los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.

Series Subordinadas F, G y H: Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H constituirán una obligación subordinada del Emisor.

**Subordinación de los Bonos de las Series F, G y H**

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior A, B, C, D y E de la presente Emisión, los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H estarán subordinados en sus pagos a capital y a todos los pasivos financieros existentes y futuros del Emisor.

Solo se podrán realizar pagos de intereses a los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión.

**Garante Hipotecario**

King's Land Corp. (el "Garante Hipotecario").

**Agente de Pago, Registro y Transferencia**

Banco General, S.A. (el "Agente de Pago").

**Agente Fiduciario**

BG Trust, Inc. (el "Agente Fiduciario").

**Garantía**

Series Senior A, B, C, D y E: Los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E de la presente Emisión están garantizados a través de un Fideicomiso de Garantía (el "Fideicomiso de Garantía") con el Agente Fiduciario el cual contendrá:

1. Derechos reales derivados de la Primera hipoteca y anticresis sobre Bienes Inmuebles propiedad del Garante Hipotecario detallados más adelante en este Prospecto y cuyo valor de mercado, según avalúo aceptable al Agente Fiduciario, deberá cubrir al menos 130% del saldo emitido y en circulación de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E (la "Cobertura de Garantía").
2. Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguros sobre las mejoras presentes y futuras construidas sobre los Bienes Inmuebles hipotecados, emitidas por compañías aceptables al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles.
3. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Garante Hipotecario(en calidad de arrendador) con terceros y las empresas operativas afiliadas al Emisor (en calidad de arrendatarios), los cuales serán depositados en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía.
4. La Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva.

Series Subordinadas F, G y H: Sin garantías.

**Cuenta de Concentración** Se establecerá dentro del Fideicomiso de Garantía una cuenta de concentración (la “Cuenta de Concentración”) en la cual se depositarán los dineros provenientes de esta Emisión y los Cánones de Arrendamiento mensuales derivados de los Contratos de Arrendamiento. Los fondos en la Cuenta de Concentración serán distribuidos por el Agente Fiduciario para realizar los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades:

1. Primero, para cancelar el Préstamo Puente.
2. Segundo, para pagar las comisiones del Agente de Estructuración, Agente de Pago y Agente Fiduciario y cualquier otro gasto o comisión relacionado con esta Emisión y el Fideicomiso.
3. Tercero, para depositar en la Cuenta de Reserva los fondos requeridos para cubrir tres (3) meses de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E (el “Balance Requerido”).
4. Cuarto para transferir al Emisor, a la cuenta que éste le indique al Fiduciario, los fondos que requiera para el pago de las cuentas administrativas y de mantenimiento relacionadas con los Bienes Inmuebles otorgados en garantía no pagadas por el arrendatario según los contratos de arrendamiento en base al presupuesto de operación que el Emisor entregará al Fiduciario al inicio de cada año fiscal.
5. Quinto, para el pago de intereses de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E.
6. Sexto, para el pago de capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E.
7. Séptimo, para transferir a la Cuenta de Reserva a fin de que ésta mantenga siempre el Balance Requerido.
8. Octavo, para el pago de intereses de los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H, siempre que se cumplan las condiciones para el pago de los mismos según establecen en este Prospecto Informativo.
9. Noveno, para el pago de dividendos y para CAPEX o para cualquier otro uso que el Emisor requiera, siempre y cuando el Emisor lo solicite y esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de uno punto cuarenta veces (1.40x) tanto para los últimos como para los próximos doce meses proyectados a la fecha de dicho cálculo.

**Cuenta de Reserva** Se establecerá dentro del Fideicomiso de Garantía una cuenta de reserva (la “Cuenta de Reserva”) la cual deberá mantener en todo momento un saldo equivalente a los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E.

Adicionalmente se depositarán en esta cuenta (i) los fondos pagados al Garante Hipotecario en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de los Bonos. Estos fondos deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre que el Garante Hipotecario reemplace dichos contratos con otro u otros por igual o mayor valor económico al dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor. No obstante lo anterior, el Emisor podrá solicitar la devolución de dichas penalidades sin necesidad de reemplazar los contratos cancelados anticipadamente, siempre y cuando mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mayor de uno punto treinta veces (1.30x) y la cancelación anticipada del Contrato de Arrendamiento de que se trate no se dé durante el último año de vigencia



de alguna de las Series Senior A, B, C, D y E. (ii) los fondos provenientes de las indemnizaciones pagadas bajo las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles hipotecados cuyo producto ha sido cedido a favor del Fiduciario. Estos fondos deberán mantenerse en esta cuenta hasta tanto se logre reemplazar la finca siniestrada y el correspondiente Contrato de Arrendamiento por otros de igual o mayor valor. No obstante lo anterior, el Emisor podrá solicitar al Fiduciario: 1) Que dichas sumas sean utilizadas para redimir anticipadamente los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E, sujeto al cumplimiento de las condiciones para Redención Anticipada establecidas en este Prospecto; ó 2) Que se le devuelvan estos dineros sin necesidad de reemplazar la finca siniestrada y su respectivo Contrato de Arrendamiento, siempre y cuando el Emisor cumpla con la Cobertura de Garantías, la Cobertura de Servicio de Deuda sea mayor de uno punto treinta veces (1.30x) y que el siniestro no se dé durante el último año de vigencia de alguna de las Series Senior A, B, C, D y E.

Los fondos en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidos en cuantas de ahorro, depósitos a plazo fijo y en títulos valores líquidos que sean aceptables al Emisor y al Agente Fiduciario.

### **Contratos de Arrendamiento**

El Emisor deberá mantener Contratos de Arrendamiento con cada arrendatario que ocupa los almacenes, locales, oficinas y bodegas de la sociedad King's Land Corp. (los "Contratos de Arrendamiento"). Previo a la suscripción de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E, el Agente Estructurador y sus Asesores Legales harán una revisión detallada de todos los Contratos de Arrendamiento, cuyos cánones serán cedidos de manera irrevocable e incondicional al Fideicomiso de Garantía, los cuales deberán contener términos y condiciones aceptables al Agente Fiduciario y deberán cumplir, entre otras, con las siguientes condiciones:

1. Los contratos con las empresas operativas afiliadas al Emisor deberán tener un plazo mínimo de diez (10) años.
2. Los contratos con terceros deberán tener un plazo mínimo de cinco (5) años renovables por un periodo de cinco (5) años o plazo aceptable al Agente Fiduciario.
3. Deberán contener cláusulas de aumentos anuales por incrementos de inflación o tasas de interés de referencia del mercado, entre otros, a requerimiento del Agente Fiduciario.
4. Los contratos no podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.
5. Los contratos con las empresas operativas afiliadas al Emisor deberán tener cláusulas de no salida por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años.
6. Los contratos con terceros deberán tener cláusulas de no salida por un plazo aceptable al Agente Fiduciario.
7. De cancelarse los Contratos de Arrendamiento antes del plazo estipulado, el Garante Hipotecario en su condición de arrendador deberá reemplazarlo por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo en un plazo máximo de ciento veinte (120) días, pagar una penalidad, de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año tres (3) y cinco (5) una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto año, con un mínimo de doce (12) meses de arrendamiento, y (ii) posterior al quinto año una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de arrendamiento independientemente de la fecha de la cancelación. Esta penalidad no aplicará en caso de que la cancelación anticipada se produzca en virtud de la venta de las propiedades arrendadas y el Garante Hipotecario ponga a disposición del Emisor los fondos producto de dicha venta para redimir anticipadamente, parcialmente o totalmente, los

Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E. Los fondos pagados en concepto de penalidades se depositarán en la Cuenta de Reserva hasta que dicho bien sea arrendado nuevamente con un contrato de igual o mayor valor económico en cuyo caso los fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor. No obstante lo anterior, el Emisor podrá solicitar al Fiduciario la devolución de dichas penalidades sin necesidad de que el Garante Hipotecario reemplace los contratos cancelados anticipadamente, siempre y cuando el Emisor mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mayor de uno punto treinta veces (1.30x) y la cancelación anticipada del Contrato de Arrendamiento de que se trate no se dé durante el último año de vigencia de alguna de las Series Senior A, B, C, D y E.

8. Los contratos deberán contener cláusulas que contengan penalidades por cuotas atrasadas.
9. Los contratos deberán contener cláusulas que estipulen que los gastos de mantenimiento, administrativos, de impuestos y otros relacionados con los bienes arrendados, que no sean cubiertos por el Emisor o por el Garante Hipotecario, sean cubiertos por el arrendatario.

## **Tratamiento Fiscal**

Impuesto sobre la renta con respecto a intereses: El artículo 335 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la “Ley de Valores”), prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la SMV y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Impuesto sobre la renta con respecto a ganancias de capital: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la “Ley de Valores”) y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

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

favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

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

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

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

Queda entendido que, en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación con los Bonos, correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos.

**Modificaciones y Cambios**

Queda entendido y convenido que los términos y condiciones de los Bonos podrán ser modificados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo de 51% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en circulación en ese momento (la “Mayoría de los Tenedores Registrados”), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, Plazo y Cobertura de Garantía, que requerirán el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en circulación (la “Súper Mayoría de los Tenedores Registrados”). Aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación podrán hacerse sin dicho consentimiento. Para mayor información ver Sección XI de este Prospecto Informativo. Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente Emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 mediante el cual la SMV establece el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV.

**Factores de Riesgo**

Ver Sección II de este Prospecto Informativo.

**Casa de Valores y Puesto de Bolsa**

B.G. Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A. (“Puestos de Bolsa”).

**Asesores Legales**

Fábrega, Molino & Mulino (los “Asesores Legales” o “FMM”).

**Central de Custodia y Transferencia**

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

<b>Listado</b>	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
<b>Registro</b>	SMV: Resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013.
<b>Jurisdicción</b>	La Emisión se registrará por las leyes de la República de Panamá.

## 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

#### *Valor de la Garantía*

Los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía según lo establecido en la Sección III.G de este Prospecto Informativo. Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H no tienen garantías.

#### *Subordinación de los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H*

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior A, B, C, D y E de esta Emisión, los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H están subordinados en sus pagos a capital y a todos los pasivos financieros existentes y futuros del Emisor. Solo se podrán realizar pagos de intereses a los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H, una vez se cumpla con las condiciones descritas en la Sección III.A.12 de este Prospecto Informativo. De no cumplir con dichas condiciones el Emisor acumulará dichos intereses, pero los mismos no serán pagados a los Tenedores de los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H.

#### *Desastre Natural*

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

#### *Eventos de Incumplimiento*

La presente emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Vencimiento Anticipado, que en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la presente Emisión, tal como se describe en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo.

#### *Mercado Secundario*

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

#### *Redención Anticipada*

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

Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H no podrán ser redimidos anticipadamente mientras los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E estén vigentes.

### *Calificación de Riesgo*

Esta Emisión no cuenta, ni el Emisor planea solicitar, una calificación de riesgo de una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión actualizada sobre el riesgo de la Emisión y la capacidad de repago del Emisor.

### *Modificaciones y cambios*

Toda la documentación que ampara esta Emisión, incluyendo sus 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. 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 de que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de los Bonos y de la documentación que forma parte de esta Emisión, dicha modificación requerirá el voto afirmativo de la Mayoría de los Tenedores Registrados, es decir, aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en circulación en un momento determinado, según el Registro para realizar cualquier modificación de los términos y condiciones de la Emisión. Las modificaciones de Tasa de Interés, Plazo, y Cobertura de Garantía, requerirán de la aprobación de una Súper Mayoría de los Tenedores Registrados, es decir, aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en Circulación.

En caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos que requiera la aprobación previa de los Tenedores Registrados de acuerdo a lo contemplado en la presente sección, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 20013, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV.

### *Responsabilidad Limitada*

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

## **B. Del Emisor**

### *Riesgo General del Emisor*

El Emisor es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin de servir como Emisor de los Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importantes que pudiesen representar una fuente de repago adicional, el Emisor es una sociedad de propósito especial que se dedicará entre otras cosas al negocio de extender facilidades de crédito a empresas afiliadas, las cuales se dedican al negocio de alquiler de locales comerciales y comercialización de productos al detal, principalmente a través del negocio de supermercados, por lo tanto el repago de los intereses y capital de esta Emisión depende de los ingresos o flujos de caja que reciben las empresas afiliadas del Emisor. Una baja de los ingresos o del flujo de caja de tales empresas afiliadas pudiera afectar la capacidad de pago y desempeño del Emisor, así como el repago de los Bonos. La estructura de la Emisión no requiere la presentación de las cifras de las empresas afiliadas del Emisor.

### *Riesgo por Ausencia de Historial*

El Emisor fue constituido el 25 de abril de 2013, por tanto, el Emisor no cuenta con historial de crédito ni estados financieros históricos aparte de los que se presentan en el Prospecto Informativo. Para el período correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados financieros al 31 de mayo de 2013, la empresa presenta un estado de resultados en el cual no se reflejan ingresos, solo gastos relacionados con gastos de incorporación de la sociedad por US\$1,069.0, por lo que al 31 de mayo de 2013 el Emisor generó una pérdida neta de US\$1,069.0.

*Riesgo por Apalancamiento Financiero*

De colocarse la totalidad de los Bonos bajo esta Emisión por US\$145,000,000.00, el apalancamiento financiero del Emisor (pasivos *sobre* patrimonio) al 31 de mayo de 2013 aumentaría de 0.05 veces a 7,659 veces. Adicionalmente

**C. Del Entorno**

Las operaciones del Emisor y de sus clientes están ubicadas en Panamá. En consecuencia, la condición financiera y resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de pago dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas de Panamá.

*Riesgo Político*

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

*Tratamiento Fiscal*

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

**D. De la Industria**

Dado que el Emisor es una sociedad recién constituida con el único propósito de ser un vehículo emisor de deuda y que no mantiene una trayectoria de operaciones en una industria específica, el riesgo de industria no constituye un factor relevante a ser considerado.

### III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

La presente sección es un resumen de los principales términos y condiciones de los Bonos. Los potenciales compradores deben leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente Prospecto Informativo.

#### A. Detalles de la Oferta

La Junta de Accionistas del Emisor, mediante resolución aprobada el día 03 de julio de 2013, autorizó la emisión y oferta pública de los Bonos descritos en este Prospecto Informativo, hasta por un valor nominal total de US\$145,000,000.00, los cuales serán emitidos en hasta ocho (8) Series, las Series Senior A, B, C, D y E, y las Series Subordinadas F, G y H. Además, esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la SMV bajo la Resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013. Los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E constituyen una obligación directa del Emisor, no subordinada y garantizada por un fideicomiso irrevocable de garantía. Las Series Subordinadas F, G y H constituyen una obligación subordinada del Emisor. A continuación se resumen las principales características de cada Serie.

Serie	Monto	Plazo	Tasa de Interés	Pagos a Capital	Prelación	Garantía
<b>Serie Senior A</b>	Hasta \$55MM	10 años	L3M + 3.5%, sujeto a mínimo	Amortiza	Senior	Si
<b>Series Senior B, C, D y E</b>	Conjuntamente hasta \$40MM	Por definir	Por definir	Amortiza	Senior	Si
<b>Serie Subordinada F</b>	Hasta \$25MM	15 años	10.5%	Al vencimiento	Subordinada	No
<b>Series Subordinadas G y H</b>	Conjuntamente hasta \$25MM	Por definir	Por definir	Al vencimiento	Subordinada	No

El monto, plazo, tasa de interés, y cronograma de pagos de los Bonos de las Series Senior B, C, D y E, y de las Series Subordinadas G y H serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta de cada una de dichas Series y los mismos serán comunicados a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

La Fecha de Oferta de la Serie A es el 14 de octubre de 2013.

La relación entre el monto de esta emisión y el capital pagado del Emisor es de 7,250 veces.

No se ha reservado o asignado monto alguno de los Bonos para su venta a un grupo de inversionistas específico, incluyendo ofertas de accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex-empleados del Emisor ni estas personas tienen un derecho de suscripción preferente sobre los Bonos.

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

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

Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de US\$1,000 o sus múltiplos, por un valor nominal total de hasta US\$145,000,000.00. Los Bonos serán emitidos en hasta ocho (8) Series.

Los Bonos serán emitidos en títulos globales solamente (individualmente, el “Bono Global” o colectivamente los “Bonos Globales”). Los Bonos serán firmados en forma conjunta, en nombre y representación del Emisor, por (i)



Murad Harari Dabah y Charles Harari Pérez conjuntamente, o (ii) las personas que la Junta Directiva designe de tiempo en tiempo. Cada Bono de una Serie será firmado, fechado y expedido (la “Fecha de Expedición”) en la fecha en que el Emisor reciba valor por el mismo. El Agente de Pago mantendrá un libro de registro (el “Registro”) en el cual anotará, en la Fecha de Expedición de cada Bono, la Serie, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo. El Agente de Pago también mantendrá la siguiente información:

- Bonos emitidos y en circulación: por denominación y número;
- Bonos cancelados: mediante redención;  
por reemplazo por Bonos mutilados, destruidos, perdidos o hurtados;  
por canje por Bonos de diferente denominación; y
- Bonos no emitidos y en custodia: por número.

Los Bonos solamente son transferibles en el Registro. No existen restricciones a la transferencia de los Bonos.

## **2. Precio de Venta**

El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario por el 100% su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono en el corro de bolsa, más los intereses acumulados, en Dólares, en la Fecha de Expedición. En caso de que la Fecha de Expedición de un Bono sea distinta a la de la Fecha de Oferta o de una Fecha de Pago, al precio de venta del Bono se sumarán los intereses correspondientes a los días transcurridos entre 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) y la Fecha de Expedición del Bono.

## **3. Forma de los Bonos**

### **(a) Bonos Globales**

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

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

Un inversionista podrá realizar la compra de Bonos a través de cualquier casa de valores que sea Participante de LatinClear, la que deberá realizar las compras a favor de su cliente, a BG Investment Co., Inc. o BG Valores, S.A., quienes son los Puestos de Bolsa (casa de valores) designados para la venta de la presente Emisión. La casa de valores Participante de LatinClear que mantenga la custodia de la inversión en los Bonos proporcionará al inversionista con una periodicidad trimestral un estado de su cuenta, dentro de los diez (10) primeros días hábiles siguientes al cumplimiento de dicho período. No obstante lo anterior, la casa de valores Participante, a su entera

discreción, podrá proporcionar estados de cuenta con mayor frecuencia a la anteriormente expuesta. Los tenedores indirectos de los Bonos dispondrán de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del estado de cuenta para objetarlo por escrito. Transcurrido dicho término sin haberse formulado objeción alguna sobre los asientos de y registros de la casa de valores Participante de LatinClear, se tendrán por correctos y como plenamente aceptados por el propietario efectivo.

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

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

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

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

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

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

#### **(b) Bonos Individuales**

Los Bonos Individuales podrán ser emitidos a favor de cualquier persona que no sea una central de custodia. En adición, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en Bonos Individuales mediante solicitud escrita, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a LatinClear formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, presentada a través de un Participante, y una solicitud dirigida al Emisor por LatinClear. En todos los casos, los Bonos Individuales entregados a cambio de Bonos Globales o derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados en los nombres y emitidos en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de LatinClear. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales.

#### 4. Agente de Pago, Registro y Transferencia

Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Transferencia (el “Agente de Pago”) en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Emisor ha designado a Banco General, S.A. como Agente de Pago de los Bonos. El Agente de Pago 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 Fecha de Pago, mantener el Registro de Tenedores, ejecutar los traspasos pertinentes y actuar como Agente de Pago en la redención anticipada o en el pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia de Pago. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago 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.

#### 5. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital

La Fecha de Vencimiento de los Bonos de la Serie Senior A será el 14 de octubre de 2023.

La Fecha de Vencimiento de los Bonos de las Series Senior B, C, D y E y de las Series Subordinadas F, G y H serán determinados en relación a la Fecha de Oferta y plazo de cada una de dichas Series y las mismas serán comunicadas a la SMV y la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

El Emisor tendrá un periodo máximo de cuatro (4) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie Senior A para emitir las Series Senior B, C, D y E. Las Series Subordinadas F, G y H podrán ser emitidas en un plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie Senior A.

El Emisor pagará el capital de los Bonos de la Serie Senior A mediante treinta y nueve (39) abonos trimestrales los días veinticinco (25) de los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año (cada uno una “Fecha de Pago”), y un último pago al vencimiento, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A de acuerdo al siguiente cronograma de pago:

Año	Pago Trimestral	Pago Anual
1	1.6675%	6.67%
2	1.6675%	6.67%
3	1.6675%	6.67%
4	1.6675%	6.67%
5	1.6675%	6.67%
6	1.6675%	6.67%
7	1.6675%	6.67%
8	1.6675%	6.67%
9	1.6675%	6.67%
10	1.6675%	6.67%
Al Vencimiento		33.30%
<b>Total</b>		<b>100.0%</b>

El Emisor pagará el capital de los Bonos de las Series Senior B, C, D y E mediante abonos trimestrales a capital y un último pago por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital más intereses de acuerdo a un cronograma a ser determinado por el Emisor, el cual será comunicado a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

El Emisor pagará el capital de los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H mediante un solo pago al vencimiento por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie correspondiente.

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

## 6. Tasa, Cómputo y Pago de Intereses

Los Bonos de la Serie Senior A devengarán intereses a la tasa de interés variable, determinada trimestralmente por el Agente de Pago dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés, que resulte de sumar un margen de tres punto cinco por ciento (3.5%) anual a la Tasa Libor tres (3) meses, sujeto a los siguientes mínimos:

Periodo	Tasa	Mínimo Aplicable
Año 1 – 4	Libor 3 meses + 3.50%	4.500%
Año 5 – 7	Libor 3 meses + 3.50%	4.625%
Año 8 – 10	Libor 3 meses + 3.50%	4.875%

Los Bonos de la Serie Subordinada F devengarán intereses a una tasa fija de 10.5%.

La Tasa de Interés de los Bonos de las Series Senior B, C, D y E, y las Series Subordinadas G y H puede ser fija o variable. La Tasa de Interés de las Series Senior B, C, D y E, y las Series Subordinadas G y H serán fijadas por el Emisor según las condiciones del mercado existentes en la Fecha de Oferta de cada una de dichas Series y las misma será comunicada a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

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

El Agente de Pago calculará los intereses pagaderos en cada Fecha de Pago, aplicando la Tasa de Interés aplicable al Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de dicha Serie, en base a un año de 360 días (días transcurridos / 360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

El Emisor pagará intereses sobre el monto del capital adeudado de cada Bono a partir de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Expedición de dicho Bono (o la primera Fecha de Oferta de cada Serie con respecto al interés pagadero al concluir el primer Periodo de Interés).

Cada Serie de los Bonos devengará intereses trimestrales los días veinticinco (25) de los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre, hasta su Fecha de Vencimiento o la redención total de los Bonos de dicha Serie, lo que ocurra primero.

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

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

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

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

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

Los intereses devengados de los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H emitidos y en circulación se mantendrán en una cuenta por pagar del Emisor y los mismos no podrán ser pagados a menos que el Emisor se encuentre en cumplimiento con las siguientes condiciones:

- Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión, incluyendo los pagos a capital más intereses de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en circulación.
- Que existan fondos líquidos suficientes para hacer estos pagos luego de realizar los pagos en forma de cascada de acuerdo al orden de prioridades en la Cuenta de Concentración como se estipula en el Fideicomiso de Garantía.

## **7. Disposiciones Generales sobre Pagos**

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

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Bono Individual será pagada por el Agente de Pago, en nombre del Emisor, en las oficinas del Agente de Pago designadas para dicho propósito, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, o (ii) mediante crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago.

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

No es necesario entregar el Bono para recibir un pago con relación al mismo, salvo en el caso de pagos de principal por razón de la redención total o parcial del Bono.

Todos los pagos que haga el Emisor en relación con los Bonos serán hechos en Dólares.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos, ya sean de capital, intereses, montos adicionales, gastos o cualquier otro tipo, serán pagadas en su totalidad, libres y sin deducciones, salvo por impuestos según se contempla en este Prospecto Informativo.

El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida, su dirección postal y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince Días Hábiles antes de cualquier Fecha de Pago o Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto el Agente de Pago escogerá la forma de pago. En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante envío de cheque por correo, el Agente de Pago no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección inscrita en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago por la oficina de correo. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante crédito a su cuenta en el Banco, el pago de intereses será acreditado por el Agente de Pago a la cuenta que conste inscrita en el Registro cada Fecha de Pago sin costo al Tenedor Registrado.

## **8. Intereses Moratorios; Sumas no Cobradas**

### **(a) Intereses Moratorios**

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

Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H emitidos y en circulación no devengarán intereses moratorios.

### **(b) Sumas no Cobradas**

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

## **9. Retención por Impuestos**

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

## **10. Redención Anticipada**

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie Senior A, parcialmente o totalmente, una vez transcurridos cinco (5) años contados desde la Fecha de Oferta, sujeto a las siguientes condiciones: (i) cumplidos los cinco (5) años y hasta que se cumpla el séptimo año, el precio de redención anticipada será de ciento dos por ciento (102%) del Saldo Insoluto a Capital, (ii) cumplidos los siete (7) años y hasta que se cumpla el octavo año, el precio de redención anticipada será de ciento uno por ciento (101%) del Saldo Insoluto a Capital, y (iii) cumplidos los ocho (8) años el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital.

La redención anticipada de los Bonos de las Series Senior B, C, D y E será determinada por el Emisor basados en las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie, y la misma será comunicada a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión y negociación por la BVP de la Serie correspondiente.

Cualquier redención anticipada ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una Fecha de Pago. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente, parcialmente o totalmente, lo deberá comunicar a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de US\$5,000,000.00 a menos que el Saldo Insoluto a Capital de la Serie que corresponde sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente. Dicho pago se hará prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales anticipadas, al 100% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos, en cualquier Fecha de Pago y por cualquier monto, en los siguientes casos (i) con fondos provenientes de la venta de los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, y (ii) con fondos recibidos en concepto de indemnizaciones de pólizas de seguros. Dicha redención parcial se deberá anunciar al público inversionista con al menos treinta (30) días calendarios de anticipación.

Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H no podrán ser redimidos anticipadamente mientras los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E estén vigentes.

### **11. Prelación de los Bonos**

Los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E de esta Emisión constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.

Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H de esta Emisión constituirán una obligación subordinada del Emisor.

### **12. Subordinación de las Series Subordinadas F, G y H**

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior A, B, C, D y E, los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H estarán subordinados en sus pagos a capital de la presente Emisión y a todos los pasivos financieros existentes y futuros del Emisor. Solo se podrán realizar pagos de intereses a los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H, una vez se cumpla con lo siguiente:

1. Que el Emisor esté en cumplimiento con las Obligaciones Financieras.
2. Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los demás términos y condiciones de esta Emisión.
3. Que existan fondos líquidos suficientes para hacer estos pagos luego de realizar los pagos en forma de cascada de acuerdo al orden de prioridades en la Cuenta de Concentración como se estipula en el Fideicomiso de Garantía

### **13. Compromisos del Emisor**

#### **(a) Obligaciones de Hacer**

Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor se obliga a cumplir, sin limitaciones, entre otras, con las siguientes condiciones:

1. Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y demás leyes y decretos vigentes en la República de Panamá que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios.
2. Cumplir con el Reglamento Interno de la BVP.
3. Presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, antes de incurrir en multas o sanciones, todos los impuestos que daba pagar de conformidad con la Ley. El Agente de Pago se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día.
4. Pagar todos sus impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos impuestos, tasas y contribuciones no debieron de haberse causado y que de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance.
5. Velar por que los Bienes Inmuebles se mantengan en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.
6. Velar por que las mejoras construidas sobre los Bienes Inmuebles se mantengan aseguradas con pólizas aceptables y cedidas al Agente Fiduciario, por al menos el 80% del valor de las mejoras existentes sobre dichas propiedades.

7. Mantener en orden todas las licencias, patentes, permisos, y marcas que permitan el curso continuo de las operaciones.
8. Mantener al día todas las obligaciones con terceras personas, incluyendo acuerdos comerciales y notificar a la SMV y a la BVP de inmediato y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
9. Realizar transacciones con compañías afiliadas y compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables.
10. Suministrar a la SMV y a la BVP, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre de cada año fiscal, los Estados Financieros Consolidados Auditados y el Informe Anual de Actualización del Emisor, correspondientes a dicho período.
11. Suministrar a la SMV, y a la BVP, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre, los estados financieros interinos y el informe de actualización trimestral del Emisor correspondientes a dichos períodos.
12. Cumplir con la presentación de los informes de actualización (IN-T e IN-A), a los cuales se acompañan los estados financieros correspondientes, según se estipula en el Acuerdo 18-2000 de la SMV y sus respectivas modificaciones, lo que contempla su divulgación a los Tenedores Registrados, a través de los medios listados en el referido Acuerdo.
13. Presentar trimestralmente al Agente Fiduciario un informe de uno de los directores del Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con: (i) las Obligaciones de Hacer, (ii) las Obligaciones de No Hacer, y (iii) las Obligaciones Financieras; y si al mejor de su conocimiento, ha ocurrido alguno de los Eventos de Vencimiento Anticipado.
14. Notificar al Agente de Pago y al Agente Fiduciario dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Vencimiento Anticipado, señalando los detalles de dicho Evento de Vencimiento Anticipado y la acción que el Emisor propone tomar en relación a dicho incumplimiento.
15. Notificar al Agente de Pago, al Agente Fiduciario, a la SMV y a la BVP de inmediato y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes en el desarrollo de su negocio.
16. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos de la Emisión y el Fideicomiso de Garantía.
17. Permitir acceso al Agente de Pago y al Agente Fiduciario a los libros de contabilidad.
18. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago o el Agente Fiduciario razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño del Emisor.
19. Contratar auditores de reconocimiento internacional para la preparación de los estados financieros.
20. Usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado.
21. Mantener la Cobertura de Garantía y la Cobertura de Servicio de Deuda.
22. El Emisor acuerda otorgar aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos, y llevar a cabo aquellos otros actos que una Mayoría de los Tenedores Registrados razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos de la Emisión.

**(b) Obligaciones de No Hacer**

Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor no podrá realizar, entre otras, las siguientes operaciones:

1. Fusionarse, consolidarse o vender todos o sustancialmente todos sus activos a otra compañía,
2. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos y velar porque el Garante Hipotecario no venda, enajene, hipoteque, traspase, grave o de otra forma disponga de los Bienes Inmuebles otorgados en garantía para esta Emisión.
3. Velar porque el Garante Hipotecario no realice transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijo (en inglés, “*sale and leaseback transactions*”) sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía para esta Emisión.
4. Otorgar sus activos en garantía (“*negative pledge*”) incluyendo garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro normal del negocio, salvo las Garantías Permitidas.
5. Modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que resulte en un Cambio de Control.



6. Modificar el giro usual de sus negocios, hacer cambios sustanciales al giro de negocios al que se dedica y a mantener y operar sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos de la Emisión.
7. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad de la empresa.
8. El Emisor acuerda no terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales.
9. El Emisor acuerda no reducir su capital social autorizado.
10. Otorgar préstamos ni permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas o terceros que no sean del curso normal del negocio.
11. Adquirir cualquier endeudamiento adicional.

#### **(c) Obligaciones Financieras**

Durante la vigencia de la Emisión el Emisor se obliga a mantener las siguientes condiciones financieras, a saber:

1. En todo momento, mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de uno punto treinta veces (1.30x).
2. En todo momento, mantener un nivel máximo de Endeudamiento de Noventa y Cinco Millones de Dólares (US\$95,000,000.00).
3. Limitar el pago de dividendos, el CAPEX o cualquier otro uso de fondos que el Emisor requiera, siempre y cuando el Emisor lo solicite y esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de uno punto cuarenta veces (1.40x) en los últimos y próximos doce (12) meses proyectados a la fecha de dicho cálculo.

#### **(d) Condiciones Precedentes para la emisión de las Series Senior B, C, D y E**

La emisión de las Series Senior B, C, D y E que realice el Emisor deberán cumplir con las siguientes condiciones previas a la Fecha de Liquidación de las mismas, a saber:

1. Estar en paz y salvo de todas las obligaciones del Emisor.
2. Que no se haya dado un Evento de Vencimiento Anticipado respecto a las Series ya emitidas.
3. Que se hayan perfeccionado las garantías correspondientes y necesarias para cumplir con la Cobertura de Garantía, tomando en consideración el monto de la Serie que se va a emitir, lo que implica, sin limitar, el mantenimiento y aumento de las hipotecas existentes sobre los Bienes Inmuebles, la adición hipotecaria de Bienes Inmuebles y el aumento o adición de cánones de arrendamiento para mantener la Cobertura de Servicio de Deuda requerida.
4. Que se preparen, acuerden, firmen, otorguen, modifiquen y/o perfeccionen todos los contratos y toda la documentación que a juicio del Agente de Pago y sus Asesores Legales sean necesarios o convenientes para emitir los Bonos de la Serie que corresponde, de acuerdo a lo establecido en estos términos y condiciones.
5. Que no se hubiese producido algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor o en la condición y/o valor de las garantías de la Emisión, ni ocurrido alguna circunstancia de naturaleza financiera, política, o económica, ya sea nacional o internacional.

Cuando se hayan cumplido los requisitos anteriores, el Emisor comunicará por escrito al Suscriptor la Fecha de Oferta en la que desee efectuar la oferta de la Serie Senior que corresponda de los Bonos, la cual deberá ser un día hábil (la "Fecha de Cierre"). En la Fecha de Cierre el Emisor deberá haber cumplido fielmente con todos los términos y condiciones contenidos en este Contrato, y las representaciones y garantías en el mismo serán válidas y efectivas y estarán en plena vigencia, lo cual será certificado por escrito por el Emisor.

#### **14. Declaraciones y Garantías**

El Emisor declara lo siguiente:

1. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos.

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

## **15. Vencimiento por Incumplimiento; Recursos Legales**

### **(a) Vencimiento por Incumplimiento**

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

1. El Emisor indebidamente retuviese o no pagase por más de tres (3) días hábiles cualquiera suma de intereses que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dichos Bonos.
2. A la debida presentación de un Bono para su cobro, el Emisor indebidamente retuviese o no pagase por más de tres (3) días hábiles cualquiera suma de capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dicho Bono.
3. El Emisor manifestara de cualquiera forma escrita su incapacidad para pagar cualquiera deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, en quiebra o sujeto a concurso de sus acreedores.
4. El Emisor incumpla cualquiera de las Obligaciones de Hacer o No Hacer; las Obligaciones Financieras o con cualquiera de las condiciones contenidas en los documentos de la Emisión, incluyendo las condiciones de los Contratos de Arrendamiento.
5. El Emisor haga falsas representaciones y garantías.
6. Si alguno de los gravámenes y garantías constituidos para garantizar la presente Emisión es terminado o de otro modo deja de tener pleno vigor y efecto.
7. El incumplimiento por parte de cualesquiera de los Fideicomitentes de cualesquiera de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso de Garantía, siempre y cuando el Fideicomitente correspondiente no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendarios contados a partir de la fecha en que se produjo tal incumplimiento, sin necesidad y obligación de parte del Agente Fiduciario de notificar al Fideicomitente sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.

8. Si el Emisor falta al cumplimiento o pago de una sentencia y otra orden judicial en exceso de US\$1,000,000.00.
9. Si se decreta el secuestro o embargo de bienes del Emisor o del Garante Hipotecario por un monto igual o mayor a US\$1,000,000.00 que a juicio del Agente tengan un efecto material adverso sobre las operaciones, negocios o la situación financiera del Emisor y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los sesenta(60) días calendarios siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente.
10. Si el Emisor incumple obligaciones por un monto igual o mayor a US\$1,000,000.00 que tengan un efecto material adverso sobre las operaciones, negocios o de la situación financiera.
11. Si alguna autoridad facultada del gobierno panameño revoca alguna licencia o permiso que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor.
12. Si se produce algún cambio sustancial en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor derivado de un hecho, evento o circunstancia sobre el cual el Agente de Pago o Agente Fiduciario no tuviera conocimiento en la Fecha de Oferta de los Bonos y que lo llevase a concluir que el Emisor no podrá afrontar sus obligaciones bajo la Emisión.

#### **(b) Recursos Legales**

En caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado, o veinte (20) días calendarios después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellos Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados le soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, solicitarle al Agente Fiduciario que (A) expida una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos la cual deberá ser notificada por escrito al Fideicomitente Emisor, al Garante Hipotecario y a los Tenedores Registrados, y en cuya Fecha de Expedición y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y (B) que exija al Fideicomitente Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía el monto indicado en la Declaración de Vencimiento Anticipado que sea necesario para cubrir el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios y ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor.

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

#### **16. Reformas a los Términos de los Bonos**

El Emisor podrá reformar los términos y condiciones de los Bonos con el consentimiento de una Mayoría de los Tenedores Registrados (entendiéndose por tal, el 51% del Saldo Insoluto a Capital emitido y en circulación de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E de la Emisión en un momento determinado), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, Plazo y Cobertura de Garantía que requerirán el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en circulación (la “Super Mayoría de los Tenedores Registrados”). No obstante lo anterior, los siguientes actos no requerirán aprobación formal de los Tenedores Registrados:

1. Permitir la emisión e intercambio entre Bonos Globales y Bonos Individuales.
2. Remediar ambigüedades o corregir, cambiar o suplementar una disposición que contiene un error o es inconsistente con otras disposiciones del Bono, siempre que dicha acción no afecte adversamente los intereses de los Tenedores Registrados en ningún aspecto de importancia.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de los Bonos y/o de la documentación que forma parte de esta Emisión, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados según se estipula en este prospecto informativo. En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV.

## **17. Título; Transferencia y Canje del Bono**

### **(a) Título; Tenedor Registrado**

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

### **(b) Transferencia del Bono**

La transferencia de un Bono sólo se llevará a cabo y será válida contra el Emisor mediante anotación en el Registro. Cuando un Bono Individual sea entregado al Agente de Pago para el registro de su transferencia, el Agente de Pago 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 para registro de su transferencia deberá ser debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria al Agente de Pago y (a opción del Banco) autenticado por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago podrá no aceptar solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro dentro de los quince Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Fecha de Pago.

### **(c) Canje por Bonos de Diferente Denominación**

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

## **18. Mutilación o Destrucción, Pérdida o Hurto de un Bono**

En caso de deterioro o mutilación de un Bono, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor la expedición de un nuevo Bono a través del Agente de Pago. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y la misma deberá ser acompañada por el Bono deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial de conformidad con los procedimientos establecidos por la ley. No obstante, el Banco, a través del Agente de Pago, podrá reponer el Bono, sin la necesidad del susodicho procedimiento judicial, cuando el Banco considere que, a su juicio, es totalmente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Bono sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor exija a su sola discreción en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con la reposición judicial o extrajudicial de un Bono correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

## **19. Prescripción**

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

## **20. Restricciones de la Emisión**

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

## **21. Notificaciones**

### **(a) Notificaciones al Emisor, al Agente de Pago**

Cualquier notificación o comunicación de los Tenedores Registrados al Emisor o al Agente de Pago se considerará debida y efectivamente dada si dicha notificación es dada por escrito y (i) entregada personalmente, o (ii) enviada por servicio de courier prepago, a la dirección que se detalla a continuación:

al Emisor:

**LION HILL CAPITAL, S.A.**  
Edificio Prime Time Tower, Piso 10  
Calle la Rotonda, Urbanización Costa del Este  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Atención: Charles Harari  
E-mail: [chharari@superextra.com](mailto:chharari@superextra.com)  
Teléfono: 290-9000  
Fax: 290-0291

al Agente de Pago, Registro y Transferencia:

**BANCO GENERAL, S.A.**  
Edificio BG Valores – Piso 1  
Calle Aquilino de la Guardia Apartado 0816-00843  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Atención: Sofía de Peng,  
Agente de Pago, Registro y Transferencia  
Email: [samo@bgeneral.com](mailto:samo@bgeneral.com)  
Teléfono: 303-7000  
Fax: 215-7194

El Emisor y el Agente de Pago podrán variar sus respectivas direcciones antes indicadas mediante notificación a los Tenedores Registrados.

Las notificaciones enviadas por courier se entenderán otorgadas cuando sean recibidas.

### **(b) Notificaciones al Custodio o a la Central de Valores**

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

Tanto al Custodio como a la Central de Valores inicial:

**CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá  
Avenida Federico Boyd y Calle 49  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Atención: Iván Díaz  
Email: latinc@latinclear.com  
Tel. 214-6105  
Fax 214-8175  
www.latinclear.com.pa

El Custodio y la Central de Valores podrán variar sus respectivas direcciones antes indicadas mediante notificación a los Tenedores Registrados.

Las notificaciones enviadas por courier se entenderán otorgadas cuando sean recibidas.

**(c) Notificaciones a los Tenedores Registrados**

Cualquier notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse por escrito (i) mediante entrega personal, (ii) mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en los registros del Agente de Pago, o (iii) mediante publicación en un diario matutino de amplia circulación en la ciudad de Panamá, a opción de la persona que envía la notificación o comunicación.

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

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

**22. Ley Aplicable**

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

**B. Plan de Distribución de los Bonos**

**1. Suscriptor y Agentes de Venta**

Banco General, S.A., (el “Suscriptor”), cuyo domicilio principal es Calle Aquilino de la Guardia y Ave. 5 B Sur, Ciudad de Panamá, República de Panamá, ha celebrado un contrato de suscripción de bonos con el Emisor por hasta US\$55,000,000 de los Bonos de la Serie Senior A de la Emisión (el “Contrato de Suscripción”), mediante el cual el Suscriptor se compromete a suscribir los Bonos de la Serie Senior A a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la SMV y la aprobación de la BVP para listar la Emisión, entre otros.

Adicionalmente, el Suscriptor tendrá la primera opción, más no la obligación, de suscribir hasta la suma de US\$40,000,000.00 las Series Senior B, C, D y E a un precio igual al cien por ciento (100%) de su valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, siempre y cuando llegue a un acuerdo con el Emisor en cuanto a los términos y condiciones de dichas Series y el Emisor cumpla con una serie de requisitos establecidos en el Contrato de Suscripción. En caso de que el Emisor y el Suscriptor no lleguen a un acuerdo en cuanto a los términos y condiciones de dichas Series, el Suscriptor no estará en la obligación de suscribir dichas Series.

Los Bonos que no sean suscritos por Banco General, S.A. serán colocados en el mercado primario mediante oferta pública a través de la BVP, principalmente en el mercado local. Para efectos de la colocación del resto de los Bonos a través de la BVP, el Emisor ha contratado los servicios de BG Investment Co., Inc. y a BG Valores, S.A., ambas como Casas de Valores exclusivas de la Emisión para la colocación de los Bonos en el mercado primario a través de la BVP y como Casas de Valores exclusivas del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de la BVP. No se ha suscrito un acuerdo sobre el monto de los Bonos de la Emisión que colocará cada Casa de Valores y el mismo será determinado en base a la capacidad y esfuerzos que realice cada Casa de Valores para la colocación de los Bonos. Tanto BG Investment Co., Inc. como BG Valores, S.A. cuentan con un puesto de bolsa en la BVP y con corredores de valores autorizados por la SMV de acuerdo a la Resoluciones CNV-322-00 de 24 de noviembre de 2000 y CNV-376-00 de 22 de diciembre de 2000, respectivamente. Las oficinas de BG Investment Co., Inc. están ubicadas en Calle Aquilino de la Guardia, Ciudad de Panamá, República de Panamá y su número de teléfono es el 205-1700 y su número de fax es el 205-1712. Las oficinas de BG Valores, S.A. están ubicadas en Calle Aquilino de la Guardia, Ciudad de Panamá, República de Panamá, y su número de teléfono es el 205-1700 y su número de fax es el 205-1712. El Emisor pagará a BG Investment Co., Inc. o a BG Valores, S.A., por realizar la negociación de los Bonos en la BVP, una comisión de cero punto veinticinco por ciento (0.25%) más ITBMS de 7%, sobre el monto no suscrito de los Bonos, el cual podrá variar a futuro según las condiciones del mercado. 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 o disminuir el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los Bonos, según las condiciones de mercado.

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

## **2. Limitaciones y Reservas**

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

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

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

### **C. Mercados**

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la SMV y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en la BVP y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la BVP. 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:

	<b>Precio al público*</b>	<b>Comisiones y Gastos**</b>	<b>Cantidad Neta al Emisor</b>
<b>Por unidad</b>	1,000	5.79	994.21
<b>Total</b>	145,000,000	839,419	144,160,582

\* Precio sujeto a cambios

\*\* Incluye comisión de corretaje de 0.25% anualizado, y comisiones de estructuración y suscripción.

Específicamente, el Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.134% de la Emisión:

<b>Gastos de la Emisión</b>	<b>Periodicidad</b>	<b>Monto</b>
Registro por Oferta Pública –SMV	Inicio	21,750
Comisión de Negociación –BVP	Inicio	60,625
Inscripción de la Emisión –BVP	Inicio	1,035
Inscripción –LatinClear	Inicio	950
Gastos Legales	Inicio	25,000
Agente Fiduciario	Anual	20,400
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Anual	16,050
Otros Gastos (propaganda, impresión, otros aprox.)	Inicio	600
ITBMS estimado	Inicio	47,009
<b>Total de Gastos</b>		<b>194,419</b>

El monto aproximado a recibir por parte del Emisor de colocarse la totalidad de los Bonos neto de comisiones y gastos sería de aproximadamente US\$144,160,582.

#### **E. Uso de los Fondos Recaudados**

El Emisor utilizará la totalidad de los fondos recaudados a través de la colocación de los Bonos de esta Emisión, por US\$145,000,000 de la siguiente manera:

##### Serie Senior A:

Los fondos recaudados de la Serie Senior A serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a King's Land Corp. (el Garante Hipotecario de la Emisión), una empresa afiliada, cuyo producto será utilizado para cancelar deuda existente de la misma y de otras empresas afiliadas del Emisor, que se resumen a continuación:

1. US\$28,000,000.00 serán utilizados para cancelar el Préstamo Puente con garantía hipotecaria, cuyo vencimiento es menos de doce (12) meses.
2. Aproximadamente US\$19,600,000.00 serán destinados para cancelar y abonar a varias facilidades de crédito de capital de trabajo, cuyo vencimiento son menos de doce (12) meses.
3. Para financiar inversiones de capital por un monto aproximado de US\$4,886,000.00
4. Aproximadamente US\$2,514,000 se destinarán para el pago de las comisiones y los gastos relacionados con la emisión y la colocación de la Serie Senior A, así como para fondear la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía.

Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados con las Series Senior B, C, D, y E, y las Series Subordinadas F, G y H de la presente Emisión de Bonos serán utilizados para financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales, para ser arrendadas a empresas afiliadas del Emisor y/o a terceros.

#### **F. Impacto de la Emisión**

De colocarse la totalidad de la Emisión de Bonos, los pasivos del Emisor al 31 de mayo de 2013 aumentarían en US\$145 millones para alcanzar un total de US\$145.0 millones, mientras que la relación pasivo / patrimonio aumentaría de 0.05 veces a 7,659 veces.



La siguiente tabla presenta en forma comparativa los pasivos y fondos de capital del Emisor al 31 de mayo de 2013 (real) y la data pro forma en base a la presente Emisión de Bonos, asumiendo la total colocación de la Emisión.

	<b>31 de mayo de 2013</b>	
	<b>Antes de la Oferta</b>	<b>Después de la Oferta</b>
Línea de Crédito	0	0
Bonos Corporativos	0	145,000,000
Otros pasivos	1,069	1,069
<b>Total de Pasivos</b>	<b>1,069</b>	<b>145,001,069</b>
Patrimonio	18,931	18,931
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>20,000</b>	<b>145,020,000</b>
<b>Relación Pasivo / Patrimonio</b>	<b>0.05x</b>	<b>7,659x</b>

### G. Garantías

Los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E estarán respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un Fideicomiso de Garantía el cual contendrá los siguientes activos:

- a. Derechos reales derivados de la Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles abajo detallados, propiedad de King's Land Corp., y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía, cuyo valor de mercado determinado por un avalúo independiente, aceptable al Agente Fiduciario, represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en circulación.
- b. Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Garante Hipotecario (en calidad de arrendador) con las empresas afiliadas del Emisor (en calidad de arrendatarios) sobre los Bienes Inmuebles los cuales se depositarán en una Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía.
- c. El efectivo disponible en la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva.
- d. Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre las mejoras presentes y futuras sobre de Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de dichas mejoras.

Queda entendido y convenido que el Agente Fiduciario, a solicitud del Emisor, podrá autorizar la liberación parcial de los gravámenes constituidos a su favor sobre los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía, así como autorizar el reemplazo de los mismos por otros de igual o mayor valor, siempre y cuando el Emisor presente avalúos que confirmen que se mantiene una cobertura de al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E; y que la Cobertura de Servicio de Deuda sea de al menos uno punto treinta veces (1.30x).

Los Bonos de las Series Subordinadas F, G y H no tienen garantías.

#### 1. Bienes Inmuebles

A continuación se presenta el detalle y los valores de mercado de los Bienes Inmuebles dados en garantía, según avalúos practicados por la empresa A.I.R Avalúos. Tanto la copia de estos avalúos, como copia de las pólizas de seguro que amparan todas estas fincas reposan en los expedientes de la SMV, los cuales se encuentran disponibles a los Tenedores Registrados.

Finca	Inmueble	Ubicación	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado (US\$) <sup>(1)</sup>	Fecha de Avalúo
150,469 150,466 150,467	Plaza Comercial Xtra Vista Alegre	Vista Alegre, Arraiján	20,000	10,259,000	08/14/2012
6,974	Súper Xtra Juan Diaz	Juan Diaz, Panamá	5,000	2,500,000	08/09/2012
296,561	Súper Xtra Condado del Rey	Betania, Panamá	4,545	11,627,000	08/13/2012
107,324 76,390 118,959 151,237	Súper Xtra La Chorrera	Barrio Balboa, La Chorrera	27,706	8,574,000	08/14/2012
203,577 203,579 156,805	Plaza Comercial Xtra Los Pueblos	Juan Diaz, Panamá	15,676	7,896,500	08/17/2012
134,726 134,739 134,743 134,742 134,719 207,623 134,715 134,716 134,718 134,720 134,721 134,722 134,723 134,724 134,728 134,729 134,737 75,235 75,175 75,195 75,215 75,255 75,155 97,115	Plaza Comercial Xtra 24 de Diciembre	Pacora, Panamá	21,105	10,519,000	08/09/2012
37,626 6,922 7,087 36,435	Bodega de Almacenaje y Oficinas Administrativas del Emisor y empresas afiliadas	Juan Diaz, Panamá	33,614	10,494,000	08/09/2012
28,828 33,759 264,687	Plaza Comercial Xtra Las Acacias	Juan Diaz, Panamá	24,433	10,449,000	08/08/2012
257,001 257,004 259,249	Plaza Comercial Xtra Arraiján	Arraiján, Arraiján	20,580	11,344,000	08/13/2012
<b>Total</b>			<b>172,659</b>	<b>83,662,500</b>	

(1) Excluye valor de cuartos fríos, plantas eléctricas, plantas de tratamiento de aguas, tanques de reserva, elevadores y escaleras eléctricas.

Según los avalúos presentados por AIR Avalúos, el valor de los Bienes Inmuebles en garantía de los Bonos es de US\$83,662,500 con una Cobertura de Garantía de ciento cincuenta y dos por ciento (152%).

A.I.R. Avalúos surge a mediados del año 2001, como parte del Grupo A.I.R., dedicada exclusivamente a atender el campo de avalúos e inspecciones. A.I.R. cuenta con un personal altamente capacitado cubriendo la República de Panamá y actualmente es uno de los líderes en el campo de avalúos siendo aceptado por instituciones financieras, aseguradoras y todos los bancos del centro bancario nacional entre otros.

## **2. Contratos de Arrendamiento**

En adición a las garantía hipotecarias, los Bonos estarán también garantizados por la cesión irrevocable e incondicional de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Garante Hipotecario, en calidad de arrendador, con terceros y Distribuidora Xtra, S.A., una empresas afiliada del Emisor, en calidad de arrendatarios, sobre los Bienes Inmuebles, cuyos cánones serán cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso de Garantía mediante el contrato de cesión de cánones de arrendamiento con la finalidad de cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda.

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

1. Los contratos con las empresas afiliadas deberán tener un plazo mínimo de diez (10) años.
2. Los contratos con terceros deberán tener un plazo mínimo de cinco (5) años renovables por un periodo de cinco (5) años o plazo aceptable al Agente Fiduciario.
3. Contener cláusulas de aumentos anuales por incrementos de inflación o tasas de interés de referencia del mercado, entre otros, a requerimiento del Agente Fiduciario.
4. No podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.
5. Los contratos con las empresas afiliadas deberán tener cláusulas de no salida por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años.
6. Los contratos con terceros deberán tener cláusula de no salida por un plazo aceptable al Agente Fiduciario.
7. De cancelarse los Contratos de Arrendamiento antes del plazo estipulado, el Garante Hipotecario deberá reemplazarlo por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo en un plazo máximo de ciento veinte (120) días, pagar una penalidad de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año uno (1) y cinco (5) una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto año, con un mínimo de doce (12) meses de arrendamiento, y (ii) posterior al quinto año una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de arrendamiento independientemente de la fecha de la cancelación. Esta penalidad no aplicará en caso de que la cancelación anticipada se produzca en virtud de la venta de las propiedades arrendadas y el Garante Hipotecario ponga a disposición del Emisor los fondos producto de dicha venta para redimir anticipadamente, parcialmente o totalmente, los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E. Los fondos pagados en concepto de penalidades deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre que el Garante Hipotecario reemplace dichos contratos por otro u otros por igual o mayor valor económico al dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor. No obstante lo anterior, el Emisor podrá solicitar la devolución de dichas penalidades sin necesidad de reemplazar los contratos cancelados anticipadamente, siempre y cuando mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mayor de uno punto treinta veces (1.30x) y la cancelación anticipada del Contrato de Arrendamiento de que se trate no se dé durante el último año de vigencia de alguna de las Series Senior A, B, C, D y E.
8. Incluir penalidades por cuotas atrasadas.
9. Los contratos deberán contener cláusulas que estipulen que los gastos de mantenimiento, administrativos, de impuestos y otros relacionados con los bienes arrendados, que no sean cubiertos por el Emisor o el Garante Hipotecario, sean cubiertos por el arrendatario.
10. Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario.

A continuación se presenta el detalle de los locales actualmente arrendados en los Bienes Inmuebles dados en garantía:

No. de Finca	Nombre del Inmueble	Ubicación	Número de Locales en Alquiler	Número de Contratos
150,469; 150,466; 150,467	Plaza Comercial Xtra Vista Alegre	Vista Alegre, Arraiján	12	8
6,974	Súper Xtra Juan Diaz	Juan Diaz, Panamá	2	2
296,561	Súper Xtra Condado del Rey	Betania, Panamá	1	1
107,324; 76,390; 118,959; 151,237	Súper Xtra La Chorrera	Barrio Balboa, La Chorrera	15	12
203,577; 203,579; 156,805	Plaza Comercial Xtra Los Pueblos	Juan Diaz, Panamá	1	1
134,726; 134,739; 134,743; 134,742; 207,623; 134,715; 134,716; 134,718; 134,720; 134,721; 134,722; 134,723; 134,724; 134,728; 134,729; 134,737; 134,734; 134,736; 134,740; 75,235; 75,175; 75,195; 75,215; 75,255; 75,155; 97,115	Plaza Comercial Xtra 24 de Diciembre	Pacora, Panamá	19	19
37,626; 6,922; 7,087; 36,435	Bodega de Almacenaje y Oficinas Administrativas del Emisor y empresas afiliadas	Juan Diaz, Panamá	1	1
28,828; 33,759; 264,687	Plaza Comercial Xtra Las Acacias	Juan Diaz, Panamá	12	12
257,001; 257,004; 259,249	Plaza Comercial Xtra Arraiján	Arraiján, Arraiján	18	18
<b>Total</b>			<b>81</b>	<b>74</b>

### 3. Cuentas Fiduciarias

En atención a las disposiciones contenidas en el Fideicomiso de Garantía, el Agente Fiduciario establecerá una cuenta de concentración (la “Cuenta de Concentración”) en la cual se depositarán los dineros producto de esta Emisión, así como los cánones de arrendamiento mensual derivados de los Contratos de Arrendamiento. El Agente Fiduciario utilizará los fondos depositado en esta Cuenta para realizar los siguientes pagos en forma de cascada, de acuerdo al siguiente orden de prioridades:

1. Primero, para cancelar el Préstamo Puente.
2. Segundo, para pagar las comisiones del Agente de Estructuración, Agente de Pago y Agente Fiduciario y cualquier otro gasto o comisión relacionado con esta Emisión.
3. Tercero, para depositar en la Cuenta de Reserva el aporte inicial para constituir el Balance Requerido.
4. Cuarto, para el pago de las cuentas administrativas y de mantenimiento relacionadas con los Bienes Inmuebles otorgados en garantía no pagados por los arrendatarios según los Contratos de Arrendamiento y que sean presentados y aprobados por el Agente Fiduciario.
5. Quinto, para el pago de intereses de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E.
6. Sexto, para el pago de capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E.

7. Séptimo, para depositar en la Cuenta de Reserva los fondos necesarios a fin de que ésta mantenga siempre el Balance Requerido.
8. Octavo, para el pago de intereses de los Bonos de las Series F, G y H, siempre que se cumplan las condiciones para el pago de los mismos según establecen en este Prospecto Informativo.
9. Noveno, para el pago de dividendos y para CAPEX o para cualquier otro uso que el Emisor requiera, siempre y cuando el Emisor lo solicite y esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de uno punto cuarenta veces (1.40x) en los últimos y próximos doce (12) meses proyectados a la fecha de dicho cálculo.

Adicionalmente, el Agente Fiduciario establecerá bajo el Fideicomiso de Garantía una cuenta de reserva para el servicio de deuda (la “Cuenta de Reserva”) la cual deberá mantener en todo momento un saldo equivalente a los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E (el “Balance Requerido”).

Dicha cuenta será fondeada inicialmente con dineros provenientes de esta Emisión, y posteriormente con fondos que serán transferidos por el Agente Fiduciario de la Cuenta de Concentración. Adicionalmente, se depositarán en la Cuenta de Reserva:

- (i) Los fondos pagados al Garante Hipotecario en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de los Bonos. Estos fondos deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre que el Garante Hipotecario reemplace dichos contratos con otro u otros por igual o mayor valor económico al dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente entregados al Emisor. No obstante lo anterior, el Emisor podrá solicitar la entrega de dichas penalidades sin necesidad de reemplazar los contratos cancelados anticipadamente, siempre y cuando mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mayor de uno punto treinta veces (1.30x) y la cancelación anticipada del Contrato de Arrendamiento de que se trate no se dé durante el último año de vigencia de alguna de las Series Senior A, B, C, D y E.
- (ii) Los fondos producto de indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras en virtud de siniestros ocurridos en los Bienes Inmuebles hipotecados, los cuales deberán mantenerse en esta cuenta hasta tanto el Emisor logre que el Garante Hipotecario reemplace el inmueble siniestrado y el correspondiente Contrato de Arrendamiento por otros de igual o mayor valor. No obstante lo anterior, el Emisor podrá solicitar al Fiduciario: (1) Que dichas sumas sean utilizadas para redimir anticipadamente los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E, según lo establecido en este Prospecto Informativo; ó (2) Que se le entreguen estos dineros sin necesidad de reemplazar el inmueble siniestrado y su respectivo Contrato de Arrendamiento, siempre y cuando el Emisor cumpla con la Cobertura de Garantías, la Cobertura de Servicio de Deuda sea mayor de uno punto treinta veces (1.30x) y que el siniestro no se dé durante el último año de vigencia de alguna de las Series Senior A, B, C, D y E.

Los fondos en las Cuentas Fiduciarias podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo y en títulos valores líquidos que sean aceptables al Emisor y al Agente Fiduciario.

#### **4. Pólizas de Seguros**

A continuación el detalle de Seguros Requeridos para formar parte del Fideicomiso de Garantía, todos los cuales deben ser endosados a favor de BG Trust, Inc.:

Inmueble	Valor de las Mejoras (US\$)	Valor Asegurado (US\$)	Aseguradora	Cobertura	Vencimiento
Plaza Comercial Xtra Vista Alegre	7,383,505	3,700,000	ASSICURAZINI GENERALI	50.1%	30-oct- 2013
Súper Xtra Juan Diaz	900,390	1,500,000	ASSICURAZINI GENERALI	166.6%	30-oct- 2013
Súper Xtra Condado del Rey	9,693,018	9,000,000	ASSICURAZINI GENERALI	92.9%	30-oct- 2013
Súper Xtra La Chorrera	7,241,143	5,000,000	ASSICURAZINI GENERALI	69.0%	30-oct- 2013
Plaza Comercial Xtra Los Pueblos	2,924,141	5,536,525	ASSICURAZINI GENERALI	189.3%	30-oct- 2013
Plaza Comercial Xtra 24 de Diciembre	7,963,017	6,500,000	ASSICURAZINI GENERALI	81.6%	30-oct- 2013
Bodega de Almacenaje y Oficinas Administrativas del Emisor y empresas afiliadas	5,806,012	6,000,000	ASSICURAZINI GENERALI	103.3%	30-oct- 2013
Plaza Comercial Xtra Las Acacias	7,594,892	5,000,000	ASSICURAZINI GENERALI	65.8%	30-oct- 2013
Plaza Comercial Xtra Arraján	8,996,523	6,000,000	ASSICURAZINI GENERALI	66.7%	30-oct- 2013
	<b>58,502,640</b>	<b>48,236,525</b>		<b>82.45%</b>	

## 5. Generales del Fideicomiso de Garantía

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

Dicho Fideicomiso Garantía se constituirá en la Ciudad de Panamá y tendrá su domicilio en las oficinas del Agente Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía deberá estar constituido a más tardar en la Fecha de Liquidación de los Bonos. El Agente Fiduciario no podrá disponer de los Bienes Fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el Fideicomiso de Garantía.

El objetivo del Fideicomiso de Garantía es el de garantizar el Préstamo Puente (mientras existan sumas adeudadas bajo el mismo) y los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E de esta Emisión.

El Agente Fiduciario es BG Trust, Inc. una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la ficha cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos diez (444710), documento quinientos cincuenta y ocho mil ochocientos treinta (558830) de la Sección Mercantil del Registro Público con licencia fiduciaria fue otorgada mediante Resolución FID. No. 001-2004 del 9 de enero de 2004 y domicilio en:

### **BG Trust, Inc.**

Torre Banco General, Piso 18  
Calle Aquilino de La Guardia y Ave. 5B Sur  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Atención: Ana Cecilia de Cole  
E-mail: andecole@bgeneral.com  
Teléfonos: 303-8000  
Fax: 205-1712

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

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

Facilidad	Monto (US\$)	Tasa	Vencimiento
<b>Préstamo Puente</b>	<b>28,000,000</b>	<b>Libor 3 meses + 3.50%</b>	<b>25/01/2014</b>
<b>Total</b>	<b>28,000,000</b>		

Banco General, S.A. actuará como Agente de Pago de la Emisión y también se ha comprometido a suscribir los Bonos de la Serie A de esta Emisión hasta por un monto de US\$55,000,000.00 según Contrato de Suscripción fechado 11 de octubre de 2013.

El Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía será el Emisor, como Fideicomitente Emisor, y la sociedad King's Land Corp., empresa afiliada del Emisor, como Garante Hipotecario.

Los bienes objeto del Fideicomiso son propiedad del Garante Hipotecario.

A continuación los datos del Garante Hipotecario:

**King's Land Corp.**

Vía Ricardo J. Alfaro o Tumba Muerto

(contiguo a la entrada de la Urbanización Condado del Rey), Corregimiento de Betania

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado Postal: 0838-01259

Atención: Charles Harari

E-mail: chharari@superextra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: 290-0291

Corresponden al Fideicomitente Emisor las siguientes obligaciones:

- (i) Cumplir con las obligaciones de hacer y no hacer listadas contenidas en el Préstamo Puente y en este Prospecto Informativo.
- (ii) Causar que el Garante Hipotecario (i) ceda de manera irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento para mantener en todo momento la Cobertura de Servicio de Deuda; (ii) deposite en la Cuenta de Reserva los fondos que deba recibir de los Arrendatarios en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía.
- (iii) Cumplir con las demás obligaciones que se le imponen según lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía.

El Fideicomiso de Garantía es oneroso y el Agente Fiduciario cobrará una comisión anual de US\$20,000 la cual será cubierta con los fondos depositados en la Cuenta de Concentración. De no existir fondos suficientes en la Cuenta de Concentración, dicha comisión deberá ser cancelada por el Emisor.

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

Los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso de Garantía son: (i) el Banco General, S.A. mientras existan saldos adeudados bajo el Préstamo Puente y (ii) los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E.

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

- (i) El pago total del Préstamo Puente y de las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E, y de las demás obligaciones que el Fideicomitente Emisor ha adquirido en virtud del Fideicomiso de Garantía.
- (ii) El hecho de que por causa de incumplimientos o vencimiento anticipado del Préstamo Puente o los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E, el Fiduciario entregue el Patrimonio Fideicomitado al acreedor del Préstamo Puente o al Agente de Pago de esta Emisión, o consigne dicho Patrimonio Fideicomitado ante una autoridad judicial competente.
- (iii) Cualesquiera otras causas previstas por la ley.

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

- (i) 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, incluyendo, sin limitación, la cancelación de su licencia fiduciaria; o
- (ii) En caso de que el Fiduciario sea intervenido o investigado por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá; o
- (iii) En caso de que el Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
- (iv) En caso de que en la opinión de los Beneficiarios, el Fiduciario incurra, ya sea por acción u omisión, en dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso de Garantía.

Concurrentemente con la remoción del Agente Fiduciario, la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior A, B, C, D y E, nombrarán un fiduciario sustituto que contará con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos y la experiencia requerida para la prestación de los servicios a que hace referencia el presente documento.

El Agente Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Emisor un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días calendarios de antelación, a fin de que el Emisor nombre un nuevo fiduciario en dicho plazo, quien deberá contar con la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior A, B, C, D y E.

Si transcurrido el plazo de sesenta (60) días antes mencionado no se designase a un nuevo fiduciario, entonces el Agente Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una empresa fiduciaria que cuente con la correspondiente licencia de la Superintendencia de Bancos.

Queda entendido que la remoción o renuncia y correspondiente sustitución del Agente Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del presente fideicomiso, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el presente fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitados se hará en atención a los fines del Fideicomiso de Garantía y no en atención al Agente Fiduciario y el Agente Fiduciario cooperará en todo momento con la entrega de minutas y demás documentos que se requieran de él para concretar la transición de los Bienes Fideicomitados al nuevo fiduciario.

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

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



- (i) Aceptar y mantener durante toda la vigencia de las obligaciones garantizadas los gravámenes de Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Bienes Inmuebles hipotecados.
- (ii) Aceptar y mantener durante toda la vigencia de las obligaciones garantizadas por el Fideicomiso, la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento.
- (iii) Administrar el Patrimonio Fideicomitado, para lo cual el Fiduciario está autorizado para administrar los dineros depositados en las Cuentas Fiduciarias de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.
- (iv) Efectuar todos los actos inherentes a su cargo para salvaguardar los intereses de los Beneficiarios, conforme a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.
- (v) Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial del Patrimonio Fideicomitado, en representación de los Beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso, en caso de que ello sea necesario para lograr sus fines.
- (vi) Cumplir con las obligaciones que le impone el Fideicomiso de Garantía con el cuidado y la diligencia de un buen padre de familia.
- (vii) Rendir cuenta de su gestión al Fideicomitente Emisor por lo menos de forma anual, así como al finalizar el Fideicomiso.
- (viii) Remitir mensualmente al Fideicomitente Emisor los estados de cuenta de las Cuentas Fiduciarias.
- (ix) Entregar al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago, las informaciones, datos y reportes que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el contrato y en la ley.
- (x) Enviar de forma trimestral al Fideicomitente Emisor para su respectiva presentación a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes y derechos que constituyen el Patrimonio Fideicomitado.
- (xi) Contratar los servicios razonables de asesoría legal y de otros servicios profesionales para la ejecución y prestación de los servicios o funciones a ser realizados en virtud de o establecido en el Fideicomiso de Garantía, y 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 el contrato, o cualquier otra acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder a un acreedor 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 que forman parte del Patrimonio Fideicomitado.

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

El Agente Fiduciario, a solicitud del Fideicomitente Emisor, podrá autorizar la liberación parcial de los gravámenes constituidos a su favor sobre los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía, así como autorizar el reemplazo de los mismos por otros de igual o mayor valor, siempre y cuando el Emisor presente avalúos que confirmen que se mantiene una cobertura de al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E; y que la Cobertura de Servicio de Deuda sea de al menos uno punto treinta veces (1.30x).

El Agente Fiduciario deberá disponer de los Bienes Fideicomitados en la forma establecida en el Fideicomiso de Garantía.

En caso de que el Fiduciario reciba una notificación del acreedor del Préstamo Puente o del Agente de Pago de esta Emisión de que ha ocurrido uno o más Eventos Vencimiento Anticipado y que los mismos, continúan y no han sido subsanados dentro de los plazos estipulados en el Préstamo Puente o en este Prospecto, según sea el caso, el Fiduciario deberá:

- (i) Expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado, la cual será comunicada por el Fiduciario al Fideicomitente Emisor, en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto o notificación o requisito, la obligación garantizada de que se trate se convertirá automáticamente en obligación de plazo vencido.

- (ii) Una vez el Fiduciario emita una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario solicitará al Fideicomitente Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, el monto que sea necesario para cubrir el capital de las obligaciones garantizadas, más los intereses devengados por las mismas, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Fideicomitente Emisor en su calidad de deudor de las obligaciones garantizadas (en adelante, el “Aporte”)

En caso que el Fideicomitente Emisor no realice el Aporte antes descrito dentro del plazo establecido o si el mismo fuera insuficiente, el Agente Fiduciario procederá a:

- (i) Ejecutar la Primera Hipoteca y Anticresis por la vía judicial. A estos efectos, se considerará como base del remate la suma por la cual sea hecha la respectiva solicitud por el Fiduciario a los tribunales.
- (ii) Luego de liquidado el Patrimonio Fideicomitado, el Fiduciario depositará el efectivo producto de dicha liquidación, en la Cuenta de Concentración para pagar ya sea al acreedor del Préstamo Puente (si aún existe saldo adeudado) y luego de la cancelación de estas acreencias, al Agente de Pago para la cancelación de las obligaciones dimanantes de los Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior A, B, C, D y E, y demás obligaciones relacionadas con la ejecución del Fideicomiso hasta donde alcance, de acuerdo al siguiente orden de prelación:
  1. Gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado;
  2. Gastos y honorarios del Fiduciario, y cualquiera otra suma que el fiduciario hubiese pagado, según lo autorizado en el Fideicomiso o considere que sea necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso, siempre que sea razonable y sea debidamente sustentada, previo informe por escrito al Fideicomitente Emisor;
  3. Honorarios que se adeuden al Agente de Pago;
  4. Los intereses y capital adeudados bajo el Préstamo Puente (de haberlos);
  5. Los intereses y el capital de los Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior A, B, C, D y E, a pro rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E. Cualquier remanente de la liquidación, luego del pago de todas las obligaciones los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E, será entregado al Fideicomitente Emisor.

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

Toda notificación o comunicación al Emisor relacionada al Fideicomiso de Garantía, deberá ser dada por escrito y entregada y firmada por la persona que da la notificación o comunicación, a las direcciones estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.

Todas las comunicaciones entre el Agente Fiduciario y los Tenedores Registrados deberán canalizarse a través del Agente de Pago. En caso de que el Agente Fiduciario reciba instrucciones contradictorias del Agente de Pago y de los Tenedores Registrados o Mayoría de los Tenedores Registrados, el Agente Fiduciario procederá según las instrucciones que reciba del Agente de Pago.

El Agente Fiduciario no está obligado a dar caución especial de buen manejo.

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

La firma encargada de auditar al Agente Fiduciario de Garantía es KPMG Peat Marwick, con dirección comercial en el Edificio No. 54, Calle 50, apartado postal 0816-01089, Panamá, República de Panamá, Tel. 263-5677 y Fax 263-5335. El ejecutivo de la relación es Kuldip Singh. Su dirección de correo electrónico es ksingh@kpmg.com.pa.

Copias de los documentos de la Emisión, incluyendo el Fideicomiso de Garantía, podrán ser solicitadas por cualquier Tenedor Registrado en las oficinas del Agente Fiduciario, en el edificio Torre Banco General, Piso 18, Calle Aquilino de la Guardia, Panamá, República de Panamá. Los gastos que resulten de esta solicitud correrán por cuenta de quien efectúe la solicitud.

Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designa a la firma de abogados Fábrega, Molino & Mulino con oficinas en Calle 50, Edificio BMW Plaza, Piso 9, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como agente residente del Fideicomiso de Garantía.

El Fideicomiso de Garantía 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.

#### **IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR**

##### **A. Historia y Desarrollo del Emisor**

###### **1. Historia y Organización**

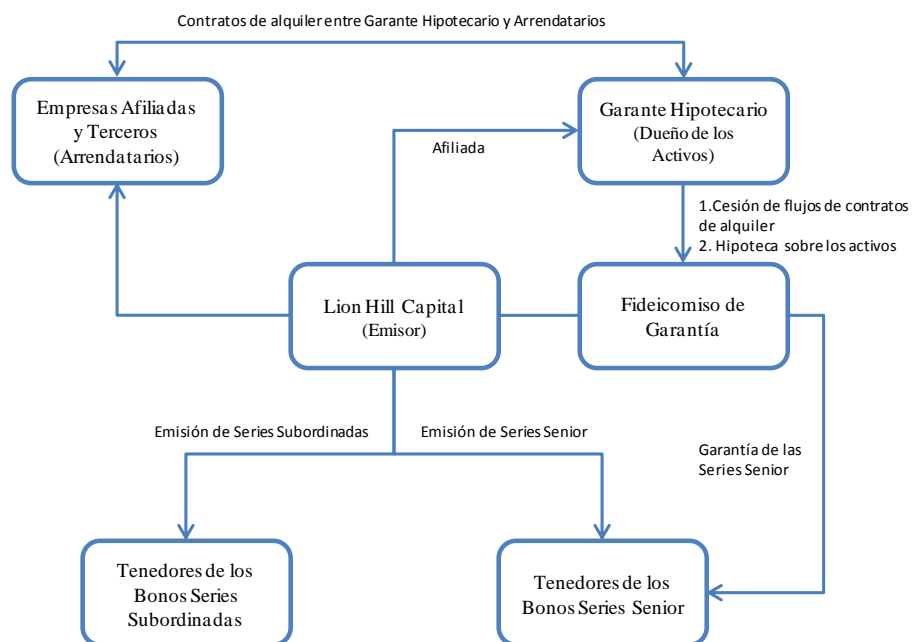
Lion Hill Capital, S.A. sociedad anónima de duración perpetua organizada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público a la ficha 801248, documento redi 2374114, de la Sección de Micropelículas (Mercantil), protocolizada mediante Escritura Pública No. 5326 del 22 de abril de 2013 y con domicilio en la Ciudad de Panamá, ha sido constituida para servir como vehículo jurídico cuya finalidad será la emisión de una serie de bonos de deuda corporativa en el mercado público de valores.

Lion Hill Capital, S.A. cuenta con oficinas en el Edificio Prime Time Tower, piso 10, ubicado en Calle La Rotonda de la Urbanización Costa Del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono 340-0234. Email: chharari@superxtra.com.

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

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto Informativo, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente. Hasta la fecha el Emisor no ha incurrido en gastos de capital ni cuenta con inversiones en activos de importancia.

La estructura de la Emisión se representa en el siguiente diagrama:



El Garante Hipotecario, sociedad dueña de los activos, celebra contratos de arrendamiento con terceros y empresas afiliadas al Emisor. El Garante Hipotecario cede los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento de los contratos de alquiler, y primera hipoteca y anticresis sobre sus activos al Fideicomiso de Garantía que garantizan los Bonos de las Series Senior de la Emisión. Los Bonos de las Series Subordinadas no tienen garantía.

El Emisor realiza la Emisión de Bonos y utiliza los fondos recaudados para otorgar facilidades crediticias a sus empresas afiliadas, incluyendo al Garante Hipotecario, y para financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales. Detalle del uso de fondos de detalla en la Sección III.E.

## B. Capital Accionario

Al 31 de mayo de 2013, el capital autorizado del Emisor consistía en 20,000 Acciones Comunes con valor nominal de US\$1.00 cada una, de las cuales habían 20,000 acciones emitidas y en circulación. Cada acción tiene derecho a un (1) voto en todas la Juntas Generales de Accionistas y debe ser emitida en forma nominativa. El capital pagado del Emisor es de US\$20,000.

A continuación un desglose del capital accionario al 31 de mayo de 2013:

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal	Capital Pagado
Acciones Comunes	20,000	20,000	\$1.00	\$20,000
Acciones en Tesorería	-	-	-	-
Acciones Preferidas	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20,000</b>	<b>20,000</b>	<b>\$1.00</b>	<b>\$20,000</b>

## C. Descripción del Negocio

El Emisor es una sociedad anónima creada con el propósito especial de actuar como Emisor de la presente Emisión, por lo que no mantiene información histórica de operaciones.

#### **D. Descripción de la Industria**

El Emisor no tiene negocios dentro de ninguna industria específica ya que se ha constituido con el fin de fungir como Emisor de la presente Emisión. Sus activos más importantes consistirán en facilidades de crédito otorgadas a empresas afiliadas, las cuales se dedican al negocio de bienes raíces y ventas minoristas.

#### **E. Restricciones Monetarias**

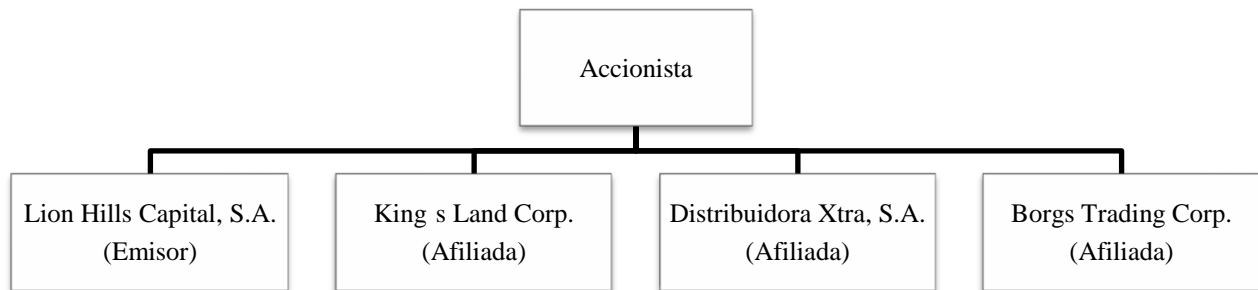
No existe legislación, decreto o regulación en la República de Panamá que pueda afectar la importación o exportación de capital.

#### **F. Litigios Legales y Sanciones Administrativas**

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

#### **G. Estructura Organizativa**

El Emisor forma parte de un grupo de acuerdo al diagrama que se presenta a continuación:



El Emisor no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios que requiere.

El Emisor no tiene subsidiarias.

#### **H. Propiedades, Plantas y Equipo**

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

#### **I. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias**

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

#### **J. Información Sobre Tendencias**

Datos suministrados por el "World Economic Outlook Database" en octubre 2012, Fondo Monetario Internacional:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	2013*	2014*	2015*
<b>PIB (Billones de US\$, precios constantes)</b>	17.1	18.8	19.5	21.0	23.2	25.2	27.1	28.9	30.8
<b>PIB (% de cambio)</b>	12.1	10.1	3.9	7.6	10.6	8.5	7.5	6.8	6.3
<b>PIB per Capita (US\$)</b>	5,110	5,528	5,640	5,961	6,474	6,899	7,282	7,637	7,976
<b>Inflación (% de cambio)</b>	4.2	8.8	2.4	3.5	5.9	6.0	5.5	4.7	4.0
<b>Tasa de desempleo (%)</b>	6.8	5.8	5.0	4.5	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2
<b>Población (Millones de personas)</b>	3.3	3.4	3.5	3.5	3.6	3.7	3.7	3.8	3.9

\*Cifras estimadas

El desempeño reciente de la economía panameña ha sido bastante favorable con crecimientos reales del PIB de 10.1% en promedio para los últimos cinco años, excluyendo el año 2009 donde el PIB sostuvo un crecimiento de apenas 3.9%. Se estima que este desaceleramiento en crecimiento de la economía en el 2009 se debió principalmente a la recesión global, la escasez de crédito externo que tuvo un impacto a nivel interno y la disminución en los niveles de comercio internacional producto de la recesión. El Fondo Monetario Internacional estima que el crecimiento de la economía panameña estará en niveles de alrededor de 7.3%, lo cual está por encima del crecimiento promedio de los últimos 20 años. 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. Adicionalmente, que la reactivación del comercio internacional contribuya al crecimiento esperado de la economía.

El 2 de junio del 2011, la agencia Fitch Ratings aumentó la calificación de riesgo soberano de la República de Panamá de BBB- a BBB con perspectiva estable. El aumento en calificación por parte de Fitch Ratings se debe a la evolución de la economía panameña, un crecimiento proyectado de 7% para el año 2011 y 2012, y una dinámica positiva de la deuda pública, la cual representaba 43% del PIB al final del año 2010. Al igual, el 2 de julio del 2012, Standard & Poor's aumentó la calificación de riesgo de Panamá de BBB- a BBB, citando su expectativa de un fuerte crecimiento económico en el mediano plazo y una mayor inversión en infraestructura.

### **Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales**

En la industria de bienes y raíces comercial, la oferta para el mercado industrial y de oficinas se encuentra expandiendo. En el sector de oficinas en particular se espera que la oferta crezca 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 a mediano plazo.

Según los reportes presentados por la NAI, firma global de servicios de bienes y raíces, el desarrollo de bienes y raíces se sostuvo en el año, principalmente en las áreas residenciales, de oficina y hoteles. La demanda para todos los tipos de productos se mantuvo muy activa 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 y \$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 AL 31 DE MAYO DE 2013

En vista de la reciente constitución del Emisor como sociedad mediante Escritura Pública No. 5,326 del 22 de abril de 2013, no se cuenta con los estados financieros auditados previo a dicha fecha, por lo que se realiza un análisis con cifras auditadas del Emisor para el día terminado el 31 de mayo de 2013.

### A. Resumen de las Cifras Financieras del Emisor

#### 1. Resumen del Estado Consolidado de Resultados y del Balance de Situación Consolidado

	31/mayo/2013
<b>BALANCE GENERAL (en US\$)</b>	<b>Auditado</b>
<b>ACTIVOS</b>	
Activos corrientes:	
Efectivo en banco	20,000.0
Otros Activos	0.0
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>20,000.0</b>
<b>PASIVOS</b>	
Pasivos corrientes:	
Cuentas por pagar	1,069.0
Otros Pasivos	0.0
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>1,069.0</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital en acciones	20,000.0
Déficit acumulado	(1,069.0)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>18,931.0</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>20,000.0</b>

<b>ESTADO DE RESULTADOS (en US\$)</b>	<b>Auditado</b>
<b>INGRESOS</b>	
Alquiler	0.0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0.0</b>
<b>GASTOS</b>	
Honorarios profesionales	570.0
Impuestos	499.0
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1,069.0</b>
<b>RESULTADOS DEL PERIODO</b>	<b>(1,069.0)</b>

#### Activos y liquidez

El Emisor cuenta con US\$20,000.0 de efectivo en bancos, a la fecha de los estados financieros, no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

Los pasivos corrientes a la fecha suman US\$1,069.0 en cuentas por pagar, que comprenden principalmente montos pendientes por gastos legales y de constitución de la sociedad. Al 31 de mayo de 2013 el ratio de liquidez del Emisor es de 18.71x

### **Recursos de capital**

Al 31 de mayo de 2013 el Emisor contaba con un capital pagado de US\$20,000.0, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de US\$18,931.0 debido a una pérdida del período de US\$1,069.0. Esta pérdida corresponde a gastos iniciales de constitución de la sociedad e impuestos.

A la fecha del presente Prospecto el Emisor no cuenta con deuda financiera, por tanto el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es nulo.

### **Resultados de las operaciones**

Para el período correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados financieros, la empresa presenta un estado de resultados en el cual no se reflejan ingresos, solo gastos relacionados con gastos de incorporación de la sociedad por US\$1,069.0.

#### **B. Análisis de Perspectivas del Emisor**

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la modalidad, alquilando sus propiedades a empresas afiliadas y repagando los Bonos con estos flujos. El Emisor podría a futuro llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

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

### **A. Identidad, Funciones y otra Información Relacionada**

#### **1. Directores Principales, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

##### **(a) Directores Principales y Dignatarios**

#### **MURAD HARARI DABAH – PRESIDENTE**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 25 de agosto de 1979

Domicilio comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: murad@superxtra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: 290-0291

El Sr. Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de Presidente Ejecutivo de Distribuidora Xtra, encargado de Planificar, administrar, dirigir y controlar los objetivos específicos y generales de la empresa a corto, mediano y largo plazo enmarcado a la estrategia global y a la visión del negocio. Innovando y desarrollando planes de acción que garanticen la eficiencia operativa y permitan generar los márgenes de rentabilidad del negocio para mantener su solidez financiera y competitividad en el mercado. En material social empresarial participa activamente en actividades sociales dentro de la comunidad hebrea, director de la escuela La Academia Hebrea, padrino fundador de la Fundación JUPA- Supérate y encargado del manejo social empresarial de Supermercados Xtra. En material comercial, es director de la Junta Directiva de Banco Metrobank, y miembro de diversos comités ejecutivos dentro de la operación de dicho banco. Director de Hidrotenencias, compañía dueña de varios proyectos hidroeléctricos en



la provincia de Chiriquí. Adicionalmente, es director de diversas compañías inmobiliarias tales como Panatropolis, proyecto inmobiliario aledaño al Aeropuerto Internacional de Tocumen con más de 860 hectáreas de desarrollo, y diversos proyectos residenciales y comerciales en el área de Punta Pacífica. El Sr. Harari es el Presidente de Lion Hill Capital, S.A., compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos.

**CHARLES HARARI – SECRETARIO**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 27 de noviembre de 1976

Domicilio comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: chharari@superxtra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: 290-0291

El Sr. Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de CFO de Distribuidora Xtra, encargado de toda la parte financiera y tecnología de las operaciones de los Supermercados a nivel nacional. En material social empresarial, es Sub-tesorero de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nai b'rit, entre otras. En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta Pacífica, Obarrio y en Panamá Oeste, director de Wisper, compañía que brinda servicios de Internet a nivel nacional y director de diversas compañías relacionadas al sector energético, entre otras. Adicionalmente ostenta el cargo de Secretario de Lion Hill Capital, S.A., compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos. El Sr. Harari es graduado de la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil.

**MURAD HARARI BTESH – TESORERO**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 24 de mayo de 1974

Domicilio comercial: Oficinas Centrales Distribuidora Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá

Apartado postal: 0838-01259

Correo electrónico: mikeh@superxtra.com

Teléfono: 290-9000

Fax: 290-0291

El Sr. Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de Director Regional del área este y está encargado de la supervisión y operación del Super Xtra 24 de diciembre, una de las tiendas más relevantes de la cadena. Anteriormente, fue el encargado de las compras de textil y hogar dentro de la cadena Super Xtra. En materia comercial, es director de diversas compañías inmobiliarias del Grupo y encargado del manejo de la operación de centros comerciales, bodegas en la Zona Libre de Colón y locales comerciales en la Central y Calidonia. El Sr. Harari es el Tesorero de Lion Hill Capital, S.A., compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos.

**(b) Ejecutivos Principales y Administradores**

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que necesita.

**2. Empleados de Importancia y Asesores**

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que necesita.

### **3. Asesor Legal**

#### ***Asesor Legal Externo***

##### ***Fábrega, Molino & Mulino***

Dirección Comercial: Calle 50, Edificio BMW Plaza, Piso 9  
Apartado Postal: 0816-00744, Panamá, República de Panamá  
Contacto Principal: Ana Lucrecia Tovar  
Correo Electrónico: atovar@fmm.com.pa  
Teléfono: 301-6600  
Fax: 301-6606

El Emisor ha designado a Fábrega, Molino & Mulino como su asesor legal para la preparación de los Bonos, del Contrato de Agente de Pago, del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Corretaje de Valores, del Prospecto Informativo, Contrato de Suscripción y en el registro de los Bonos en la SMV y en la BVP.

#### ***Asesor Legal Interno***

El Emisor no cuenta con un asesor legal interno.

### **4. Auditores**

#### ***Auditor Externo***

##### **DELOITTE**

Dirección Comercial: Costal del Este, Edificio Capital Plaza Piso No. 7  
Apartado Postal: 0816-01558, Panamá, República de Panamá  
Contacto Principal: Licenciado Juan Moreno  
Correo Electrónico: juanmoreno@deloitte.com  
Teléfono: 303-4100  
Fax: 269-2386

#### ***Auditor Interno***

##### **FINTAX**

Dirección Comercial: Calle Primera Perejil, Edificio 7-68, Planta Baja, Bella Vista  
Apartado Postal: 0832-2240 WTC, Panamá, República de Panamá  
Contacto Principal: Iveth J. Herrera P.  
Correo Electrónico: iherrera@vegalex.com  
Teléfono: 227-8496  
Fax: 227-7796

### **5. Designación por Acuerdos o Entendimientos**

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

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas, adicionalmente a las dietas establecidas para cada Director, no se les reconocen beneficios adicionales.

#### **B. Compensación**

Los Directores no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni este les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y

Junta Directiva. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

### C. Gobierno Corporativo

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los Directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales.

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los Directores y Dignatarios. De acuerdo al Pacto Social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres (3) ni más de cinco (5) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta Directiva. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán por resolución determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido.

El Pacto Social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro lugar. Las vacantes serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los Directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación del Emisor.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

La Junta Directiva participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

### D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

### E. Propiedad Accionaria

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos, ni cualquier otro arreglo que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores del Emisor. Sin embargo, los tres (3) directores del Emisor son accionistas y en conjunto son beneficiarios del 75% de las acciones del Emisor.

<b>Grupo de Empleados</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>	<b>% respecto del total de las acciones emitidas</b>	<b>Numero de accionistas</b>	<b>% que representan respecto de la cantidad total de accionistas</b>
<b>Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores</b>	15,000	75%	3	75%
<b>Otros Empleados</b>	0	0%	0	0%

## VII. ACCIONISTAS

La totalidad de las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad de la familia Harari. Los tres (3) miembros de la familia Harari que fungen como directores del Emisor son, en conjunto, beneficiarios de 75% de las acciones del Emisor.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Numero de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1-5,000	20,000	100%	4	100%
<b>TOTALES</b>	20,000	100%	4	100%

### *Cambios en el Control Accionario*

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

## VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

### A. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de mayo de 2013 el balance de situación del Emisor no mantiene saldos con partes relacionadas.

Actualmente, tres miembros de la familia Harari, fungen como directores del Emisor (ver Sección VI.A.1 (a)).

Adicionalmente dos directores del Emisor (Murad Harari Dabah y Charles Harari) también son directores de King's Land Corp. quien figura como Garante Hipotecario.

El Emisor no mantiene ningún contrato o negocio con partes relacionadas.

### B. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro

Ninguna de las personas que brindan servicios relacionados al proceso del registro de los valores son partes relacionadas del Emisor.

### C. Interés de Expertos y Asesores

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

## IX. TRATAMIENTO FISCAL

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

### A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores") , y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

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

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

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

## **B. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses**

El artículo 335 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la “Ley de Valores”) los intereses que se paguen sobre valores registrados en la SMV, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

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 meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los

Tenedores Registrados responsables del pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

### **C. Retención por Impuestos**

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

### **X. LEY APLICABLE**

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

### **XI. 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 de un 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 SMV 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 SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente Emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados, excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, Plazo, y Cobertura de Garantía, que requerirán el voto favorable de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados.

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

Para los efectos de lo establecido en esta Sección, las modificaciones o cambios aprobados, deberán ser firmados individualmente por los Tenedores Registrados que representen la Mayoría de los Tenedores Registrados o el porcentaje correspondiente de una respectiva Serie indicado en esta Sección.

El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV para su autorización previa su divulgación. Copia de la documentación que ampare cualquier modificación será suministrada a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

### **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 SMV, 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 BVP. Por tanto la información correspondiente podrá ser libremente examinada por cualquier interesado en las oficinas de la BVP, localizadas en la planta baja del Edificio Bolsa de Valores de Panamá ubicado en Calle 49 Bella Vista y Avenida Federico Boyd en 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. ANEXOS**

- A. Términos Utilizados en este Prospecto Informativo
- B. Estados Financieros Consolidados Auditados del Emisor y al 31 de mayo de 2013

## ANEXO A TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO

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

“Agente de Pago” o “Agente de Pago, Registro y Transferencia” significa Banco General, S.A.

“Agente Fiduciario” o “Fiduciario” significa BG Trust Inc.

“Banco” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

“Balance Requerido” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III G. de este Prospecto.

“Bienes Inmuebles” significan los bienes inmuebles descritos en la Sección III G. de este Prospecto Informativo, propiedad de King’s Land Corp. (el “Garante Hipotecario”), los cuales se otorgarán en garantía de Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, a favor del Agente Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y aquellos otros bienes inmuebles que sea necesario adicionar y/o sustituir en el futuro, aceptables al Agente Fiduciario, para cumplir con la Cobertura de Garantías.

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

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

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

“BVP” significa la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

“Cambio de Control” significa (i) cualquier transacción, acto o convenio tomado individualmente, o cualesquiera transacciones, actos o convenios tomados en conjunto, mediante el o los cuales, alguna persona adquiera el Control del Emisor posterior a la fecha del Contrato de Suscripción, o (ii) con respecto a cualquier persona que, a la fecha del Contrato de Suscripción, directa o indirectamente, sea propietaria de acciones con derecho a voto emitidas y en circulación del Emisor, adquiera o traspase, directa o indirectamente, más del veinte por ciento (20%) del total de las acciones con derecho a voto emitidas y en circulación del Emisor.

“Cánones de Arrendamiento” significa los ingresos provenientes de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Garante Hipotecario (en calidad de arrendador) con terceros y las empresas operativas afiliadas al Emisor (en calidad de arrendatarios)

“CAPEX” significa aquellas mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital que excedan un total de Cuatrocientos Mil Dólares al año (US\$400,000.00)

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

“Cobertura de Garantías” significa el valor de mercado, determinado por un avalúo independiente, aceptable al Fiduciario, de los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía, el cual representará en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en circulación.

“Cobertura de Servicio de Deuda” significa la razón que resulte al dividir (i) la suma de los Cánones de Arrendamiento, neto de Gastos, para los últimos doce (12) meses o para los próximos doce (12) meses proyectados según sea el caso, entre (ii) el Servicio de Deuda.



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

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

“Contrato de Cesión” se refiere al Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía.

“Contrato de Suscripción” significa el contrato de suscripción de Bonos suscrito entre el Suscriptor y el Emisor por el cual el Suscriptor acuerda suscribir hasta US\$55,000,000 de la Serie A de los Bonos de esta Emisión.

“Control” significa cualquier persona que (i) es propietaria, directa o indirectamente, de más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones con derecho a voto emitidas y en circulación del Emisor, o (ii) a través de contratos o de otra manera tiene el derecho de elegir a una mayoría de los miembros de la Junta Directiva, o (iii) a través de contratos o de otra manera tiene el poder de dirigir los negocios y asuntos del Emisor, y de controlar las decisiones de la Junta Directiva o de la asamblea de accionistas (o cualquier otro órgano con características y funciones similares).

“Cuenta de Concentración” es la cuenta aperturada a título Fiduciario en la cual se depositarán los dineros provenientes de la Emisión, las sumas correspondientes a los Cánones de Arrendamiento cedidos derivados de los Contratos de Arrendamiento; los fondos provenientes de la ejecución de la Primera Hipoteca y Anticresis constituida a favor del Fiduciario (en caso que esto sea necesario en virtud de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso), así como los dineros que deba aportar el Emisor en concepto de Aporte, según se establece en el Contrato de Fideicomiso, y que serán utilizadas para realizar pagos, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda” es la cuenta aperturada a título Fiduciario por el Fiduciario en la que se depositarán aportes trimestrales provenientes de la Cuenta de Concentración a fin de mantener en todo momento en esta cuenta fondos suficientes para los pagos que deba realizar el Emisor en los próximos tres (3) meses en concepto de capital e intereses de los bonos de las Series Senior, las sumas que reciba el Garante Hipotecario en concepto de pago de penalidades por cancelación anticipada de los Contratos de Arrendamiento, y los fondos producto de las indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras en virtud de siniestros ocurridos a los Bienes Inmuebles, cuyos fondos serán principalmente utilizados como reserva para pagos a capital e intereses de los Bonos de las Series Senior ante una insuficiencia de fondos por parte del Emisor.

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

“Declaración de Vencimiento Anticipado” declaración emitida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia por la cual le notifica al Emisor, al Garante Hipotecario, al Fiduciario y a los Tenedores Registrados, el vencimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Bonos por incurrir el Emisor en un Evento de Vencimiento Anticipado conforme se indica en este Prospecto Informativo y en los Bonos.

“Día Hábil” significa un día que no sea sábado, domingo, día nacional, día feriado en la República de Panamá, o un día en que los bancos de licencia general puedan abrir por disposición de la Superintendencia de Bancos.

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

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

“Endeudamiento” significa el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series A, B, C, D y E más cualquier deuda adicional que mantenga la misma prioridad de los Bonos de las Series A, B, C, D y E.

“Emisión” significa la oferta pública en cuatro Series de bonos corporativos del Emisor por un valor nominal total de hasta Cien Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00), autorizada para su venta por la SMV mediante Resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013, descrita en este Prospecto.

“Emisor o Fideicomitente Emisor” LION HILL CAPITAL S.A., sociedad constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública N° 5,326 de 22 de abril de 2013 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 801248, Documento 2374114 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 25 de abril de 2013.

“Evento de Vencimiento Anticipado” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.13(a) de este Prospecto Informativo.

“Fecha de Emisión” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

“Fecha de Expedición” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.1 de este Prospecto.

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

“Fecha de Pago” significa los días veinticinco (25) de diciembre, marzo, junio, y septiembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento de cada Serie o la redención total del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie que corresponda, lo que ocurra primero, a menos que dicha Fecha de Pago coincida con 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 que se corra dicha Fecha de Pago a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente, con la excepción del último pago.

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

“Fideicomiso de Garantía” o “Fideicomiso”: significa el contrato suscrito entre el Fideicomitente Emisor Banco General, S.A. como Acreedor Bancario del Préstamo Puente, BG Trust, Inc. como Fiduciario y King’s Land Corp. como Garante Hipotecario.

“Flujo de Caja Libre” significa el flujo de caja disponible luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración.

“Garante Hipotecario” King’s Land Corp., y cualquier otra persona natural o jurídica que de tiempo en tiempo constituya garantías adicionales a favor del Fideicomiso de Garantía. “Garantías Permitidas” significa (i) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta; (ii) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por el Emisor para garantizar los Bonos.

“Gastos” significan los gastos administrativos y de mantenimiento relacionados con los Bienes Inmuebles otorgados en garantía no pagadas por los arrendatarios según los Contratos de Arrendamiento.

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

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

“Ley del Mercado de Valores” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II.C de este Prospecto Informativo.

“Ley 18” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II.C de este Prospecto.

“Mayoría de los Tenedores Registrados” son aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en circulación en un momento determinado, según el Registro.

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

“Período de Interés” significa el período que comienza en la Fecha de Oferta y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

“Préstamo Puente” significa una facilidad crediticia otorgada por Banco General, S.A. el día 27 de junio de 2013, conforme fuera posteriormente modificada y enmendada, por la suma de Veintiocho Millones de Dólares (US\$28,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América con tasa anual de Libor tres (3) meses más un margen de tres punto cinco por ciento (3.50%), sujeto a un mínimo de cuatro punto cinco por ciento (4.50%) y vencimiento el 25 de enero de 2014.

“Prospecto” o “Prospecto Informativo” significa el presente Prospecto.

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

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

“Saldo Insoluto a Capital” en relación a un Bono, significa el monto que resulte de restar al capital original del Bono al momento de su emisión, 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.

“Series” significa conjuntamente la Series Senior A, B, C, D y E y las Series Subordinadas F, G y H de los Bonos.

“Series Senior A, B, C, D y E o Series Senior” Series que serán emitida hasta la suma de noventa y cinco millones de Dólares (US\$95,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y garantizada por el Fideicomiso de Garantía. La Serie Senior A será emitida hasta por la suma de cincuenta y cinco millones de Dólares (US\$55,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y las Series Senior B, C, D y E serán emitidas por un monto que será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones existentes del mercado, al menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva. Queda entendido que los Bonos que se emitan de las Series Senior B, C, D y E conjuntamente totalizarán la suma máxima de hasta cuarenta millones de Dólares (US\$40,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

“Series Subordinadas F, G y H o Series Subordinadas” Series que serán emitida hasta la suma de cincuenta millones de Dólares (US\$50,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. La Serie Subordinada F será emitida hasta por la suma de veinticinco millones de Dólares (US\$25,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y las Series Subordinadas G y H serán emitidas por un monto que será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones existentes del mercado, al menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva. Queda entendido que los Bonos que se emitan de las Series Subordinadas G y H conjuntamente totalizarán la suma máxima de hasta veinticinco millones de Dólares (US\$25,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

“Servicio de Deuda” significa el pago de intereses y capital de los Bonos de las Series A, B, C, D y E emitidos y en circulación, para los últimos doce (12) meses o para los próximos doce (12) meses proyectados según sea el caso.

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

“Superintendencia de Bancos” significa la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

“Súper Mayoría de los Tenedores Registrados” son aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior A, B, C, D y E emitidos y en circulación en un momento determinado, según el Registro, mayoría esta que será necesaria para realizar cualquier modificación a determinada serie, en cuanto a la Tasa de Interés, Plazo o modificación a la Cobertura de Garantías de la Emisión.

“Suscriptor” significa Banco General, S.A.

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

## Lion Hill Capital, S.A.

Estados financieros por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013 e informe de los auditores independientes del 12 de junio de 2013

*“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”*

**Lion Hill Capital, S.A.**

**Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros por el período de cuarenta días  
terminado el 31 de mayo de 2013**

---

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 12

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Junta Directiva y Accionistas  
**Lion Hill Capital, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Lion Hill Capital, S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de mayo de 2013, y el estado de ganancias o pérdidas, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el período de cuarenta días terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por mantener el control interno necesario que le permita la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o errores.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros 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 los estados financieros no incluyen errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa de los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relacionado a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad para diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.



## **Deloitte.**

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Lion Hill Capital, S.A.** al 31 de mayo de 2013, y sus resultados de operaciones y flujos de efectivo por el período de cuarenta días terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Asuntos importantes que no afectan la opinión**

Sin calificar nuestra opinión, hacemos énfasis en la Nota 1 a los estados financieros, en la cual se menciona que **Lion Hill Capital, S.A.** está llevando a cabo las diligencias necesarias para ser un Emisor registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Los estados financieros adjuntos para cumplir con los requerimientos relacionados con el proceso de registro.

Este informe es solamente para información y uso de la Administración de **Lion Hill Capital, S.A.** y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.



12 de junio de 2013

Panamá, República de Panamá



# Lion Hill Capital, S.A.

## Estado de situación financiera Al 31 de mayo de 2013 (En balboas)

---

	Notas	
<b>Activo</b>		
<b>Activo circulante:</b>		
Depósito en banco	4	<u>20,000</u>
Total de activo		<u><u>20,000</u></u>
<b>Pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		
Cuentas por pagar		<u>1,069</u>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>		
Capital pagado	5	20,000
Déficit acumulado		<u>(1,069)</u>
Total de patrimonio de los accionistas		<u>18,931</u>
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		<u><u>20,000</u></u>

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

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de ganancias o pérdidas

Por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013

(En balboas)

---

#### Gastos generales y administrativos

Honorarios profesionales

570

Impuestos

499

Pérdida neta

(1,069)

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

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas Por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013 (En balboas)

---

	<b>Capital pagado</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Total</b>
Aporte inicial de los accionistas	20,000	-	20,000
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>(1,069)</u>	<u>(1,069)</u>
Saldo al 31 de mayo de 2013	<u>20,000</u>	<u>(1,069)</u>	<u>18,931</u>

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

## Lion Hill Capital, S.A.

### Estado de flujos de efectivo

Por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013

(En balboas)

---

#### Flujos de efectivo de las actividades de operación:

Pérdida neta	(1,069)
Aumento en cuentas por pagar	<u>1,069</u>
Efectivo neto en las actividades de operación	-

#### Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:

Aporte inicial de los accionistas y efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>20,000</u>
Aumento neto y depósito en banco al final del período	<u><u>20,000</u></u>

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

# Lion Hill Capital, S.A.

## Notas a los estados financieros

Por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013

(En balboas)

---

### 1. Información general

Lion Hill Capital, S.A. (la Compañía) se constituyó el 22 de abril de 2013 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. Se dedica a la emisión de bonos garantizados con inmuebles del Grupo Distribuidora Xtra.

La Compañía está en proceso de ser un Emisor registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Por consiguiente, se han preparado estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para cumplir con uno de los requisitos exigidos en este trámite.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Junta Directiva el 12 de junio de 2013.

### 2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) nuevas y revisadas

#### 2.1 *Normas e interpretaciones que afectan solamente en presentación y revelación*

##### Enmiendas a la NIC 1 Presentación de partidas de Otros Resultados Integrales

La Compañía ha aplicado las enmiendas a la NIC 1 Presentación de partidas de otro resultado integral por adelantado a la fecha efectiva (períodos anuales que comiencen a partir o después del 1 de julio de 2012), la aplicación de las enmiendas a la NIC 1 no resulta en ningún impacto en las ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

#### 2.2 *Normas e interpretaciones adoptadas que no tienen ningún efecto significativo sobre los estados financieros*

Las siguientes normas e interpretaciones nuevas y revisadas también se han adoptado en estos estados financieros. La adopción estas normas e interpretaciones nuevas y revisadas no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reportados en el período actual y anterior, pero puede afectar la contabilidad de las transacciones o arreglos en el futuro.

##### Enmienda a la NIIF 7 Revelaciones – Transferencias de activos financieros

Las modificaciones a la NIIF 7 amplían los requerimientos de revelación para las transacciones relacionadas con la transferencia de activos financieros. Estas modificaciones pretenden proporcionar mayor transparencia alrededor de la exposición de riesgo cuando un activo financiero es transferido pero la entidad que lo transfiere retiene un cierto nivel de exposición con respecto al activo. Las modificaciones también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se producen de manera pareja a lo largo del período.

# Lion Hill Capital, S.A.

## Notas a los estados financieros

Por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013

(En balboas)

---

### Enmiendas a NIC 12 Impuesto diferido: Recuperación de activos subyacentes

Según las enmiendas, las propiedades de inversión son medido utilizando el modelo del valor razonable, de acuerdo con la NIC 40 Propiedades de Inversión, se supone que deben recuperarse por completo a través de la venta para los efectos de medir impuestos diferidos a menos que la presunción sea refutada. Cuando una propiedad de inversión haya sido adquirida como parte de una combinación de negocios que tuvo lugar en un período anterior, los ajustes correspondientes también incluirán un ajuste a la plusvalía.

### **2.3 Normas e interpretaciones nuevas y revisadas en adopción pero aún no son efectivas**

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

NIIF 9	<i>Instrumentos Financieros</i>
NIIF 10	<i>Estados Financieros Consolidados</i>
NIIF 11	<i>Negocios Conjuntos</i>
NIIF 12	<i>Revelación de Intereses en Otras Entidades</i>
NIIF 13	<i>Medición del Valor Razonable</i>
NIC 19 (revisada en el 2011)	<i>Beneficios a Empleados</i>
NIC 27 (revisada en el 2011)	<i>Estados Financieros Separados</i>
NIC 28 (revisada en el 2011)	<i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i>
Enmiendas a la NIIF 7	<i>Revelaciones - Compensación de activos y pasivos financieros</i>
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	<i>Fecha efectiva obligatoria de NIIF 9 y transición de revelaciones</i>
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12	<i>Estados Financieros Consolidados, Negocios Conjuntos y Revelación de Intereses en Otras Entidades: Guía para la transición</i>

## Lion Hill Capital, S.A.

### Notas a los estados financieros

Por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013

(En balboas)

---

Enmiendas a la NIC 32

*Compensación de activos y pasivos financieros*

Enmiendas a las NIIF's

*Mejoras Anuales a los ciclos 2009-2011 de las NIIF excepto por la modificación a la NIC 1 (ver nota 2.1)*

#### NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue modificada en octubre de 2010 para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de los pasivos financieros y su baja.

Es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

#### Normas e interpretaciones nuevas y revisadas en la consolidación, negocios conjuntos, asociadas y revelaciones.

En mayo de 2011, un paquete de cinco Normas sobre la consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones fueron emitidas, incluyendo las NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 (revisada en el 2011) y NIC 28 (revisada en el 2011).

Los requisitos claves de estas cinco Normas se describen a continuación:

NIIF 10 Emitida en mayo 2011, reemplaza las partes de la NIC 27 – Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan con los estados financieros consolidados. La SIC – 12 *Consolidación - Entidades de Cometido Específico* se ha retirado al emitirse la NIIF 10.

NIIF 11 Emitida en mayo 2011, reemplaza a la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos. NIIF 11 se refiere a la forma de un acuerdo común de que dos o más partes tengan el control conjunto debe clasificarse. SIC-13 *Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los Participantes* se han retirado a la emisión de NIIF 11.

NIIF 12 Emitida en mayo 2011, es una norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, negocios conjuntos, asociados y/o entidades estructuradas no consolidadas.

# Lion Hill Capital, S.A.

## Notas a los estados financieros

Por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013

(En balboas)

---

En junio 2012, las enmiendas a las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 fueron emitidas para aclarar la orientación de transición en la aplicación de estas normas por primera vez.

Estas cinco normas serán efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013, la aplicación anticipada es permitida siempre que todas estas cinco normas se apliquen anticipadamente al mismo tiempo.

### NIIF 13 Medición del Valor Razonable

La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable. La NIIF 13 es efectivo para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación temprana.

### NIC 19 Beneficios a Empleados

Las enmiendas a la NIC 19 cambia la contabilización para los planes de beneficios definidos y beneficios por terminación. Las enmiendas a la NIC 19 son efectivas para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013 y requieren la aplicación retroactiva, con ciertas excepciones.

### Enmiendas a la NIIF 7 y NIC 32 Compensación de activos y pasivos financieros y revelaciones relacionadas

Las enmiendas a la NIC 32 aclaran situaciones existentes de aplicación relacionadas a los requerimientos de compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las enmiendas aclaran el significado de “actualmente cuenta con un derecho legal de compensación” y la “realización simultánea y liquidación”.

Las modificaciones a la NIIF 7 requiere la revelación de información sobre los derechos de los acuerdos de compensación (tales como los requerimientos de colaterales) para los instrumentos financieros con un acuerdo exigible de compensación o arreglo similar.

Las enmiendas a la NIIF 7 son efectivas para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013 y períodos interinos dentro de estos períodos anuales. Las revelaciones deben ser retrospectivas para todos los períodos comparativos. Sin embargo, las enmiendas a la NIC 32 no son efectivas hasta los períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2014, con una aplicación retrospectiva requerida.



# Lion Hill Capital, S.A.

## Notas a los estados financieros Por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013 (En balboas)

---

### Mejoras Anuales a las NIIF's

Las mejoras anuales a las NIIF's del ciclo 2009-2011 incluyen una serie de enmiendas a varias NIIF. Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013. Las enmiendas a las NIIF's son:

- Enmiendas a la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*; y
- Enmiendas a la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*.

La Administración anticipa que todas las normas e interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía a partir de los próximos períodos contables. La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros de la Compañía en el período de aplicación inicial.

### 3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

- 3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- 3.2 Base de presentación** - Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico. Los estados financieros fueron preparados a partir de los registros contables que mantiene la Compañía.
- 3.3 Depósito en banco** - El depósito en banco se presenta al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el depósito a la vista en banco.
- 3.4 Moneda funcional** - Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

# Lion Hill Capital, S.A.

## Notas a los estados financieros

Por el período de cuarenta días terminado el 31 de mayo de 2013

(En balboas)

---

### 4. Depósito en banco

El valor en libros del depósito a la vista se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo. Los fondos están libres de todo gravamen y, en consecuencia, la Compañía dispone de ellos en su totalidad. Los B/.20,000 están colocados en una cuenta corriente en el Banco General, S.A.

### 5. Capital pagado

El aporte recibido por el accionista por B/.20,000 se convertirá en capital en acciones una vez se emitan los documentos correspondientes.

El capital social autorizado está conformado por 20,000 acciones con un valor nominal de B/.1.00 cada una. Las acciones serán emitidas en forma nominativa o al portador.

### 6. Administración del riesgo de instrumentos financieros

**Riesgo de crédito** - El depósito en banco, único activo de la Compañía, está expuesto al riesgo de crédito. Sin embargo, estos fondos están colocados en una institución de prestigio nacional e internacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de los mismos.

**Riesgo de liquidez** - La Administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez, el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. Los fondos provienen del aporte del accionista.

**Riesgo de tasa de interés** - La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

\* \* \* \* \*

## DIRECTORIO

### **Lion Hill Capital, S.A.**

#### **Emisor**

Edificio Prime Time Tower, Piso 10  
Calle La Rotonda, Urb. Costa del Este  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 290-9000  
Fax 290-0291  
chharari@superextra.com  
Atención: Charlie Harari

### **King's Land Corp.**

#### **Garante Hipotecario**

Vía Ricardo J. Alfaro o Tumba Muerto  
(contiguo a la entrada de la Urbanización Condado del Rey),  
Corregimiento de Betania  
Apartado 0838-01259  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 290-9000  
Fax 290-0291  
chharari@superextra.com  
Atención: Charlie Harari

### **Banco General, S.A.**

#### **Agente Estructurador**

Torre Banco General, Piso 18  
Cl. Aquilino de la Guardia y Ave. 5B Sur  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 303-8000  
Fax 205-1712  
stsokonas@bgeneral.com  
Atención: Stavros Tsokonas

### **Banco General, S.A.**

#### **Agente de Pago, Registro y Transferencia**

Calle Aquilino de la Guardia  
Edificio BG Valores, Piso 1  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 303-7000  
Fax 215-7194  
samo@bgeneral.com  
Atención: Sofía de Peng

### **BG Trust, Inc.**

#### **Agente Fiduciario**

Torre Banco General, Piso 18  
Cl. Aquilino de la Guardia y Ave. 5B Sur  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 303-8000  
Fax 205-1712  
andecole@bgeneral.com  
Atención: Ana Cecilia de Cole

### **BG Investment Co., Inc.**

#### **Casa de Valores y Puesto de Bolsa**

Calle Aquilino de la Guardia  
Edificio BG Valores  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 205-1700  
Fax 205-1712  
apinilla@bgeneral.com  
Atención: Alma Pinilla

### **BG Valores, S.A.**

#### **Casa de Valores y Puesto de Bolsa**

Calle Aquilino de la Guardia  
Edificio BG Valores  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 205-1700  
Fax 205-1712  
csamaniego@bgvalores.com  
Atención: Carlos Samaniego

### **Superintendencia del Mercado de Valores**

#### **Entidad de Registro**

PH Global Plaza  
Calle 50, Piso 8  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 501-1700  
Fax 501-1709  
info@supervalores.gob.pa

### **Bolsa de Valores de Panamá, S.A.**

#### **Listado**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá  
Avenida Federico Boyd y Calle 49  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 269-1966  
Fax 269-2457  
bvp@panabolsa.com

### **Fábrega, Molino, Mulino**

#### **Asesores Legales**

Calle 50, Edificio BMW Plaza, Piso 9  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 301-6600  
Fax: 301-6606  
atovar@fmm.com.pa  
Atención: Ana Lucrecia Tovar

### **Central Latinoamericana de Valores, S.A.**

#### **Central de Custodia**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá – PB  
Avenida Federico Boyd y Calle 49  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 214-6105  
Fax 214-8175  
latinc@latinclear.com  
Atención: Iván Diaz