

**PROSPECTO INFORMATIVO DEFINITIVO
PACIFIC EAST COAST CORP.**

Sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública N° 13,135 de 31 de mayo de 2006 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 528647, Documento 964560 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, desde el 8 de junio de 2006, con dirección en Edificio Pacific Village Nivel E-400, Punta Pacífica Avenida Punta Colón, Ciudad de Panamá, Rep. de Panamá.

US\$10,000,000.00

Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Oferta pública de un programa rotativo de bonos corporativos (los "Bonos") de Pacific East Coast Corp. (el "Emisor") en múltiples Series. Los Bonos del programa tendrán un valor nominal de hasta diez millones de Dólares (US\$10,000,000), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000) y sus múltiplos. La Emisión contiene dos tipos de Series, a saber: las Series Senior por un monto de hasta tres millones de dólares (US\$3,000,000.00), y las Series Subordinadas por un monto de hasta siete millones de dólares (US\$7,000,000.00).

Los Bonos serán ofrecidos a partir del 17 de julio de 2015. Los Bonos de cada una de las Series devengarán intereses pagaderos trimestralmente al final de cada periodo de interés, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la Tasa de Interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. Se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante suplemento al Prospecto Informativo, al menos dos (2) días hábiles de antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, la Serie(s) a ser ofrecida(s), la Tasa de Interés, el monto de Serie, la Fecha de Oferta, calendario de repago de capital y Fecha de Vencimiento.

El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente los Bonos de cada una de las Series, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones como se estipula en la sección III.A.12 del Prospecto Informativo. Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, las Series Senior estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Capital Trust & Finance, Inc. que contendrá (i) primera hipoteca y anticresis sobre cierto(s) Bien(es) Inmueble(s) cuyo valor de mercado según avalúo deberá cubrir en todo momento al menos 2.0 veces el saldo emitido y en circulación de los Bonos de las Series Senior, (ii) cesión de las pólizas de seguros de las mejoras del (los) Bien(es) Inmueble(s), (iii) cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento que hayan sido cedidos y (iv) las Cuentas Fiduciarias, según se estipula en la sección III.G.3 del Prospecto Informativo. De colocarse el 100% de los Bonos, la Emisión representaría 47.6 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2015.

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LA SOLICITUD DE REGISTRO. LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA PARA SU NEGOCIACIÓN POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

	Precio al público	Comisiones y gastos	Monto neto al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$11.79	US\$988.21
Total	US\$10,000,000.00	US\$117,900	US\$9,882,100

Incluye la Comisión de Estructuración y de Venta. Ver detalle de las comisiones y gastos en la Sección III.D

Fecha de la primera oferta: 17 de julio de 2015

Fecha de Impresión: 15 de julio de 2015

Resolución SMV No. 417-15 de 7 de julio de 2015

EMISOR
PACIFIC EAST COAST CORP.
Edificio Pacific Village Nivel E-400
Avenida Punta Colón
Apartado Postal 0831-01715
Teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635
Atención: Moises Btsh
mbtsh@pacificdeveloperspanama.com
www.pacificdeveloperspanama.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA
CAPITAL ASSETS CONSULTING, INC.
Edificio P.H. Global Plaza, Piso 23
Calle Nicanor de Obarrio (Calle 50)
Apartado 0823-05992
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 307-2931
Atención: Homero Londoño
hlondono@capitalassets.com.pa

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y
TRANSFERENCIA
CAPITAL BANK, INC.
Edificio P.H. Global Plaza, Planta Baja,
Calle Nicanor de Obarrio (Calle 50)
Apartado 0823-05992
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 209-7000
Atención: Alex Espino
aespino@capitalbank.com.pa
www.capitalbank.com.pa

ASESORES LEGALES POR EL EMISOR
FÁBREGA, MOLINO & MULINO
BMW Plaza, piso 9
Calle Nicanor de Obarrio (Calle 50)
Apartado 0816-00744
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 301 6600
Atención: Tatiana Abadía
tabadia@fmm.com.pa
www.fmm.com.pa

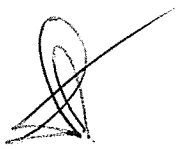
FIDUCIARIO
CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.
Edificio P.H. Global Plaza, Planta Baja
Calle Nicanor de Obarrio (Calle 50)
Apartado 0823-05992
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 209-7000
Atención: Amanda Savarain
asavarain@capitalbank.com.pa
www.capitalbanik.com.pa

ENTIDAD DE REGISTRO
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Calle 50, Edificio P.H. Global Plaza, piso 8
República de Panamá
Tel. +507 501 1700
Fax +507 501 1709
info@supervalores.gob.pa

CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES (LATINCLEAR)
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Tel. 214-6105, fax. 214-8175
www.latinclear.com.pa

INSCRIPCIÓN
BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A.
Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Calle 49 y Avenida Federico Boyd
Apartado 0823-00963, Panamá
Teléfono: (507) 269-1966
Fax: (507) 269-2457
www.panabolsa.com

AUDITORES EXTERNOS
MANN, LEE Y ASOCIADOS
Edificio No. 27, Calle 60 Obarrio
Teléfono: (507) 264-1822
Fax (507) 264-1822
Atención: Jose Mann
josemann@cwpanama.net



INDICE

I.	Resumen de términos y condiciones de la oferta.....	6
II.	Factores de riesgo.....	12
A.	De la oferta.....	12
B.	Del emisor.....	14
C.	Del entorno.....	15
D.	De la Industria.....	15
III.	Descripción de la Oferta.....	16
A.	Detalles de la Oferta.....	16
1.	Forma de los Bonos.....	16
2.	Expedición, Fecha y Registro de los Bonos.....	17
3.	Agente de Pago, Registro y Transferencia.....	17
4.	Pago de capital.....	18
5.	Tasa de Interés, Cómputo y Pago de Intereses.....	18
6.	Intereses no pagados, mora.....	18
7.	Lugar y forma de pago de los Bonos:.....	18
8.	Sumas no cobradas; prescripción.....	20
9.	Deterioro, Mutilación, Hurto, Pérdida o Destrucción de los Bonos.....	20
10.	Transferencia del Bono; Canje por Bono de Diferente Denominación; Propiedad.....	20
11.	Precio de Venta.....	22
12.	Redención Anticipada.....	22
13.	Enmiendas y cambios.....	23
14.	Declaraciones.....	24
15.	Obligaciones de Hacer.....	25
16.	Obligaciones de No Hacer.....	26
17.	Causales de Vencimiento Anticipado.....	26
18.	Condiciones Especiales Para el Pago de Intereses y Capital de la Serie Subordinada.....	30
19.	Notificaciones.....	30
B.	Plan de distribución de los Bonos.....	31
C.	Mercados.....	32
D.	Gastos de la Emisión.....	32
E.	Uso de los fondos recaudados.....	33
F.	Impacto de la Emisión.....	34
G.	Garantía de la Emisión.....	34
1.	Bienes Inmuebles.....	35
2.	Contratos de Arrendamiento.....	35
3.	Cuentas Fiduciarias.....	36
4.	Seguros.....	39
5.	Generales del Fideicomiso de Garantía.....	39
H.	Principal Fuente de Repago.....	47
I.	Historia y desarrollo del Emisor.....	47
1.	Capitalización y endeudamiento.....	47
2.	Capital Accionario.....	48
J.	Pacto Social y Estatutos.....	49
1.	Junta Directiva.....	49

2.	Representación Legal.....	49
3.	Negocios	49
4.	Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas.....	49
5.	Contratos con Partes Relacionadas	50
6.	Estatutos.....	50
7.	Otros Derechos	50
K.	Descripción de negocios del Emisor	50
1.	Litigios legales.....	51
2.	Sanciones administrativas.....	51
3.	Restricciones monetarias	51
L.	Estructura corporativa	51
M.	Propiedades de inversión y otros activos no corrientes	51
N.	Tecnología, investigación, desarrollo, patentes y licencias	52
O.	Gobierno corporativo	52
P.	Información de tendencias.....	53
1.	Tendencias macroeconómicas	53
2.	Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales	54
IV.	Análisis de resultados financieros y operativos del Emisor.....	55
A.	Resumen de las cifras financieras del Emisor.....	55
B.	Discusión y análisis de los resultados de operaciones y de la situación financiera del Emisor al 31 de diciembre de 2014	57
1.	Activos y liquidez.....	57
2.	Recursos de capital	57
3.	Resultados de las operaciones.....	58
C.	Análisis de perspectivas del emisor.....	58
V.	Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados	59
A.	Directores	59
B.	Ejecutivos principales	60
C.	Asesores.....	61
D.	Asesores financieros	61
E.	Compensación.....	61
1.	Directores y dignatarios	61
2.	Ejecutivos principales	62
F.	Empleados.....	62
G.	Propiedad accionaria.....	62
VI.	Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones.....	63
VII.	Tratamiento fiscal	64
A.	Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital.....	64
B.	Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses	64
VIII.	Información adicional.....	65
IX.	Anexo 1 - Definiciones.....	66
X.	Anexos.....	70
XI.	Avalúo	71

I. Resumen de términos y condiciones de la oferta

La información que se incluye a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la emisión. El inversionista potencial interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo

Aquellos términos en mayúscula están definidos en el Anexo I del presente documento.

Emisor: Pacific East Coast, Corp., una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá.

Instrumento: Programa rotativo de bonos corporativos en múltiples Series registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores

Primera Fecha de la Oferta: 17 de julio de 2015

El monto del programa rotativo de bonos corporativos por un valor nominal de hasta diez millones de Dólares (US\$10,000,000.00), emitidos en múltiples Series como así lo determine el Emisor.

El valor nominal de la presente Emisión representa 47.6 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2015

Las Series Senior podrán ser emitidas por un valor nominal máximo de hasta tres millones de Dólares (US\$3,000,000.00), en distintas Series como así lo determine el Emisor.

Las Series Subordinadas podrán ser emitidas por un valor nominal máximo de hasta siete millones de Dólares (\$7,000,000.00), en distintas Series como así lo determine el Emisor.

El monto de cada una de las Series que formarán parte del Programa, así como las tasas de interés, fecha de vencimiento, pago de capital, serán comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

Programa rotativo: El Emisor se reserva el derecho de emitir varias Series de ambos tipos y de emitir nuevos Bonos en la medida que exista disponibilidad, con la condición de que el monto total de todas las Series en circulación no sobrepasen el monto estipulado para cada una. En la medida en que se vayan cancelando los Bonos emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir Bonos nuevos. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de Bonos ya emitidos. Los Bonos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada detalladas en cada Bono. El Programa estará

disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia de Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá.

Forma y denominación de los bonos:

Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil Dólares (US\$1,000.00) y múltiplos de dicha denominación (ver sección III.A.1)

Tasa de interés:

La Tasa de Interés de cada una de las Series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). La base del cálculo de los intereses de los Bonos será días reales entre trescientos sesenta (360) días.

Condiciones especiales de las Series Subordinadas:

El pago de capital e intereses de las Series Subordinadas está sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones como se estipula en la sección III.A.18. Los Intereses Devengados y no pagados de las Series Subordinadas se acumularán al capital y serán pagados en su respectiva Fecha de Vencimiento del Bono sin devengar intereses adicionales ni moratorios.

Fechas de Pago:

Los intereses correspondientes a los Bonos se pagarán trimestralmente al final de cada periodo, hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

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

Fecha de Vencimiento, pago de capital:

La Fecha de Vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas serán comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

Redención anticipada:

Con relación a las Series Senior: El Emisor podrá redimir cualquiera de las Series Senior, parcialmente o totalmente una vez cumplidos los dos (2) años contados desde su respectiva Fecha de Oferta, al 100% del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago.

Con relación a las Series Subordinadas: El Emisor podrá redimir anticipadamente cualquiera de las Series Subordinadas, parcialmente o totalmente en cualquier momento, al 100% del monto de su Saldo Insoluto, siempre y cuando: a) No se haya producido una Causal de Vencimiento Anticipado de las Series Senior; b) El Emisor esté al día



en el pago de intereses y capital cuando así corresponda de las Series Senior; y c) Se haya pagado o redimido el 100% del saldo a capital de las Series Senior. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago.

Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, redimir completamente el Programa en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total del Programa, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos quince (15) días calendario de anticipación.

Para mayor información sobre las condiciones de redención anticipada por favor referirse a la sección III.A.12 del presente Prospecto.

Uso de los fondos:

Series Senior

Los fondos recaudados de las Series Senior serán utilizados para cancelar pasivos del Emisor.

Series Subordinadas

Los fondos recaudados de la emisión correspondiente a las Series Subordinadas serán destinados para cancelar cuentas por pagar accionistas y el remanente para financiar capital de trabajo del Emisor.

Respaldo:

Crédito general del Emisor.

Garantía:

Las Series Senior de Los Bonos están garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía suscrito con Capital Trust & Finance, Inc., como Fiduciario conforme se establece en la Sección III G. del presente Prospecto Informativo

El Fideicomiso está compuesto por los siguientes bienes y derechos:

- a. Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles detallados en la Sección III. G. del presente Prospecto Informativo, cuyo valor de mercado según avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos el 2.0 veces el saldo emitido y en circulación de los Bonos de esta serie.
- b. Cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de los Bienes Inmuebles emitidas por una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles.
- c. Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento proveniente de los Contratos de Arrendamiento que hayan sido cedidos mediante el Contrato de Cesión de

Cánones de Arrendamiento, los cuales se depositarán en las Cuentas Fiduciarias.

d. Las Cuentas Fiduciarias.

El Emisor contará con un período de treinta (30) días calendario a partir de la Primera Fecha de Oferta de la Serie Senior para que se constituya primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre ciertos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.

En caso de que, durante los treinta (30) días calendarios siguientes a la Primera Fecha de Oferta de la Serie Senior, no se haya colocado la totalidad de la misma, el Fiduciario podrá aceptar la constitución de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio únicamente sobre aquellos Bienes Inmuebles que sean necesarios para satisfacer la Cobertura de Garantías. En caso de colocaciones posteriores de la Serie respectiva, el Emisor contará con un período de sesenta (60) días calendarios para otorgar garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías.

Para mayor información referirse a la sección III.G.

Casa de valores y puesto de bolsa:	Capital Assets Consulting, Inc.
Fiduciario:	Capital Trust & Finance, Inc.
Modificaciones y cambios:	Ver sección III.A.13.
Asesores legales:	Fábrega, Molino & Mulino
Leyes aplicables:	El Programa se registrará por las leyes de la República de Panamá.
Inscripción:	Bolsa de Valores de Panamá
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores (LatinClear)
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Capital Bank Inc.

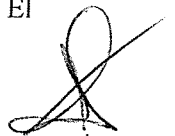
Tratamiento Fiscal: Impuesto sobre la renta con respecto a Ganancias de Capitales: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 269 de El Título XVII de El Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, para los efectos de El impuesto sobre la renta, de El impuesto sobre dividendos y el impuesto complementario, no se consideran gravables

las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancia 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 de El 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%) de El 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 de El 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 de El impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa de El 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 de El 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 de El contribuyente.

Impuestos sobre la Renta con Respecto a Intereses: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 270 de El Título XVII de El Decreto Ley No1 de 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por el Artículo 146 de la Ley 8 de 2010 , por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, salvo lo preceptuado en el artículo 733 de El Código Fiscal, que se refiere a las reglas sobre dividendos, estarán exentos de El impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de El Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión de los Bonos. Cada tenedor registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente de El



tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Ley Aplicable:

Decreto Ley 1 de julio de 1999 modificado por la Ley 67 de 2011 y sus reglamentos, así como las demás leyes y normas legales aplicables de la República de Panamá.

Modificaciones y Cambios:

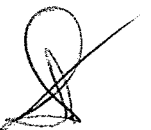
Excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistentes en la documentación, queda entendido y convenido que, a menos que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de la presente emisión de Bonos podrán ser modificados por iniciativa de El Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el 51% de los Bonos emitidos y en circulación en ese momento, correspondientes a la presente emisión.

El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas (a los términos y condiciones de la Emisión), a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización, previo a la divulgación de las mismas. 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 evento de que se necesiten reformas o modificaciones a los términos y condiciones de la Emisión, se deberá cumplir lo establecido en el Acuerdo No.4 de 2003 de 11 de abril de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, por el cual dicha entidad adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a los términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.

Subordinación de la Emisión:

La presente emisión contempla Series de bonos que estarán subordinados a los acreedores generales de El Emisor. La deuda subordinada son valores de renta fija, con rendimiento explícito que ofrecen una rentabilidad mayor que los otros activos de deuda. Sin embargo esta mayor rentabilidad se logra a cambio de perder capacidad de cobro en caso de extinción y posterior liquidación de la sociedad, ya que está subordinado el pago en orden de prelación en relación con los acreedores ordinarios. Esto quiere decir, que en caso de quiebra de la sociedad, primero cobrarán los acreedores ordinarios y luego, si queda un remanente de los activos, podrán cobrar los poseedores de este título de deuda.



II. Factores de riesgo

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida ya sea parcial o total de capital. Los potenciales inversionistas de esta emisión, deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo.

Entre los principales factores de riesgo que pueden afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar, pero no limitar, a los siguientes factores:

A. De la oferta

Riesgo por falta de garantías: Las Series Subordinadas no cuentan con garantías bajo el Fideicomiso de Garantía.

Riesgo de renovación de contratos de arrendamiento: No existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones a la renovación serán similares a los actuales. Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos.

Riesgo de registro de colateral: Actualmente, pesan gravámenes hipotecarios sobre los Bienes Inmuebles que se otorgarán en Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, a favor del Fideicomiso de Garantía, para garantizar los Bonos de las Series Senior. En caso de que estos gravámenes no puedan ser cancelados, no se podrá constituir e inscribir las Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, a favor del Fideicomiso de Garantía dentro del plazo estipulado de treinta (30) días contados a partir de la Fecha de Oferta. En tal caso, las Series Senior no contarían con garantías reales y la condición de Cobertura de Garantías no sería cumplida.

Riesgo de disminución general de precios de las propiedades: Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de cada una de las Series.

Riesgo de repago de capital: El pago del capital de los Bonos a su vencimiento no provendrá de un fondo específico, y se efectuará con los activos líquidos del Emisor o con fondos producto de un nuevo financiamiento. Existe la posibilidad de que el Emisor no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el capital de cada una de las Series o que no pueda obtener un refinanciamiento del capital de los Bonos.

Riesgo relacionado al valor de la garantía: Las Series Senior están garantizadas por un Fideicomiso de Garantía a favor de sus Tenedores Registrados. Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado y por consiguiente su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas con la Serie.

Riesgo relacionado con un avalúo reciente las Series Senior de Los Bonos están garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía suscrito con Capital Trust & Finance, Inc., como Fiduciario y cuyo principal bien lo constituye una Primera Hipoteca y anticresis sobre Bienes inmuebles, los cuales fueren

avaluados en noviembre de 2013, por lo tanto los inversionistas no cuentan con una avalúo reciente que permita conocer un valor de mercado más reciente del bien dado en garantía.

Riesgo de redención anticipada: El Emisor podrá, a su entera discreción, redimir voluntariamente los Bonos de acuerdo a lo establecido en la sección III.A.12 de este Prospecto y con base en los términos de los Bonos de cada Serie. Adicionalmente, el Emisor se reserva el derecho de redimir cada una de las Series en caso de que un cambio en materia fiscal afecte adversamente sus perspectivas, con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Esto implica que si las tasas de interés del mercado bajan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de este Programa, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir dichos Bonos, en cuyo caso los Tenedores podrían perder la oportunidad de recibir un rendimiento superior, aunque la redención se realice a un sobreprecio. Por otro lado, si un inversionista adquiere los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y se lleva a cabo una redención anticipada de los Bonos por parte del Emisor, el rendimiento para el inversionista podría verse afectado negativamente.

Riesgo de tasa de interés: Los Bonos podrán devengar una tasa fija hasta su vencimiento, por tanto, si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitan los Bonos de este Programa, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

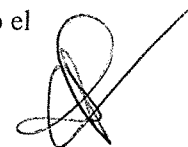
Riesgo por falta de profundidad en el mercado secundario: Debido a la falta de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Bonos pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender los Bonos antes de su Fecha de Vencimiento hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad.

Riesgo de dispensas por parte de los Tenedores Registrados: Aquellos Tenedores Registrados que representen la Mayoría de los Tenedores Registrados como tal término se define en la sección de Definiciones, podrán, a solicitud de Emisor, dar su dispensa de darse algún incumplimiento en cualquiera de los términos y condiciones de la presente oferta. Por tanto, el resto de los Tenedores Registrados estarán sujetos a la dispensa, a pesar que puedan tener alguna objeción o reserva al respecto de la dispensa otorgada.

Riesgo por falta de opinión independiente o calificación de riesgo: El Emisor no ha solicitado y no planea solicitar calificación de una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión independiente relativa al riesgo del presente Programa.

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

Riesgo de pago de las Series Subordinadas: El pago de capital y de intereses de las Series Subordinadas está sujeto a una serie de condiciones como se refleja en la sección III.A.18 del presente Prospecto. Estas condiciones están fuera del control del potencial inversionista. Por tanto, si en cualquier Fecha de Pago el



Emisor no está en cumplimiento de estas condiciones, el flujo de pago esperado de la inversión se podrá ver adversamente afectado, afectando de esta manera el retorno de la inversión. Cualquier inversionista interesado en adquirir Series de bonos subordinados debe, antes de realizar dicha inversión, entender y familiarizarse con las condiciones de los bonos subordinados, La deuda subordinada son valores de renta fija, con rendimiento explícito que ofrecen una rentabilidad mayor que los otros activos de deuda. Sin embargo esta mayor rentabilidad se logra a cambio de perder capacidad de cobro en caso de extinción y posterior liquidación de la sociedad, ya que está subordinado el pago en orden de prelación en relación con los acreedores ordinarios. Esto quiere decir, que en caso de quiebra de la sociedad, primero cobrarán los acreedores ordinarios y luego, si queda un remanente de los activos, podrán cobrar los poseedores de este título de deuda.

Riesgo de Tratamiento Fiscal: 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.

B. Del emisor

El Emisor acaba de iniciar operaciones y por lo tanto no cuenta con un historial extenso de actividades comerciales. Adicionalmente, al iniciar operaciones en el 2013 el Emisor no cuenta con historial sobre utilidades ni referencia sobre manejo de los alquileres, por lo cual no se presenta información corporativa que muestre el desempeño de El Emisor.

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

Riesgo por insolvencia contable: El Emisor cuenta únicamente con \$210,000 de capital pagado, por lo tanto, este programa representa 47.6 veces el capital pagado del Emisor.

Al 31 de marzo de 2015, la relación de deuda/patrimonio es de 2.1 veces, de colocarse la totalidad del programa, la relación de pasivos/patrimonio pasaría a 2.3 veces.

Riesgo del giro del negocio: El Emisor deriva sus ingresos del alquiler de las propiedades, por lo tanto una disminución de la ocupación de estos locales podría afectar la capacidad de repago de El Emisor.

Riesgo de desastre natural: Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor 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 excedería los límites de cobertura de su póliza 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 las coberturas de la póliza de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

C. Del entorno

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicados principalmente en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones bajo los Bonos, dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas prevalecientes de tiempo en tiempo en Panamá.

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

Riesgo político: La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un impacto negativo en el negocio del Emisor, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud de dicho impacto en el abstracto. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones del Emisor y la capacidad del Emisor de cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos.

Riesgo de cambios en materia fiscal: El Emisor no garantiza que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos y las ganancias de capital generados de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este documento, no sufrirá cambios en el futuro.

D. De la Industria

Riesgo por competencia: El colateral de las Series Senior consiste primordialmente de hipotecas sobre Bien(es) Inmueble(s) que consistente en una plaza comercial dedicada al alquiler de locales comerciales para almacenes y/o restaurantes en el área de Costa del Este. El aumento en la oferta de Plazas Comerciales similares puede tener un efecto adverso en el arrendamiento esperado de los mismos, y por tanto en su valor.

III. Descripción de la Oferta

A. Detalles de la Oferta

Los Bonos forman parte de un programa rotativo de bonos corporativos realizado por el Emisor con un valor nominal total de hasta diez millones de Dólares (US\$10,000,000.00), o cualquiera otra cantidad inferior a esta, la cual fue autorizada mediante acta de Asamblea de Accionistas el 30 de marzo de 2015, los cuales serán emitidos en múltiples Series, las Series Senior y las Series Subordinadas.

El Emisor se reserva el derecho de emitir varias Series de ambos tipos y de emitir nuevos Bonos en la medida que exista disponibilidad, con la condición de que el monto total de todas las Series en circulación no sobrepasen el monto estipulado para cada una. En la medida en que se vayan cancelando los Bonos emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir Bonos nuevos. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de Bonos ya emitidos. Los Bonos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada detalladas en cada Bono. El Programa estará disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá.

Las Series Senior podrán ser emitidas por un monto máximo de hasta tres millones de Dólares (US\$3,000,000.00), en distintas Series como así lo determine el Emisor. Las Series Subordinadas podrán ser emitidas por un monto máximo de hasta siete millones de Dólares (\$7,000,000.00), en distintas Series como así lo determine el Emisor. Además, este Programa fue autorizado para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, bajo la Resolución SMV No. 417-15 de 7 de julio de 2015. Cualquier término en mayúscula tendrá el significado dado a dicho término en el apéndice del presente Prospecto.

Se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante suplemento al Prospecto Informativo, al menos dos (2) días hábiles de antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, la Serie(s) a ser ofrecida(s), la Tasa de Interés, el monto de Serie, la Fecha de Oferta, plan de repago de capital, y Fecha de Vencimiento.

Los accionistas del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente de los Bonos. Igualmente, no tienen restricción alguna para la compra de los Bonos. No existe limitación de los derechos de los Bonos en cualquier otra obligación o contrato del Emisor.

Al 31 de marzo de 2015, el capital pagado del Emisor es de \$210,000.00. Por tanto la relación el Programa representa 47.6 veces el monto del Capital pagado del Emisor.

1. Forma de los Bonos

a. Los Bonos serán emitidos inicialmente en uno o más macrotítulos o títulos globales (colectivamente los "Bonos Globales") con vencimiento en la Fecha de Vencimiento, emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 y múltiplos de dicha denominación, en forma nominativa y registrada sin cupones a nombre de Central Latinoamericana de Valores, S.A. quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada uno de los Participantes. Consecuentemente, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o de los derechos bursátiles correspondientes estará sujeto a las

normas legales vigentes y a las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado. Todo pago a capital o intereses bajo los Bonos Globales se hará al Tenedor Registrado de los mismos. No será responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales ni por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles pues ese pago se hará a LatinClear como Tenedor Registrado.

b. Los Bonos también podrán ser emitidos en uno o más títulos individuales (“Bonos Individuales”), en forma nominativa y registrada, sin cupones si (i) LatinClear o cualquier sucesor de LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales y un sucesor no es nombrado dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido o (ii) el Tenedor Registrado solicita la emisión de su Bono como un Bono Individual.

Los Bonos Individuales podrán ser convertidos en derechos bursátiles con respecto a Bonos Globales y consignados en LatinClear. De igual forma los derechos bursátiles respecto de los Bonos Globales podrán ser convertidos en Bonos Individuales, sujeto a las reglas de LatinClear, los contratos con intermediarios que sean aplicables y la ley. 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.

2. Expedición, Fecha y Registro de los Bonos

De tratarse de bonos físicos, cada Bono será emitido en la Fecha de Expedición. Los Bonos deberán ser firmados, en nombre y representación del Emisor por cualesquiera dos directores del Emisor. Adicionalmente, los Bonos deberán ser debidamente autenticados y fechados por dos empleados autorizados del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Cada Bono será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, como diligencia de autenticación, en la fecha que el Emisor reciba valor por dicho Bono o, en relación con Bonos Globales, conforme el Emisor le instruya de tiempo en tiempo.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales en el cual se anotará, la Fecha de Expedición de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo.

3. 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 en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Agente de Pago, Registro y Transferencia está encargado de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, efectuar los pagos correspondientes en cada Día de Pago en representación del Emisor, mantener el Registro, ejecutar los traspasos pertinentes y efectuar la redención o pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor. Capital Bank, Inc. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión hasta su renuncia o remoción.

4. Pago de capital

La Fecha de Vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas serán comunicados mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

5. Tasa de Interés, Cómputo y Pago de Intereses

La Tasa de Interés de cada una de las Series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

Los Bonos devengarán la Tasa de Interés, pagadera en cada Fecha de Pago, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

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

6. Intereses no pagados, mora

Con relación a las Series Senior

En caso de mora, ya sea en el pago del capital o de los intereses, el Emisor pagará a los Tenedores Registrados, como única compensación e indemnización (independientemente de cualesquiera daños causados), intereses sobre dicha suma de capital o interés no pagado, según sea el caso, a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés aplicable a los Bonos más 2% anual, desde la fecha en que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, hubiese vencido y fuese exigible hasta la fecha en que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad, con excepción de aquellas deducciones que sean requeridas por ley.

Con relación a las Series Subordinadas

Los Intereses Devengados y no pagados de las Series Subordinadas se acumularán al capital y serán pagados en la Fecha de Vencimiento de su respectivo Bono sin devengar intereses adicionales ni moratorios.

7. Lugar y forma de pago de los Bonos:

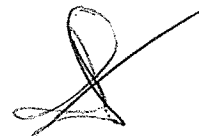
El pago a capital e intereses de los Bonos será hecho en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, actualmente ubicadas en Edificio P.H. Global Plaza, Planta Baja, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado o (ii) en el caso que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el

pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central o (iii) mediante transferencia electrónica. Los costos y gastos relacionados con el pago por medio de transferencia electrónica serán sufragados por el Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Transferencia y se requerirá una firma debidamente autorizada para su entrega. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de cinco días hábiles antes de cualquier Día de Pago o de la Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago, Registro y Transferencia escogerá la forma de pago.

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

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

La Fecha de Pago de intereses y capital, cuando así corresponda, en relación a los Bonos de cada Serie serán los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre, y 31 de diciembre cada año, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. Si un una Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea Día Hábil, la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha Fecha a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente.



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

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

8. Sumas no cobradas; prescripción

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

9. Deterioro, Mutilación, Hurto, Pérdida o Destrucción de los Bonos

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

Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá reponer el Bono, sin la necesidad del susodicho procedimiento judicial, cuando considere que, a su juicio, es totalmente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Bono sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia exijan a su sola discreción en cada caso.

Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

10. Transferencia del Bono; Canje por Bono de Diferente Denominación; Propiedad

a) Transferencia del Bono.

Los Bonos son únicamente transferibles en el registro administrado por Agente de Pago, Registro y Transferencia. Cuando un Bono sea entregado al Agente de Pago, Registro y Transferencia para el registro de su transferencia, el Agente de Pago, Registro y Transferencia 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, Registro y Transferencia para el registro de su transferencia deberá ser debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria al Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Agente de Pago, Registro y Transferencia se reserva el derecho de solicitar que dicho endoso sea autenticado por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago, Registro y Transferencia en el registro completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro dentro de los 10 Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago o Fecha de Vencimiento.

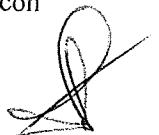
Los traspasos entre participantes de LatinClear serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear. En vista de que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales para dar en prenda sus derechos a persona o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses. En el caso de Bonos Individuales se seguirá el procedimiento establecido en el Prospecto informativo de esta Emisión y las practicas usuales del mercado. La transferencia de Bonos Individuales podrá estar sujeta a impuestos sobre la renta según se estipula en la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006.

b) Canje por Bonos de diferente denominación.

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia 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, Registro y Transferencia, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago, Registro y Transferencia en sus oficinas principales las cuales están actualmente ubicadas en Edificio P.H. Global Plaza, Planta Baja, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

c) Propiedad.

La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de LatinClear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras los Bonos estén representados por uno o más Bonos Globales, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos Bonos Globales será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos. Mientras LatinClear sea el tenedor registrado de los Bonos Globales, LatinClear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos Globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con



respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

Para el caso de los Bonos Individuales, el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia, sin responsabilidad alguna, podrá considerar al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos del mismo y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido. En caso de que dos o más personas estén inscritas en el registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago, Registro y Transferencia observará las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. Para dichas aplicaciones de las expresiones "y" y "o" será de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 154 del Decreto Ley 1 de 1999 que a su vez remite a la Ley 42 de 1984.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia no incurrirá 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, Registro y Transferencia razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

11. Precio de Venta

El Emisor ofrecerá inicialmente los Bonos en el mercado primario por su valor nominal. Sin embargo, la Asamblea de Accionistas del Emisor o la(s) persona(s) que ésta designe podrá(n), de tiempo en tiempo, cuando lo consideren conveniente, 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 y, en aquellos casos en que la Fecha de Expedición del Bono no concuerde con la de un Día de Pago o con la Fecha de Oferta, contra el recibo adicional de los intereses por el período comprendido entre el Día de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono y la Fecha de Expedición del Bono. El pago se efectuará en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, a través del sistema electrónico de negociación de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

12. Redención Anticipada

Serie Senior

El Emisor podrá redimir cualquiera de las Series Senior, parcialmente o totalmente una vez cumplidos los dos (2) años contados desde su respectiva Fecha de Oferta, al 100% del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de quinientos mil Dólares (US\$500,000.00), a menos que el Saldo Insoluto de esta Serie sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Serie. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie Senior

correspondiente. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente alguna Serie, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

Serie Subordinada

El Emisor podrá redimir cualquiera de las Series Subordinadas, parcialmente o totalmente en cualquier momento, al 100% del monto de su Saldo Insoluto, siempre y cuando: a) No se haya producido una Causal de Vencimiento Anticipado de las Series Senior; b) El Emisor esté al día en el pago de intereses y capital cuando así corresponda de las Series Senior; y c) Se haya pagado o redimido el 100% del saldo a capital de las Series Senior. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de quinientos mil Dólares (US\$500,000.00), a menos que el Saldo Insoluto de las Series Subordinadas sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de las Series Subordinadas. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie Subordinada correspondiente. En caso que el Emisor decida redimir anticipadamente alguna Serie, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

Redención en caso de cambios en materia fiscal:

Si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, redimir completamente la Emisión en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la Emisión, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos 15 días calendario de anticipación.

13. Enmiendas y cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia de Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de correcciones y enmiendas 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 de Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series y de su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva. Si la modificación propuesta afecta a todas las Series del Programa, entonces igualmente se requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior. Las modificaciones de Tasa de Interés, monto y Fecha de Vencimiento de cualquiera de las Series requerirán de la aprobación de una Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la respectiva Serie. En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.

14. Declaraciones

El Emisor declara lo siguiente:

- a. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos.
- b. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Bonos ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor.
- c. Toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los Bonos no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.
- d. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor.
- e. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
- f. Los estados financieros auditados del Emisor para el período concluido el 31 de diciembre de 2014 fueron preparados por auditores independientes 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 períodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.



- g. El Emisor no ha incurrido en ninguna de las Causales de Vencimiento Anticipado ni se encuentra en mora bajo ningún acuerdo o contrato del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.
- h. El Emisor se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y el Municipio de Panamá y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o auditadas, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.

15. Obligaciones de Hacer

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

- a. Cumplir con las disposiciones del Decreto-Ley No.1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley 67 de 2011, y reglamentos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- b. Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.
- c. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo pero no limitado a cualquier obligación bancaria.
- d. Cumplir con los términos y condiciones establecidos para la redención anticipada de cada una de las Series.
- e. Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- f. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que el Emisor es titular y que sean materiales para el manejo del negocio.
- g. Efectuar transacciones con sus afiliadas bajo condiciones de mercado.
- h. Utilizar los fondos provenientes del Programa única y exclusivamente para los objetos indicados en el Prospecto.
- i. Cumplir con las Condiciones Especiales Para el Pago de Intereses y Capital de las Series Subordinadas.

Adicionalmente, con relación a las Series Senior, el Emisor se obliga a cumplir con lo siguiente:



- a. Establecer previo a la Primera Fecha de Oferta de los Bonos el Fideicomiso de Garantía y cumplir a cabalidad con sus términos y condiciones.
- b. Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que constituyan a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la Primera Fecha de Oferta de la Serie Senior, primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre aquellos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
- c. Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que se cedan irrevocable e incondicionalmente a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de cada Serie Senior, los cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
- d. En caso de colocaciones posteriores de las Series Senior, el Emisor deberá realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de otorgar en un período de sesenta (60) días calendarios garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías.

16. Obligaciones de No Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie respectiva autorice expresamente y por escrito lo contrario, mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia de Mercados de Valores, el Emisor se obliga a no hacer lo siguiente:

- a. Fusionarse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.
- b. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos (en inglés, 'sale and leaseback transactions'), excepto aquellas que se den en el curso normal de los negocios del Emisor.
- c. Modificar la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un cambio accionario en más de un cincuenta por ciento (50%).
- d. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
- e. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.

17. Causales de Vencimiento Anticipado

Con relación a las Series Senior:

Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado de los Bonos de las Series Senior:

- a. Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados de las Series Senior, en cualquier Fecha de Pago, o de pagar el capital e intereses vencidos y exigibles en la Fecha de Vencimiento, y dicho incumplimiento persiste por más de diez (10) días calendario, una vez sea notificado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia;

- b. Si, habiendo cumplido las Condiciones Especiales Para el Pago de Intereses y Capital de las Series Subordinadas, el Emisor incumple su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas, en cualquier Fecha de Pago, o de pagar el capital e intereses vencidos y exigibles en la Fecha de Vencimiento, sujeto a la previa cancelación total del capital correspondiente de las Series Senior.
- c. Si se decretan secuestros o embargos en contra de los bienes del Emisor o se dictan sentencias en fallos presentados contra el Emisor, que en su conjunto representen un monto superior a cinco millones de Dólares (US\$5,000,000.00), y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente;
- d. Si se decreta la quiebra del Emisor;
- e. Si el Emisor incumpliere cualquiera de las Obligaciones de Hacer y las Obligaciones de No Hacer, descritas en el presente documento, que puedan afectar material y adversamente su posición financiera;
- f. Si se produce algún evento de incumplimiento cuyo efecto sea acelerar o permitir el aceleramiento del pago de deudas a cargo del Emisor que conjuntamente sumen más de cinco millones de Dólares (US\$5,000,000.00), y dicha situación persiste por un plazo de sesenta (60) días calendarios;
- g. Si cualquiera de las declaraciones del Emisor resultase falsa o inexacta en algún aspecto de importancia, y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los treinta (30) días siguientes a su notificación;
- h. Si se nacionalizan, expropián o confiscan la totalidad o alguno de los Bienes Inmuebles y no se reemplazan dentro de los treinta (30) días siguientes con otros bienes inmuebles que cumplan la Cobertura de Garantías; o si se nacionalizan, expropián o confiscan las propiedades o las acciones del Emisor o alguno de los Bienes Inmuebles sin subsanar las Coberturas dentro de los siguientes treinta (30) días.
- i. Si se produce algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor o si ocurre alguna circunstancia de naturaleza financiera, política o económica, ya sea nacional o internacional, y que afecte directa y materialmente la capacidad de pago del Emisor.
- j. Si ocurre un cambio de control, ya sea directo o indirecto del capital social del Emisor o sus empresas relacionadas y/o afiliadas.
- k. Si alguna autoridad competente revoca alguna licencia, permiso o concesión que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor y sus empresas relacionadas y/o afiliadas.
- l. El incumplimiento por parte del Emisor de cualesquiera de sus obligaciones materiales establecidas en el Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomitente correspondiente no haya



corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que se le notificó tal incumplimiento, sin necesidad u obligación de parte del Fiduciario de notificar al Fideicomitente sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.

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

En caso de que el Emisor no realice el aporte antes mencionado, o en la eventualidad de que los flujos disponibles al Agente de Pago, Registro y Transferencia sean insuficientes para hacer frente a las obligaciones frente a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a solicitud de la Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior, instruirá al Fiduciario para que ejecute la Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Bienes Inmuebles; y venda y liquide cualquiera otros Bienes Fideicomitados que a su juicio sea necesario liquidar, ya sea mediante proceso judicial o extrajudicial, en los términos, la forma y al precio que estime comercialmente razonables dadas las circunstancias del caso y la necesidad de disponer de dichos activos en el menor tiempo posible.

Cualquier aporte realizado por el Emisor al igual que el producto de los cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento que se encuentren en las Cuentas Fiduciarias, los fondos obtenidos de la ejecución de la Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Bienes Inmuebles y de la venta, liquidación y ejecución de los bienes, así como cualquier otras sumas en efectivo que el Fiduciario tenga en su poder será aplicado utilizando el siguiente orden de prelación de pago: (1) Para cubrir gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado; (2) Para cubrir gastos y honorarios del Fiduciario y cualquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso de Garantía; (3) Para pagar las sumas que se adeuden al Agente de Pago, Registro y Transferencia designado; (4) Para pagar los intereses de los Bonos de las Series Senior, a pro rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados; (5) Para pagar el capital de los Bonos de las Series Senior a pro rata, hasta donde alcance a todos los Tenedores Registrados; (6) Para pagar el capital e intereses de cualquier otro endeudamiento bancario del Emisor; (7) Para pagar los intereses de los Bonos de las Series Subordinadas, a pro rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados; (8) Para

pagar el capital de los Bonos de las Series Subordinadas a pro rata, hasta donde alcance a todos los Tenedores Registrados.

Con relación a las Series Subordinadas:

Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado de los Bonos de las Series Subordinadas:

- a. Si, habiendo cumplido las Condiciones Especiales Para el Pago de Intereses y Capital de las Series Subordinadas, el Emisor incumple su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas, en cualquier Fecha de Pago, o de pagar el capital e intereses vencidos y exigibles en la Fecha de Vencimiento, sujeto a la previa cancelación total del capital correspondiente de las Series Senior.
- b. Si se decreta la quiebra del Emisor;
- c. Si el Emisor incumpliere cualquiera de las Obligaciones de Hacer y las Obligaciones de No Hacer, descritas en el presente documento, que puedan afectar material y adversamente su posición financiera;
- d. Si cualquiera de las declaraciones del Emisor resultase falsa o inexacta en algún aspecto de importancia, y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los treinta (30) días siguientes a su notificación;

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

Cualquier aporte realizado por el Emisor luego de una Declaración de Vencimiento Anticipado de las Series Subordinadas será aplicado utilizando el siguiente orden de prelación de pago: (1) Para cubrir gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado; (2) Para cubrir gastos y honorarios del Fiduciario y cualquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso de Garantía; (3) Para pagar las sumas que se adeuden al Agente de Pago, Registro y Transferencia designado; (4) Para pagar los intereses de los Bonos de las Series Senior, a pro



rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados; (5) Para pagar el capital de los Bonos de las Series Senior a pro rata, hasta donde alcance a todos los Tenedores Registrados; (6) Para pagar el capital e intereses de cualquier otro endeudamiento bancario del Emisor; (7) Para pagar los intereses de los Bonos de las Series Subordinadas, a pro rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados; (8) Para pagar el capital de los Bonos de las Series Subordinadas a pro rata, hasta donde alcance a todos los Tenedores Registrados.

18. Condiciones Especiales Para el Pago de Intereses y Capital de la Serie Subordinada

El Emisor únicamente podrá efectuar los pagos programados de intereses y capital correspondiente en cada Fecha de Pago de los Bonos de las Series Subordinadas siempre que se cumpla con la totalidad de las siguientes condiciones:

- a. Que no se haya dado una Declaración de Vencimiento Anticipado de las Series Senior.
- b. Que el Emisor esté al día en el pago de intereses y capital de las Series Senior, y de cualquier otro endeudamiento financiero que tenga celebrado a la fecha.
- c. Que se hayan perfeccionado todas las Garantías correspondientes a las Series Senior.
- d. Que el Emisor cuente con efectivo suficiente para efectuar el pago programado de intereses y capital correspondiente de las Series Subordinada.

En caso de que el Emisor no pueda efectuar el pago de interés y capital correspondiente de los Bonos de las Series Subordinadas, por no haberse cumplido la totalidad de las condiciones anteriores, dicha falta de pago de intereses o de capital de los Bonos de las Series Subordinadas no será considerada como una Causal de Vencimiento Anticipado de los Bonos de las Series Subordinadas ni acelerará el pago de los mismos. Estas condiciones sólo aplican para el pago de intereses y capital de las Series Subordinadas, y no afectan para el pago programado de intereses y capital de las Series Senior, los cuales son de obligatorio cumplimiento en sus respectivas Fechas de Pago.

Adicionalmente, estas mismas condiciones aplicarán para cualquier pago de dividendos, cancelación de cuentas por pagar a accionistas o similares.

19. Notificaciones

Cualquier notificación o comunicación al Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser dada por escrito y entregada personalmente como se detalla a continuación y la misma se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea entregada al Agente de Pago, Registro y Transferencia de conformidad con lo establecido en esta Sección:

Capital Bank, Inc.
Edificio P.H. Global Plaza, Planta Baja, Calle 50
Apartado 0823-05992
Panamá, República de Panamá
Teléfono: +507 209-7000
Atención: Agente de Pago, Registro y Transferencia
Atención: Alex Espino
aespino@capitalbank.com.pa
www.capitalbank.com.pa

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá variar su dirección antes indicada mediante notificación al Tenedor Registrado. Cualquiera notificación o comunicación del Emisor al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse, a opción del Agente de Pago, Registro y Transferencia y en coordinación con el Emisor, mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación por una vez en días distintos y consecutivos. 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 segunda publicación del aviso.

B. Plan de distribución de los Bonos

Los Bonos de la presente emisión serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sin embargo el Emisor se reserva el derecho de posteriormente ofrecer los valores en otro mercado. Para efectos de la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., el Emisor ha contratado los servicios de Capital Assets Consulting Inc., empresa con licencia de Casa de Valores No. 327-2014 del 9 de julio de 2014 y propietaria de un puesto de bolsa debidamente registrado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., miembro de LatinClear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Las oficinas de Capital Assets Consulting Inc., están ubicadas en el piso 23 de Torre Global Plaza, Calle 50 Panamá, República de Panamá.

La colocación se hará mediando el mejor esfuerzo del intermediario, tal como se estipula en el contrato de corretaje. No existe un contrato de suscripción que garantice la colocación de la Emisión. El Emisor pagará a Capital Assets Consulting Inc., por realizar la negociación de los Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una comisión de 0.25% sobre el valor nominal de los Bonos negociados. Las comisiones que se generen por la negociación de los Bonos se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores.

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

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

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

C. Mercados

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 417-15 de 7 de julio de 2015. Esta autorización no implica que la Superintendencia recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia de Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

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

D. Gastos de la Emisión

	Precio al público	Comisiones y gastos	Monto neto al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$11.79	US\$988.21
Total	US\$10,000,000.00	US\$117,900	U\$\$9,882,100

Todos los gastos relacionados con la Emisión serán por cuenta del Emisor e incluye los siguientes gastos:

Items	En US\$	Periodo	% de la emisión
Tarifa por registro Oferta Pública SMV (0.03%)	\$3,000	Al inicio	0.030%
Inscripción en la BVP	\$375	Al inicio	0.004%
Inscripción en Latinclear	\$1,200	Al inicio	0.012%
Comisión de mercado primario en la BVP	\$12,500	Al inicio	0.125%
Gastos Legales, Mercadeo, Prospecto.	\$12,840	Al inicio	0.128%
Estructuración	\$35,000	Al inicio	0.350%
Comisión de negociación (0.25%)	\$25,000	Al inicio	0.250%
Estructuración de Fideicomiso	\$5,000	Al inicio	0.050%
Agencia de pago (0.1078%)	\$10,780	Anual	0.108%
Manejo del Fideicomiso (0.1078%)	\$10,780	Anual	0.108%
Tarifa de supervisión SMV (0.01%)	\$1,000	Anual	0.010%
Mantenimiento BVP	\$125	Anual	0.001%
Mantenimiento LatinClear	\$300	Anual	0.003%
Total de gastos:	\$117,900		1.179%

E. Uso de los fondos recaudados

El Emisor recibirá con el presente Programa aproximadamente US\$ \$9,882,100 neto de comisiones y gastos estimados. De esta suma, los fondos de los bonos de la serie senior serán utilizados cancelar pasivos con Capital Bank, S.A. Mientras que los fondos de los bonos de la serie subordinada serán utilizados para cancelar cuentas por pagar a los accionistas y el remanente será utilizado para capital de trabajo del Emisor (US\$537,579).

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	2015	2014
<i>Capital Bank, S. A.</i>		
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.500,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECCI con vencimiento en julio de 2015.	500,000	500,000
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.1,350,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECCI con vencimiento en julio de 2015.	1,350,000	1,350,000
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.700,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECCI con vencimiento en julio de 2015.	<u>700,000</u>	<u>700,000</u>
	<u>2,550,000</u>	<u>2,550,000</u>
	2015	2014
<i>Cuentas por pagar</i>		
Cuentas por pagar accionistas	<u>6,794,531</u>	<u>3,513,338</u>

F. Impacto de la Emisión

De colocarse de la totalidad de los Bonos, el efecto de la Emisión en la capitalización de la empresa, utilizando los estados financieros auditados al 31 de marzo de 2015 sería el siguiente:

Pasivos y patrimonio	31 de marzo de 2015	Después de la emisión
Pasivos:		
Préstamos por pagar	2,550,000	
Cuentas por pagar comerciales	329,695	329,695
Cuentas por pagar – accionistas	6,794,531	
Depósitos de clientes	68,857	68,857
Impuesto sobre la renta por pagar	52,419	52,419
Bonos por pagar	<u>0</u>	10,000,000
Total de pasivos	<u>9,795,502</u>	<u>10,450,971</u>
Patrimonio:		
Acciones comunes – sin valor nominal, autorizadas, emitidas y en circulación, 500 acciones	210,000	210,000
Utilidades retenidas (déficit)	11,289	11,289
Superávit por revaluación de terreno	<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>
Total patrimonio	<u>4,612,113</u>	<u>4,612,113</u>
Relación pasivos/patrimonio	2.1	2.3

De colocarse la totalidad de la emisión, la relación pasivos/patrimonio pasaría de 2.1 veces hasta 2.3 veces. La relación pasivo capital pagado es de 47.6 veces

G. Garantía de la Emisión

Series Subordinadas:

Los Bonos de las Series Subordinadas sólo contarán con el respaldo del crédito general del Emisor, y no contarán con una garantía específica.

Series Senior:

Los Bonos de la Series Senior contarán con el respaldo del Fideicomiso de Garantía, el cual contendrá los siguientes activos:

- Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles detallados en la Sección III. G. del presente Prospecto Informativo, cuyo valor de mercado según avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos 2.0 veces el saldo emitido y en circulación de los Bonos.
- Cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de los Bienes Inmuebles emitidas por una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles.
- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento proveniente de los Contratos de Arrendamiento que hayan sido cedidos mediante el Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento, los cuales se depositarán en las Cuentas Fiduciarias.
- Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.

- Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

1. Bienes Inmuebles

La propiedad consiste en un lote de terreno con una superficie de 4,917.43 metros cuadrados, identificado como la finca No. 243,367, inscrito en el documento No. 730,914 de la Sección de la propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, ubicado en Costa del Este, entre la Calle principal de I Primera H, Lote No. H-54, corregimiento de Juan Díaz de la Ciudad de Panamá, Lote que es propiedad de **Pacific East Coast Corp.** Dentro de esta propiedad se ha desarrollado un centro Comercial identificado como **“Downtown at Costa del Este”**.

La finca, arriba descrita, se encuentra ubicada en una de las áreas más exclusivas y de mayor desarrollo del país: Costa del Este. El lote se localiza entrando a Costa del Este por medio del Corredor Sur y colinda con desarrollos comerciales y residenciales de alto costo.

Costa del Este es uno de los desarrollos comerciales más dinámicos de la Ciudad de Panamá, incluye residencias de alto valor, edificios de apartamentos y conjuntos de viviendas familiares, áreas comerciales, un área de parque industrial. Además se han construido escuelas, centros comerciales, iglesias y cuenta con todas las facilidades en cuanto a servicios públicos.

De acuerdo al avalúo realizado por la empresa Inversiones Panamá Florida, S.A. en noviembre de 2013, el lote de terreno tiene un valor de US\$9,834,860 (nueve millones ochocientos treinta y cuatro mil ochocientos sesenta balboas con 00/100). Es decir que se estableció un valor de US\$2.000 por metro cuadrado. (ver anexo sobre avalúo). En el primer trimestre de 2014, comenzaron a abrir los primeros locales comerciales. Hoy día existen 24 locales, los cuales están arrendados que generaron ingresos por más de US\$1.0 millón el año pasado, tal como están reflejado en los estados financieros

La empresa encargada del avalúo fue fundada en 1963, originalmente como una empresa de corretaje de bienes raíces. En el año de 1972, se fundó el Departamento de Avalúos, como un complemento del negocio de corretaje.

2. Contratos de Arrendamiento

Actualmente, El Emisor cuenta con los siguientes establecimientos para arrendamientos:

LOCAL	AREA INTERNA M2
LOCAL 1	102
LOCAL 2	93
LOCAL 3	93

LOCAL	AREA INTERNA M2
LOCAL 4	93
LOCAL 5	93
LOCAL 6	93
LOCAL 7	93
LOCAL 8	238
LOCAL 9	107
LOCAL 10	107
LOCAL 11	108
LOCAL 12	110
LOCAL 13	67
LOCAL 14	70
LOCAL 15	70
LOCAL 16	70
LOCAL 17	70
LOCAL 18	71
LOCAL 19	67
LOCAL 20	70
LOCAL 21	70
LOCAL 22	70
LOCAL 23	70.7
LOCAL 24	70.7

Los contratos de arrendamiento celebrados entre El Emisor, en calidad de Arrendador, y terceros, como arrendatarios, sobre los locales comerciales ubicados en el Bien Inmueble arriba descritos, tienen cánones de arrendamientos que han sido o serán cedidos de manera irrevocable al Fideicomiso. Estos locales generan alquileres en promedio de US\$4,300 mensuales.

3. Cuentas Fiduciarias

El Emisor se obligan a realizar los aportes que sean necesarios, a fin de que el Fiduciario en su capacidad de fiduciario y no a título personal, abra y mantenga abierta en todo momento durante la vigencia de este Fideicomiso las siguientes cuentas fiduciarias:

- **Cuenta de Concentración**

Depósito Inicial: Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de constitución del Fideicomiso, el Fideicomitente Emisor deberá realizar un aporte inicial por la suma de QUINIENTOS DÓLARES (US\$500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a fin de que el Fiduciario proceda con la apertura de la cuenta.

Depósitos Recurrentes: En la Cuenta de Concentración se depositarán las sumas correspondientes a todos los cánones de arrendamiento cedidos irrevocable e incondicionalmente a favor del Fiduciario, derivados de los Contratos de Arrendamiento y que deberán ser depositados directamente en la Cuenta de Concentración por los arrendatarios. No obstante lo anterior, en caso de que por cualquier motivo el Fideicomitente Emisor reciba fondos respecto de los pagos cedidos que debieron de haber sido depositados directamente por los arrendatarios en la Cuenta de Concentración, el Fideicomitente Emisor por este medio reconoce que recibirá dichos fondos en custodia a favor del Fiduciario y se compromete a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el segundo Día Hábil siguiente a su recibo. Queda establecido por este medio, que el Fiduciario no tendrá la obligación de perseguir los pagos realizados directamente al Fideicomitente Emisor y no depositados en la Cuenta de Concentración

Depósitos Adicionales: Queda entendido que si el monto de los pagos cedidos derivados de los Contratos de Arrendamiento no son suficientes para cubrir los pagos y/o gastos, que deben ser cubiertos con los fondos depositados en la Cuenta de Concentración, según se establece más adelante, el Fiduciario notificará por escrito de ésta situación al Fideicomitente Emisor cinco (5) Días Hábiles antes de la próxima Fecha de Pago, el Fideicomitente Emisor, deberá a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago, realizar los aportes que sean necesarios a fin de mantener en la Cuenta de Concentración los fondos mínimos requeridos para cubrir dichos pagos y/o gastos. Igualmente serán depositados en la Cuenta de Concentración los fondos producto de la venta, liquidación y ejecución de los Bienes Fideicomitados, así como el efectivo que forme parte de los Bienes Fideicomitados, en caso de que ocurra un Evento de Vencimiento Anticipado y no haya sido subsanado

Uso de los Fondos: Mientras el Fiduciario no sea notificado de un Evento de Vencimiento Anticipado, los fondos depositados en la Cuenta de Concentración se desembolsarán y serán utilizados por el Fiduciario en cada Fecha de Transferencia, para realizar los siguientes pagos en forma de cascada, de acuerdo al siguiente orden de prioridades, siempre que haya fondos suficientes y hasta donde alcancen:

Para pagar las sumas que correspondan a las comisiones del Agente de Pago, Registro y Transferencia, y del Fiduciario, y cualquier otra comisión o gasto previamente acordado y relacionado con la Emisión que haya que pagar en la próxima Fecha de Pago o antes de la próxima Fecha de Transferencia.

Para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, las sumas necesarias para pagar los intereses a prorrata de los Bonos, en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

Para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas necesarias para pagar el capital a prorrata, de los Bonos, en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

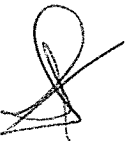
Para transferir la cantidad que sea necesaria a la Cuenta de Reserva, para cumplir con el Balance Requerido en la Cuenta de Reserva.

Para transferir a la cuenta que designe el Fideicomitente Emisor todos los fondos remanentes que queden en la Cuenta de Concentración una vez se haya fondeado la Cuenta de Reserva y se hayan efectuado los pagos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula.

Tipo de Cuenta: La Cuenta de Concentración será una cuenta bancaria corriente que será aperturada a título fiduciario en Capital Bank, Inc.

- **Cuenta de Reserva.**

Depósito Inicial: Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de constitución del presente Fideicomiso, el Fideicomitente Emisor deberá realizar un aporte por la suma de QUINIENTOS



DOLARES (US\$500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para que el Fiduciario proceda a establecer la Cuenta de Reserva. A más tardar dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Oferta, el Fideicomitente Emisor deberá depositar los montos necesarios para cumplir con el Balance Requerido en la Cuenta de Reserva

Depósitos Recurrentes: En la Cuenta de Reserva se depositarán los aportes trimestrales que realizará el Fiduciario, en cada Fecha de Transferencia, provenientes de la Cuenta de Concentración según la cascada de pagos establecidos en la Cuenta de Concentración, a fin de que la Cuenta de Reserva cuente en todo momento con fondos suficientes para cubrir el Balance Requerido en la Cuenta de Reserva.

Depósitos Adicionales:

Las sumas que deba recibir el Fideicomitente Emisor de parte de los arrendatarios en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento se mantendrán en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Fideicomitente Emisor logre remplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por otros que mantengan un canon de arrendamiento igual o mayor al dejado de percibir.

Las sumas provenientes del pago de la pólizas de seguro contra incendio del Bien Inmueble cedidas al Fiduciario, se mantendrán en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Fideicomitente Emisor logre remplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por virtud del siniestro, en caso de que el siniestro no afecte la continuidad del Contrato de Arrendamiento correspondiente, dichos fondos serán traspasados a la cuenta que para estos efectos designe el Fideicomitente Emisor.

La Cuenta de Reserva deberá contar en todo momento con fondos mínimos suficientes para cumplir con el Balance Requerido en la Cuenta de Reserva, por lo que queda entendido que si el monto de los fondos depositados en la Cuenta de Reserva no fuesen suficientes para cubrir el Balance Requerido en la Cuenta de Reserva, el Fideicomitente Emisor a solicitud del Fiduciario, dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a dicha solicitud, deberán realizar los aportes que sean necesarios para cumplir con el Balance Requerido en la Cuenta de Reserva.

Uso de los Fondos: Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva se utilizarán para pagar intereses y/o capital de los Bonos en caso de que en la Fecha de Transferencia no existan fondos suficientes para ello en la Cuenta de Concentración y el Fideicomitente Emisor no haya hecho ningún aporte adicional a la Cuenta de Concentración.

Tipo de Cuenta: La Cuenta de Reserva será una cuenta bancaria de ahorros que será aperturada a título fiduciario en Capital Bank, Inc.

Intereses: Los intereses que generen la Cuenta de Reserva o las inversiones permitidas que se realicen con los fondos de la Cuenta de Reserva serán acreditados en la Cuenta de Reserva.

Firmas Autorizadas: Sólo el Fiduciario y las personas que éste designe tendrán firma autorizada en la Cuenta de Reserva.

Inversiones Permitidas: Los fondos en la Cuenta de Reserva podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósito a plazo fijo y en títulos valores líquidos que sean aceptables al Fideicomitente Emisor y al Fiduciario.

Remanentes: Queda entendido que siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Reserva para cumplir con el Balance Requerido, y siempre y cuando el Fideicomitente Emisor se encuentre en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la Emisión, el Fiduciario transferirá cualesquiera

fondos en exceso en la Cuenta de Reserva a la Cuenta de Remanentes, según se define en la sección c del numeral tres (3) del contrato de fideicomiso, en cada Fecha de Transferencia.

Reposición de Fondos: Siempre que el Fiduciario deba utilizar fondos en la Cuenta de Reserva para cubrir insuficiencia de fondos para el pago de capital e intereses de los Bonos, el Fideicomitente Emisor se obliga a reponer dichos fondos a más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en que el Fiduciario haga uso de los fondos

4. Seguros

Dentro de las garantías se incluye la cesión de las pólizas de seguro contra incendio del Bien Inmueble que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas sobre el Bien Inmueble.

5. Generales del Fideicomiso de Garantía

- a. Objeto y Beneficiarios: Como garantía de la presente Emisión, se constituyó un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984 de la República de Panamá, para garantizar a los Tenedores Registrados de Las Series Senior de los Bonos, en su calidad de beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar el Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos de Las Series Senior.
- b. Domicilio del Fideicomiso: El domicilio del Fideicomiso estará ubicado en las oficinas principales del Fiduciario, actualmente ubicadas en Edificio P.H. Global Plaza, Planta Baja, Calle 50, Panamá, República de Panamá, Teléfono: +507 209-7000. Igualmente el Fideicomiso se ha constituido en su domicilio el día 19 de agosto de 2015.
- c. Fiduciario: El Fiduciario del Fideicomiso es la empresa CAPITAL TRUST & FINANCE, INC., sociedad organizada bajo las leyes de Panamá debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público a la ficha 715218, documento 1860143, titular de una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID No.011-2010, expedida el día 27 de octubre del año 2010, con domicilio en Edificio P.H. Global Plaza, Planta Baja, Calle 50, Teléfono. +507 209-7000, Fax. +507 209-7050, Apartado Postal0823-05992, Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Fiduciario no tiene vínculo ni relación comercial con los Fideicomitentes y se dedica exclusivamente a los negocios fiduciarios y similares. A la fecha de constitución del fideicomiso, no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de su ente supervisor. El Fiduciario es subsidiaria 100% de Capital Bank, Inc. A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente Emisor no tiene obligaciones pendientes con el Fiduciario, ni con su persona controladora. Igualmente el Fiduciario ni su persona controladora es tenedor de valores del Fideicomitente Emisor ni será tenedor de los Bonos. La firma de abogados Fábrega, Molino & Mulino, está actuando como asesor legal de la Emisión. La persona contacto para cualquier tema relacionado con el Fideicomiso es la señora Amanda Savarain sus datos de contacto son: asavarain@capitalbank.com.pa Teléfono: +507 209-7000.



- d. Bienes Fideicomitidos: Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por los Fideicomitentes o por terceras personas, para que queden sujetos al presente Fideicomiso, incluyendo:
1. Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles detallados en la Sección III. G. del presente Prospecto Informativo, cuyo valor de mercado según avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos el 135% del saldo emitido y en circulación de los Bonos de las Series Senior.
 2. Cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de los Bienes Inmuebles emitidas por una compañía aceptable 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 los cánones de arrendamiento proveniente de los Contratos de Arrendamiento que hayan sido cedidos mediante el Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento, los cuales se depositarán en las Cuentas Fiduciarias.
 4. Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias.
 5. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
 6. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

En caso de que, durante los treinta (30) días calendarios siguientes a la Fecha de Oferta de cualquiera de las Series Senior, no se haya colocado la totalidad de la misma, el Fiduciario podrá aceptar la constitución de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio y la cesión irrevocable e incondicional de cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento, únicamente sobre aquellos Bienes Inmuebles que sean necesarios para satisfacer la Cobertura de Garantías.

En caso de redenciones parciales de la Serie Senior, el Fiduciario podrá, previa solicitud del Fideicomitente Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar ciertos Bienes Inmuebles y la cesión suspensiva de sus Contratos de Arrendamiento, siempre y cuando se cumpla con la condición de Cobertura de Garantías.

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

Las partes expresamente reconocen que el Fiduciario recibe los Bienes Fideicomitidos para beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior, de conformidad con los Términos y Condiciones de los mismos, y que, en tal calidad y de ser necesario, procederá conforme a las prerrogativas y derechos que el Fideicomiso le confiera.




- e. Patrimonio Separado: Los Bienes Fideicomitidos constituirán un patrimonio separado de los bienes propios del Fiduciario para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del presente Fideicomiso, o por terceros cuando dichos Bienes Fideicomitidos se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.
- f. Dirección del Fideicomitente Emisor:
Pacific East Coast Corp.
Edificio Pacific Village Nivel E-400, Avenida Punta Colón
Apartado Postal 0831-01715
Teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635
Atención: Moises Btsh
mbtsh@pacificdeveloperspanama.com
www.pacificdeveloperspanama.com
- g. Administración de los Bienes Fideicomitidos:
- El Fiduciario no podrá disponer de los Bienes Fideicomitidos en forma contraria o distinta a la establecida en el Fideicomiso.
 - Para los fines del Fideicomiso, la ocurrencia de cualesquiera de los siguientes hechos constituirá una Causal de Vencimiento Anticipado:
 - a) El incumplimiento por parte de cualesquiera de los Fideicomitentes de cualesquiera de sus obligaciones materiales establecidas en este Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomitente correspondiente no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que se le notificó tal incumplimiento, sin necesidad u obligación de parte del Fiduciario de notificar al Fideicomitente sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.
 - b) La ocurrencia y notificación por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia de cualesquiera de las Causales de Vencimiento Anticipado establecidas en los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior.
- h. Administración de las Garantías al verificarse una Causal de Vencimiento Anticipado:
- En caso de que una o más Causales de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiese sido subsanado dentro del plazo estipulado o treinta (30) días después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellas Causales de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando la Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior se lo soliciten, deberá (A) expedir una declaración de vencimiento anticipado (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”), en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, la cual será comunicada al Fideicomitente Emisor, al Fiduciario y a los Tenedores Registrados, y en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de las Series Senior se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y (B) solicitar al Fideicomitente Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía el monto que sea

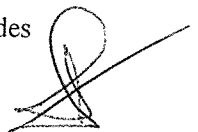
- necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación y los Intereses Devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor. En todo caso, para que un Bono se considere de plazo vencido y exigible de inmediato será necesario que el Tenedor Registrado haya notificado por escrito al Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, y presentado a éste último evidencia de la propiedad de sus derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales o los certificados físicos si fuera el caso.
- En caso de que el Fideicomitente Emisor no realice el aporte antes mencionado, o en la eventualidad de que los flujos disponibles al Agente de Pago, Registro y Transferencia sean insuficientes para hacer frente a las obligaciones frente a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a solicitud de la Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior, instruirá al Fiduciario para que proceda de la siguiente forma:
 - a) Ejecute la Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Bienes Inmuebles, y venda y liquide cualquiera otros Bienes Fideicomitados que a su juicio sea necesario liquidar, ya sea mediante proceso judicial o extrajudicial, en los términos, la forma y al precio que estime comercialmente razonables dadas las circunstancias del caso y la necesidad de disponer de dichos activos en el menor tiempo posible.
 - b) Entregar el producto de la ejecución de la Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Bienes Inmuebles y de la venta, liquidación y ejecución de los bienes, así como el efectivo que tenga en su poder, al Agente de Pago, Registro y Transferencia para que éste aplique dichos fondos a favor de los Tenedores Registrados, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia, luego de cubrir los siguientes gastos: (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 o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso de Garantía.
 - Una vez hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas las obligaciones del Fideicomitente Emisor garantizadas mediante el Fideicomiso, así como todas las obligaciones del Fideicomitente Emisor a favor del Fiduciario según los términos y condiciones contenidos en el contrato, cualesquiera Bienes Fideicomitados remanentes serán traspasados y devueltos al Fideicomitente Emisor, según corresponda. El costo de dicho traspaso correrá por cuenta del Fideicomitente Emisor o en su defecto con cargo a los Bienes Fideicomitados.
 - Queda expresamente pactado que en caso de que el Fiduciario reciba simultáneamente instrucciones contradictorias por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia y de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior, el Fiduciario acatará aquellas provenientes de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior.
- i. Deberes del Fiduciario: Los deberes y responsabilidades del Fiduciario se circunscriben única y exclusivamente a los que se especifican en el Fideicomiso y son los siguientes:
- (i) Aceptar y mantener durante toda la vigencia de la Emisión, la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituyan a su favor a título fiduciario mediante escritura pública, sobre el Bien Inmueble y sus mejoras, según lo establecido en el presente contrato



- (ii) Aceptar y mantener durante toda la vigencia de la Emisión, la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento según Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento
 - (iii) Aperturar, mantener y administrar durante toda la vigencia del Fideicomiso la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva, según lo establecido en el presente contrato.
 - (iv) Efectuar las transferencias por los remantes a la cuenta que indique el Fideicomitente Emisor de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
 - (v) Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitados ante una Declaración de Vencimiento Anticipado, según lo establecido en la Cláusula SEPTIMA anterior.
 - (vi) Rendir cuenta al Fideicomitente Emisor de su gestión administrativa por lo menos de forma anual, en la fecha de cada aniversario del presente Fideicomiso, así como al finalizar este Contrato de Fideicomiso.
 - (vii) Remitir mensualmente al Fideicomitente Emisor los estados de cuenta de las Cuentas Fiduciarias
 - (viii) Entregar al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, las informaciones, datos y reportes que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el presente Contrato y la ley
 - (ix) 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 los Bienes Fideicomitados.
 - (x) Remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre su gestión como Fiduciario u otra que conforme a la ley deba suministrar.
 - (xi) Conservar los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión como Fiduciario durante la vigencia del presente contrato y hasta que haya sido aprobada la rendición final de cuentas.
 - (xii) 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 presente 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 Fideicomitados.
 - (xiii) Requerir del Agente de Pago, Registro y Transferencia los informes que juzgue necesarios para tener un conocimiento actual del cumplimiento de las obligaciones de parte del Fideicomitente Emisor.
 - (xiv) Deducir de los Bienes Fideicomitados, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución judicial administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitados.
 - (xv) Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier información relacionada al presente fideicomiso, que sea requerida por Tenedores Registrados de las Series. Dicha información será suministrada a través de la oficina del Agente de Pago, Registro y Transferencia y su costo será asumido por el solicitante.
 - (xvi) Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone este contrato y la ley.
- j. Deberes del Fideicomitente Emisor: Corresponden al Fideicomitente Emisor las siguientes obligaciones:



- (i) Realizar todas las gestiones a fin de que el Fiduciario pueda aperturar la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva.
- (ii) Aportar los fondos correspondientes a los Depósitos Iniciales a los que se refiere la Sección Sexta de este Contrato, para que el Fiduciario proceda con la apertura de las Cuentas Fiduciarias.
- (iii) Constituir dentro de los treinta (30) días calendario a partir de la Primera Fecha de Oferta, primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías correspondiente.
- (iv) Ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, dentro de los treinta (30) días calendario a partir de la Primera Fecha de Oferta, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento, sobre el Bien Inmueble cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantía. El Fideicomitente Emisor se compromete, además, a cumplir con todos los términos y condiciones del Contrato de Cesión. Dichas cesiones y traspasos se harán usando el modelo de contrato de cesión irrevocable adjunto como Anexo A al presente instrumento de Fideicomiso. El Fiduciario no tendrá responsabilidad de fiscalizar que el Fideicomitente Emisor efectivamente le traspasen todos los créditos por cobrar a los arrendatarios que generen los Contratos de Arrendamiento cedidos.
- (v) En caso de que exista un Evento de Vencimiento Anticipado, el Fideicomitente Emisor deberá otorgar poder especial al Fiduciario para que pueda renegociar, ceder y traspasar los Contratos de Arrendamiento que hayan sido cedidos según contrato de cesión, así como sustituirse en el Fideicomitente, según corresponda, para el cobro de los cánones, en el caso que éste así lo dispusiere.
- (vi) Realizar todas las gestiones que sean necesarias para que se perfeccionen las Garantías correspondientes y necesarias para cumplir con la Cobertura de Garantía, tomando en consideración el monto de la Serie Senior y la Serie Subordinada que se van a emitir, lo que implica, sin limitar, el mantenimiento y aumento de ser aplicable, de las hipotecas existentes sobre el Bienes Inmueble, la adición hipotecaria de otros bienes inmuebles y el aumento de la Cobertura de Garantía, de manera que las mismas se encuentren debidamente constituida.
- (vii) Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento depositen directamente los cánones de arrendamiento en la Cuenta de Concentración a partir de la notificación a los arrendatarios de la celebración del contrato de cesión entre el Fideicomitente Emisor (en calidad de arrendadores) y el Fiduciario. En caso de que por cualquier motivo el Fideicomitente Emisor reciba fondos respecto de los cánones de arrendamiento cedidos que debieron de haber sido depositados directamente en la Cuenta de Concentración, el Fideicomitente Emisor se compromete a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el segundo Día Hábil siguiente a su recibo.
- (viii) Cumplir con todas las obligaciones derivadas de los Contratos de Arrendamiento.
- (ix) Pagar al Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso, pago que provendrá de los fondos depositados en la Cuenta de Concentración.
- (x) Proporcionar al Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del Fideicomiso.
- (xi) Mantener el Bien Inmueble asegurado con pólizas de incendio aceptables y cedidas al Fiduciario, por al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras existentes sobre dichas propiedades.
- (xii) Depositar en la Cuenta de Reserva cualquiera suma de dinero recibida en concepto de penalidades



por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento hasta tanto se logren remplazar el o los contratos de arrendamiento cancelados por otros de igual o mejor valor económico.

(xiii) Actualizar el avalúo del Bien Inmueble cada dos (2) años.

(xiv) Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Fideicomitidos.

(xv) Dar aviso al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados por los Bienes Fideicomitidos.

(xvi) Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso, en la ley y demás disposiciones aplicables.

Remuneración del Fiduciario: Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario recibirá como remuneración anual por concepto de administración del presente Fideicomiso, la suma anual de diez mil setecientos ochenta Dólares (US\$10,780.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América más ITBMS. Dicho monto será cancelado dentro de los cinco (5) primeros días calendarios luego de cumplido cada aniversario de la vigencia del presente fideicomiso. El pago correspondiente al primer año de vigencia deberá ser remitido por el Fideicomitente Emisor al Fiduciario a más tardar diez (10) días calendarios contados a partir del momento en que el Fideicomiso sea suscrito. Los Fideicomitentes autorizan al Fiduciario para que pueda deducir dichos honorarios así como los gastos a los cuales se refiere el Fideicomiso, directamente de los Bienes Fideicomitidos, en el evento en que fuesen exigibles y estuvieran pendientes de pago.

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

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

Queda entendido que la renuncia y correspondiente sustitución del Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del 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 Fideicomitidos se hará en atención a los fines de este fideicomiso y no en atención al Fiduciario.

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

l. Remoción del Fiduciario: La Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie Senior podrá remover al Fiduciario en los siguientes casos:

- En caso de que el Fiduciario cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o

- En caso de que el Fiduciario sea intervenido o investigado por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá; o
- En caso de que el Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
- En caso de que en la opinión razonable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie Senior, el Fiduciario incurra, ya sea por acción u omisión, en negligencia, dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato de Fideicomiso.

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

- m. Irrevocabilidad y término del Fideicomiso: El Fideicomiso no es revocable por el Fideicomitente Emisor. El Fideicomiso terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:
- Cuando todas las sumas de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior, al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia sean pagadas en su totalidad, según certificación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.
 - De darse un incumplimiento por parte del Fideicomitente Emisor de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de los Bonos, sin que el incumplimiento haya sido subsanado en el término perentorio establecido en los términos y condiciones de los Bonos, una vez todos los Bienes Fideicomitados hubiesen sido vendidos y liquidados y el producto de dicha venta hubiese sido entregado al Agente de Pago, Registro y Transferencia conforme a lo contemplado en el contrato de Fideicomiso.
 - Por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido o por hacerse imposible su cumplimiento.
 - Por decisión de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior.
 - Por cualquiera otra causa establecida en el contrato de Fideicomiso, en los términos y condiciones de los Bonos o en la legislación panameña.
- n. Contadores Públicos Autorizados del Fiduciario: La firma Man & lee actúa como contadores públicos autorizados del Fiduciario, con dirección en Edificio No. 27, Calle 60 Obarrio, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Contacto: Jose Mann
- o. Agente Residente del Fideicomiso: Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designa a la firma de abogados FABREGA, MOLINO & MULINO con oficinas en BMW Plaza, calle 50, Piso 9,, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como agente residente del Fideicomiso. Contacto: Tatiana Abadía, Teléfono 301-6600, fax: 301-6606, tabadia@fimm.com.pa.
- p. Ley Aplicable y jurisdicción: El Fideicomiso y las obligaciones, derechos y garantías que se deriven del mismo se regirán e interpretarán de acuerdo con las leyes y cualquier controversia que surja de la ejecución, falta de cumplimiento o interpretación de sus términos y condiciones, se someterá para su decisión ante la jurisdicción exclusiva de los tribunales de la República de Panamá.

H. Principal Fuente de Repago

La principal fuente de repago del capital de los Bonos de la Serie Senior son los cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento, y de los Bonos de la Serie Subordinada, los activos líquidos disponibles al Emisor, es decir los flujos que produce los arrendamientos de los locales, así como los ingresos que pueden producir si fuese el caso la ventas de algunos de los locales disponible, toda vez que hasta el momento El Emisor ha decidido no vender ninguna de las propiedades.

I. Historia y desarrollo del Emisor

PACIFIC EAST COAST CORP., es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública N° 13,135 de 31 de mayo de 2006 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 528647, Documento 964560 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 8 de junio de 2006, con dirección en Avenida Punta Colón, Edificio Pacific Village Nivel E-400, Ciudad de Panamá, Rep. de Panamá. El apartado postal del Emisor es 0831-01715 Panamá, Rep. de Panamá. La duración de la sociedad es perpetua.

La empresa fue creada con el fin de administrar y gestionar un proyecto inmobiliario comercial, ubicado en Costa del Este. Este desarrollo inmobiliario se denomina: **Downtown at Costa del Este**.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap, o suscripción preferente. Desde su constitución hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones.

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

1. Capitalización y endeudamiento

Hasta el 31 de marzo de 2015, el Emisor solo cuenta con facilidades crediticias otorgadas por Capital Bank, Inc. A continuación detallamos dichas facilidades:

	2015	2014
<i>Capital Bank, Inc.</i>		
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.500,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECI con vencimiento en julio de 2015.	500,000	500,000
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.1,350,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECI con vencimiento en julio de 2015.	1,350,000	1,350,000
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.700,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECI con vencimiento en julio de 2015.	700,000	700,000
	<u>2,550,000</u>	<u>2,550,000</u>

A continuación el estado de capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de marzo de 2015 y de diciembre de 2014:

Pasivos y patrimonio	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de 2014
Pasivos:		
Préstamos por pagar	2,550,000	2,550,000
Cuentas por pagar comerciales	329,695	628,659
Cuentas por pagar – accionistas	6,794,531	6,794,531
Depósitos de clientes	68,857	77,630
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>52,419</u>	<u>4,596</u>
Total de pasivos	<u>9,795,502</u>	<u>10,055,416</u>
Patrimonio:		
Acciones comunes -- sin valor nominal		
Autorizadas, emitidas y en circulación,		
500 acciones	210,000	210,000
Utilidades retenidas (déficit)	11,289	-145,969
Superávit por revaluación de terreno	<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>
Total patrimonio	<u>4,612,113</u>	<u>4,454,855</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>14,407,615</u>	<u>14,510,271</u>

No existe ninguna oferta de compra o de intercambio por las acciones del Emisor. El Emisor no ha declarado dividendos desde su fecha de incorporación y no cuenta con una política de dividendos.

2. Capital Accionario

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

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	500			
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	500			

De acuerdo al Pacto Social, el capital social del Emisor está compuesto por quinientas acciones comunes, sin valor nominal y emitidas de forma nominativa. Todas las acciones tienen los mismos derechos y privilegios y cada una tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

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

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

J. Pacto Social y Estatutos

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

1. Junta Directiva

Según el artículo décimo del Pacto Social, la sociedad tendrá un mínimo de tres (3) directores. En las sesiones de Junta Directiva y de la Junta General de Accionistas, cualquiera de sus miembros podrá ser representado y votar por medio de un apoderado que no necesariamente tiene que ser ni director ni accionista, una vez su nombramiento haya sido por escrito, en documento público o privado, y con poder de sustitución o sin él.

Los dignatarios de la sociedad son:

Henry Levy – Presidente

Raymond Homsany – Secretario

Eduardo Gateno – Tesorero

2. Representación Legal

Según el artículo décimo quinto del Pacto Social, la representación legal la ejercerá el Presidente y el Secretario, y a falta temporal o absoluta de estos, la ejercerá en su orden el Vicepresidente o Tesorero. La Junta General de Accionistas puede designar a cualquier persona para reemplazar la Representación Legal en faltas temporales o absolutas.

3. Negocios

Según el artículo tercero del Pacto Social de la Compañía, los fines de la sociedad son los siguientes:

- a. Dedicarse a la compra, arrendamiento y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, al manejo de toda clase de bienes raíces en general.
- b. Dar y recibir toda clase de fianzas, avales, prendas, hipotecas, pagarés, bonos, leasing y cédulas hipotecarias a socios o a terceros, con o sin restricciones.
- c. Establecer, gestionar y llevar a cabo en general cualquier otro negocio lícito permitido por las leyes de la República de Panamá o que permitan estas en el futuro.

4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

Todas las sesiones de las Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva de la sociedad serán celebradas en las oficinas de la sociedad en la República de Panamá o en el lugar que la Junta Directiva o la Asamblea de Accionista designe en la reunión.

5. Contratos con Partes Relacionadas

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

De acuerdo al artículo quinto del Pacto Social el capital de la sociedad solo podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas.

6. Estatutos

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

7. Otros Derechos

El Pacto Social establece que en caso de que alguno de los accionistas desee vender, ceder o de alguna forma traspasar sus acciones, los accionistas restantes tendrán primera opción de dicha compra, cesión o traspaso. Igualmente los accionistas tendrán derecho preferente de suscribir en cualquier aumento de capital de acciones, las acciones autorizadas de acuerdo con los porcentajes respectivos.

Ningún accionista, sin el consentimiento por escrito de los otros accionistas, creará o permitirá que se origine ninguna hipoteca, fideicomiso, carga, prenda, derecho de retención u otro gravamen sobre ninguna de sus acciones. Tampoco será válido el traspaso directo indirecto de las acciones a favor de un tercero o competidor del negocio de la sociedad, salvo autorización especial con voto calificado del cincuenta y uno por ciento (51%) de las acciones emitidas y en circulación de la Junta de Accionistas. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

K. Descripción de negocios del Emisor

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

Descripción de giro de negocios: El negocio principal del Emisor es de comprar, vender y alquilar propiedades de inversión, específicamente los locales comerciales ubicados en el desarrollo **Downtown at Costa del Este**. Al ser el administrador y propietario del desarrollo, le corresponde al Emisor el control de los locales y el manejo del financiamiento de dicho desarrollo.

Hasta el momento, el emisor solo tiene ingresos derivados de los arrendamientos de los locales. Ninguno de estos clientes representa más del 10% de los ingresos del Emisor. Dichos arrendatarios desarrollan diversos tipos de actividades, siendo la más frecuente la de restaurantes.

Hasta el momento, los colaboradores del Emisor no se encuentran sindicalizados.

Descripción de la industria del Emisor: El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y

apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

1. Litigios legales

A la fecha de este Prospecto, el Emisor no tiene litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

2. Sanciones administrativas

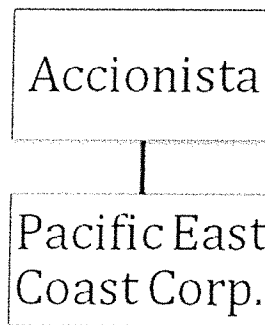
A la fecha de este Prospecto, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia de Mercado de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

3. Restricciones monetarias

Ni el Emisor ni sus subsidiarias tienen restricciones monetarias.

L. Estructura corporativa

La empresa no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios administrativos que requiere. Igualmente, el Emisor no forma parte de un grupo económico ni posee subsidiarias.



M. Propiedades de inversión y otros activos no corrientes

A continuación se presenta un movimiento de los activos fijos del Emisor.

	<u>31 de marzo de 2015</u>			
	<u>Terreno</u>	Locales <u>Comerciales</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo al inicio del período	9,834,860	4,414,164	3,247	14,252,271
Adiciones	-	-	-	-
Adiciones por avalúos	=	=	=	=
Saldo al final del período	<u>9,834,860</u>	<u>4,414,164</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
Depreciación acumulada				
Saldo al inicio del período		-152,334	-	-152,334
Aumento	=	<u>-36,785</u>	<u>-81</u>	<u>-36,866</u>
Saldo al final del período	=	<u>-189,119</u>	<u>-81</u>	<u>-189,200</u>
Valor neto	<u>9,834,860</u>	<u>4,225,045</u>	<u>3,166</u>	<u>14,063,071</u>
		<u>31 de diciembre de 2014</u>		
	<u>Terreno</u>	Locales <u>Comerciales</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo al inicio del período	1,844,036	4,349,180	-	6,193,216
Adiciones	-	64,984	3,247	68,231
Adiciones por avalúos	<u>7,990,824</u>	=	=	<u>7,990,824</u>
Saldo al final del período	<u>9,834,860</u>	<u>4,414,164</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
Depreciación acumulada				
Saldo al inicio del período		-21,667	-	-21,667
Aumento	=	<u>-130,667</u>	=	<u>-130,667</u>
Saldo al final del período	=	<u>-152,334</u>	=	<u>-152,334</u>
Valor neto	<u>9,834,860</u>	<u>4,261,830</u>	<u>3,247</u>	<u>14,099,937</u>

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

O. 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.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, la Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 miembros. La Junta Directiva puede aumentar o disminuir el número de directores. Los dignatarios del Emisor serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario. La sociedad podrá contar con cualesquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo

de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación de la sociedad.

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.

P. Información de tendencias

1. Tendencias macroeconómicas

La tabla que se presenta a continuación se muestra una evolución de los principales indicadores macroeconómicos.

Columna1	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
PIB en MM de US\$ de 1996	13,099	14,041	15,239	17,084	18,813	19,538	20,994	23,275	25,787	27,947	29,793
Tasa de crecimiento del PIB	7.5	7.2	8.5	12.1	10.1	3.9	7.5	10.9	10.8	8.4	6.6
Tasa de Inversión como % del PIB	18.7	18.4	19.5	24.1	27.6	25.6	25.5	27.2	28.6	30.0	29.8
Variación del IPC	0.5	2.9	2.5	4.2	8.8	2.4	3.5	5.9	5.7	4.0	3.2
Tasa de Desempleo	12.4	10.3	9.1	6.8	5.8	6.9	6.8	4.7	4.2	4.3	4.3

Fuente: Elaborado con base en datos del FMI, octubre de 2014.

El desempeño reciente de la economía panameña ha sido bastante favorable con crecimientos reales del PIB entre 7% y 12% para los últimos seis años, con excepción del 2009 cuando el crecimiento en PIB fue de 3.2%. Se estima que el desaceleramiento en crecimiento de la economía en el 2009 se debió principalmente a la recesión global, la falta de crédito externo que tuvo un impacto a nivel interno y la disminución en los niveles de comercio internacional producto de la recesión. En el año 2012, la economía creció un 10.7% con respecto al año anterior.

Para el año 2014 se estimó un crecimiento de 6.6% del PIB según estimación del Fondo Monetario Internacional. Debido a que la economía panameña tiene una alta concentración en sectores como el de servicios cualquier evento relacionado a alguna de estas áreas como la del turismo podría tener un efecto positivo o negativo para tal. Este crecimiento proyectado obedece a varios factores, incluyendo el plan de expansión del Canal de Panamá, y el plan de inversiones públicas anunciado por el gobierno actual.

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

- El 2 de junio del 2011 Fitch aumentó nuevamente la calificación de riesgo soberano de Panamá a BBB con perspectiva estable.
- El 2 de julio del 2012 S&P aumentó la calificación a BBB con perspectiva estable.
- El 31 de octubre del 2012 Moody's aumenta la calificación de riesgo a Baa2.

Según el reporte de Moody's del 31 de octubre del 2012: "El alza [en la calificación] refleja el dinamismo económico del que goza actualmente Panamá y las perspectivas positivas de crecimiento a mediano plazo; y la continua mejoría de los indicadores de la deuda. La economía de Panamá ha crecido a una tasa promedio de 7.3% durante los últimos diez años, la tasa de crecimiento más alta registrada en América Latina y entre las más altas del mundo. A pesar del debilitamiento de las condiciones externas, Panamá ha continuado mostrando un dinamismo económico relevante durante la primera mitad de 2012 cuando el PIB incrementó a una tasa anualizada de 10.6%, aproximadamente el mismo ritmo registrado durante 2011."

No se espera una mejora en la calificación de riesgo soberano de la República de Panamá en el corto plazo ya que la perspectiva presentada por las tres calificadoras se mantiene como 'estable'.

2. Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales

El desempeño del Emisor depende en el desempeño de sus subsidiarias, los cuales a su vez se dedican principalmente al negocio de alquileres de locales comerciales. A continuación presentamos un resumen general del sector y sus tendencias para propósitos exclusivamente informativos.

La industria de alquiler de locales comerciales ha sufrido varios cambios en la última década. El cambio más importante ha sido el establecimiento de centros comerciales cerrados (Malls), los cuales han atraído negocios que típicamente se establecían en Avenida Central, Vía España y en el Área Bancaria. Entre los centros comerciales cerrados más importantes de la Ciudad de Panamá están: MultiCentro (Punta Paitilla), MultiPlaza (Punta Pacífica), Albrook Mall (Albrook), y MetroMall (Vía Tocumen). Adicionalmente, en los años recientes se ha proliferado los centros comerciales abiertos a través de la Ciudad de Panamá. Estos centros comerciales abiertos son por lo general bastante más pequeños que un Mall y típicamente se encuentran cerca de sus mercados metas.

Se espera que a futuro, el desarrollo de Malls sigan atrayendo a más negocios de venta al detal y que los locales comerciales 'stand alone' vayan dando paso a los centros comerciales abiertos. Se estima que la apertura de estos centros comerciales, aunado al crecimiento económico de los últimos años ha dado como consecuencia un aumento considerable en los precios de alquiler de locales comerciales.

En el 2012 se llevó a cabo la apertura de la primera fase del centro comercial Westland Mall en La Chorrera. A pesar de que este centro comercial no está técnicamente ubicado en la Ciudad de Panamá, su tamaño lo hace relevante a la presente discusión. Westland Mall estará siendo desarrollado por Grupo Los Pueblos (Albrook Mall, Los Pueblos). El centro comercial se desarrollará en un terreno de 24Has con más de 124,000 m² de área vendible en su primera fase. Contará con 2 niveles, un estimado de 500 locales comerciales, aire acondicionado central, un food court y 5,000 estacionamientos, de los cuales 2,500 estarán bajo techo. Se estima que la segunda fase del proyecto abrirá en el 2013.

Adicionalmente hay alrededor de 4 Malls adicionales en proyecto, incluyendo las siguientes ubicaciones: Los Andes, Vía Centenario, Santiago de Veraguas, Calle 50 y Ciudad de David.

IV. Análisis de resultados financieros y operativos del Emisor

A. Resumen de las cifras financieras del Emisor

Dado que el Emisor se incorporó recientemente, la información financiera del mismo se limita a los dos últimos años.

A continuación presentamos el balance de situación:

	31 de marzo de	31 de diciembre de cada año:	
	2015	2014	2013
Activos			
Efectivo	136,297	216,592	3,431
Alquileres por cobrar	88,473	54,774	100,813
Gastos pagados por adelantado y otros activos	119,774	138,968	169,824
Propiedad y mobiliario, neto	<u>14,063,071</u>	<u>14,099,937</u>	<u>6,171,549</u>
Total de activos	<u>14,407,615</u>	<u>14,510,271</u>	<u>6,445,617</u>
			-
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Sobregiro			226,616
Préstamos por pagar	2,550,000	2,550,000	2,550,000
Cuentas por pagar comerciales	329,695	628,659	14,243
Cuentas por pagar – accionistas	6,794,531	6,794,531	61,923
Retenciones a subcontratistas por pagar			40,606
Depósitos de clientes	68,857	77,630	3,513,338
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>52,419</u>	<u>4,596</u>	186,725
Total de pasivos	<u>9,795,502</u>	<u>10,055,416</u>	<u>6,593,451</u>
			-
Patrimonio:			
Acciones comunes – sin valor nominal			
Autorizadas, emitidas y en circulación, 500 acciones	210,000	210,000	10,000
Utilidades retenidas (déficit)	11,289	-145,969	-157,834
Superávit por revaluación de terreno	<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>	-
Total patrimonio	<u>4,612,113</u>	<u>4,454,855</u>	<u>-147,834</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>14,407,615</u>	<u>14,510,271</u>	<u>6,445,617</u>

Fuente: Tomado de los Balances de Situación Auditados al 31 de diciembre de 2014 y los Estados Financieros al 31 de marzo de 2015

La siguiente es la tabla del estado de resultado del Emisor para los años 2013 y 2014, como también para el primer trimestre del 2015

	Doce meses terminados al 31 de diciembre de:		Tres meses al 31 de marzo de:	
	2014	2013	2015	2014
Ingresos				
Alquileres ganados	1,139,655	107,600	310,975	235,555
Otros ingresos	87,862		21,781	
Total de ingresos	1,227,517	107,600	332,756	235,555
Gastos				
Servicios de vigilancia	39,820	6,650	9,000	12,610
Comisiones	56,288	50,843	18,514	3,980
Honorarios profesionales	248,181	4,325	136	453
Trámes legales	16,967			
Depreciación	130,667	21,667	7,500	8,335
Seguros	5,659	1,687	36,866	21,667
Luz, agua y teléfono	3,662			1,688
Reparación y mantenimiento	286,296	2,660	2,033	2,201
Anuncio y propaganda	150,000		6,901	902
Aseo y limpieza	15,224	1,409	6,400	
Transporte y viáticos	1,219		4,500	214
Combustible y lubricantes	5,741	1,257	70	82
Impuestos	60,993	40,617	591	
Intereses pagados	185,751	129,340	30,388	27,383
Otros gastos	4,588	3,759	180	331
Total de gastos	1,211,056	264,214	123,079	79,846
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	16,461	-156,614	209,677	155,709
Impuesto sobre la renta	4,596		-52,419	-38,927
Utilidad (perdida) neta del año	11,865	-156,614	157,258	116,782

Fuente: Tomado de los Balances de Situación Auditados al 31 de diciembre de 2014 y de los Estado Financieros al 31 de marzo de 2015.

El mayor incremento en los activos del Emisor, corresponde aumento en el valor de la propiedad, la cual pasó de US\$6.2 millones en diciembre de 2013 hasta US\$14.1 millones en diciembre de 2014.

Mientras que los pasivos se incrementaron en 52.5% al pasar de US\$6.6 millones en diciembre de 2013 hasta US\$10.0 millones en diciembre de 2014, principalmente por el incremento de las cuentas por pagar a los accionistas, las cuales se ubicaron en US\$6.8 millones.

Para el primer trimestre del 2015, la propiedad sigue representando el mayor activo del Emisor, el valor neto de la misma es de US\$14,063,071, con una disminución de US\$36,866 al valor registrado al 31 de diciembre de 2014, esta disminución es resultado de la depreciación de la propiedad.

B. Discusión y análisis de los resultado de las de operaciones y de la situación financiera del Emisor al 31 de marzo de 2015

1. Activos y liquidez

El Emisor cuenta con un saldo de efectivo al 31 marzo de US\$136,297. La razón corriente del Emisor se ubica en 0.12 toda vez que existe un préstamo por pagar en el corto plazo de US\$2.5 millones. La administración del Emisor considera que esta situación mejoraría una vez sean colocado bonos de este programa, lo cual permitirá alargar el vencimiento de la deuda bancaria de corto plazo.

El mayor incremento en los activos del Emisor, corresponde aumento en el valor de la propiedad, la cual pasó de US\$6.2 millones en diciembre de 2013 hasta US\$14.1 millones en diciembre de 2014. En marzo del presente año se ubicó en US\$14.06 millones

Mientras que los pasivos se incrementaron en 52.5% al pasar de US\$6.6 millones en diciembre de 2013 hasta US\$10.0 millones en diciembre de 2014, principalmente por el incremento de las cuentas por pagar a los accionistas, las cuales se ubicaron en US\$6.8 millones. A marzo, los mismos habían disminuido en 2.6% en comparación con diciembre de 2014, como consecuencia de la cancelación de cuentas por pagar a proveedores.

2. Recursos de capital

Al 31 marzo el patrimonio total consolidado del Emisor se ubicó US\$4,612,113 generado por un superávit por revaluación de la propiedad. Igualmente, el capital pagado del emisor se incrementó de US\$10,000 en el 2013 hasta US\$210,000. Mientras que el déficit acumulado de US\$145,969 registrado a diciembre de 2014, se ha convertido en una utilidad no distribuida por el orden de US\$11,289

El Emisor cuenta con deuda bancaria por US\$2.5 millones. Adicionalmente tiene cuentas por pagar con accionistas por el orden de US\$6.8 millones. Como se mencionó en la sección de III.E (Uso de Fondos), la deuda bancaria como con los accionistas será refinanciada con el dinero dimanante de la colocación del presente Programa.

3. Resultados de las operaciones

Durante el 2014, el Emisor registró ingresos por arrendamiento por el orden de US\$1,139,655 lo cual sumado a otros ingresos diversos representó ingresos totales de \$1,227,517. A su vez, los gastos totales se ubicaron en US\$1,211,056 incluyendo gastos generales, depreciación y amortización, y gastos financieros por intereses.

La ganancia antes de impuestos del Emisor fue por el orden de US\$16,461, menos impuestos pagados por US\$4,596. El resultado neto para la el año fue de US\$11,865. Mientras que en el 2013 El Emisor registró un pérdida de US\$156,614.

En el primer trimestre del 2015, los ingresos se incrementaron en 41.3% en comparación con el mismo periodo del año pasado, al pasar de US\$235,555 en el 2014 hasta US\$332,756 en el 2015. Mientras que los gastos totales se ubicaron en US\$123,079 (+54.1%) con lo cual la utilidad antes de impuesto alcanzó US\$209,677 (+34.7% superior al primer trimestre de 2014). La utilidad neta es de US\$157,258.

C. Análisis de perspectivas del emisor

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiéndole facilidades a empresas relacionadas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el Emisor actúa como acreedor. Adicionalmente, el Emisor ha realizado recientemente un ajuste en los arrendamientos de manera tal, que los resultados de la empresa a nivel consolidado no reflejen pérdidas.

V. **Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados**

A. **Directores**

Ninguno de los directores y dignatarios listados a continuación ha sido designada en su cargo con base en arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores. La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

HENRY LEVY SAKHAI

<i>Nacionalidad:</i>	<i>Panameña</i>
<i>Fecha de nacimiento:</i>	<i>17 de Marzo de 1968</i>
<i>Domicilio comercial:</i>	<i>Edificio Pacific Village Nivel E-400</i>
<i>Apartado postal:</i>	<i>0831-01715</i>
<i>E-Mail:</i>	<i>henry@decollection.com</i>
<i>teléfono:</i>	<i>(507) 209-3600</i>
<i>Fax:</i>	<i>(507) 209-3635</i>

Presidente. El señor Levy es graduado en Economía y Finanzas de la Bentley en Waltham, MA, USA en el año 1989. Desde 1990 es Presidente y Gerente General de Levy & Company, ubicada en la Zona Libre de Colón, esta empresa está dedicada a la venta de Textil al por mayor. También ha creado compañías como: Deco Import, Textiles Mundiales, Alfombras Mundiales, Bazz Decor, Confecciones Shic, Ambitec, entre otras.

Desde el año 2007 se incorpora a MLG Group como director, empresa que se dedica a promover proyectos de Construcción en Panamá y Colón. Entre los proyectos que hemos concebido se encuentran: City Mall, Inmobiliaria AFAM, Cosmopolitan (San Francisco) y Promotora 54 (Down Town Costa del Este).

EDUARDO EZRA GATENO HAFEITZ

<i>Nacionalidad:</i>	<i>Panameño</i>
<i>Fecha de nacimiento:</i>	<i>29 de julio de 1967</i>
<i>Domicilio comercial:</i>	<i>Edificio Pacific Village Nivel E-400</i>
<i>Apartado postal:</i>	<i>0831-01715</i>
<i>E-Mail:</i>	<i>e.gateno@pacificdeveloperspanama.com</i>
<i>teléfono:</i>	<i>(507) 209-3600</i>
<i>Fax:</i>	<i>(507) 209-3635</i>

Tesorero. El señor Gateno es graduado del Georgia Institute of Technology de la ciudad de Atlanta, Georgia, en donde obtuvo el título de Ingeniero Industrial (ISYE) en marzo de 1989.

Inició su carrera profesional en 1989 en empresa Confecciones Internacionales, S.A. en donde ocupó diversos cargos, hasta alcanzar la Gerencia General en el año 1992. En 1997 fundó la empresa Pacific Realty, S.A. dedicada a la promoción de Bienes Raíces y la adquisición de propiedades para remodelación, ocupando la Gerencia General de dicha compañía. Desde 1999 ha sido Gerente General Pacific Development, empresa encargada de desarrollar los proyectos residenciales Pacific Point y Pacific Village.

Desde 2003 ha sido Gerente General de Pacific Developers empresa dedicada a la promoción y desarrollo de proyectos residenciales, comerciales como lo son Kings Park, Condado Business Center , The Grand Tower, Fortune Plaza, Seapoint y The Towers at 50th entre otros.

También ha fundado la empresa Mosa Studio, S.A. en la Zona libre de Colon la cual se dedica a la fabricación y distribución de prendas licenciadas de marcas internacionales.

RAYMOND HOMSANY

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 22 de junio de 1984
Domicilio comercial: Edificio Pacific Village Nivel E-400
Apartado postal: 0831-01715
E-Mail: raymond@thegrouppanama.com
teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635

Secretario: El señor Homsany es Ingeniero Civil, graduado de Southern Methodist University en Dallas, Texas en 2006. Actualmente es Presidente de las siguientes empresas The Group, Inc., empresa promotora de proyectos inmobiliarios, The Group Realtors, Corp, empresa dedicada a la venta de proyectos residencial y comercial y The Group Developers, S. A empresa dedicada a desarrollo de proyectos.

De forma paralela, el señor Homnsay ha ejercido desde 2008 la Vicepresidencia de Proyectos de The Group, Inc. empresa dedicada al desarrollo inmobiliario de proyecto tanto residenciales como comerciales. Entre los proyectos desarrollados se encuentran el Mystic Blue, Mystic Gate, Mystic City, The One Tower, Hotel Dilido, Porto Caribe, entre otros. Además, es socio en las empresas Constructores Nacionales, S.A. SM Corporation, S. A , Concretos Dinamicos, S. A.

B. Ejecutivos principales

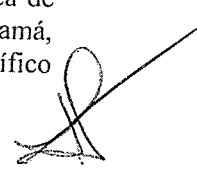
El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que requiere. Sin embargo, El Emisor tiene como asesor al señor David Btsh.

DAVID BTESH

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 18 de octubre de 1942
Domicilio comercial: Edificio Pacific Village Nivel E-400
Apartado postal: 0831-01715
E-Mail: dbtsh@pacificpointpanama.com
Teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635

El señor Btsh obtuvo el título en Industrial Management en Georgia Institute of Technology en 1961. Inició su carrera como empresario en 1960, desde entonces se ha incursionado en diversas actividades empresariales, tales como fábrica de ropa, fábricas de botas y de harina de trigo, comercio al por menor como Yinori y Audio Foto Internacional, entre otras.

En la actualidad es accionista de Consorcio Administrativo, compañía promotora de importantes proyectos de bienes y raíces desarrollados principalmente en el área de Obarrio, San Francisco y Paitilla. Desde 1999, es también Socio de Pacific Realty, compañía de bienes y raíces que promueve la área de Punta Pacífica. También posee participación en Aseguradora Ancón, Acobir, B'nai B'rith – Panamá, Unibank & Trust, Pacific Developers, Inc., Pacific Realty International Corp., Punto en el Pacifico Development Corp. y Consorcio Administrativo.



C. Asesores

Asesor legal de la Emisión – Fábrega, Molino & Mulino

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

Fábrega, Molino & Mulino está ubicado en BMW Plaza, piso 9, calle 50, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 301 6600, Fax: +507 301 6606, email: tabadia@fmm.com.pa.

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

Audidores

MAN, LEE Y ASOCIADOS, con domicilio en Calle 60 Obarrio, Edificio No. 27, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0819-09349, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono +507 264-1822. Presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El socio encargado es el señor Jose Mann con correo electrónico josemann@cwpanama.net

Valuadores

La compañía que realizó los avalúos fue Panamá Florida, con sede en Paitilla, PH. Plaza Paitilla, Primer Piso, Local 61; Teléfono +507 264-3500 Apartado Postal 0816-01692 Panamá, Rep. De Panamá. e-mail: contaCtenos@panamaflorida.net; y su página web es www.panamaflorida.net. En el Anexo XII se encuentra el avalúo de la propiedad.


D. Asesores financieros

Capital Assets Consulting, Inc. actuó como Agente Estructurador de la Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades la de supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esta Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores, la inscripción de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. Adicionalmente, Capital Assets Consulting, Inc. actuó como agente colocador y puesto de bolsa de la Emisión.

E. Compensación

1. Directores y dignatarios

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.



2. Ejecutivos principales

El Emisor no cuenta directamente con personal.

F. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

G. Propiedad accionaria

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

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	500	100%	6	100%
Otros empleados	0	0	0	0

Desde su fundación el Emisor no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha del presente Prospecto no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

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

VI. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones

A la fecha de la Emisión, el Emisor no es parte de ningún contrato o negocio con una parte relacionada de la Sociedad.


Capital Bank, Inc. actúa como agente Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

Capital Trust & Finance, Inc. es 100% subsidiaria de Capital Bank, Inc., quien a su vez actúa como Agente Estructurador de la transacción y Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Capital Assets Consulting, Inc. empresa filial de Capital Bank, Inc., quien a su vez actúa como Agente Estructurador de la transacción y Agente Estructurador de la presente emisión.

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de 2014
Estado de situación financiera		
<i>Cuentas por pagar</i>		
Cuentas por pagar accionistas	<u>6,794,531</u>	<u>6,794,531</u>



VII. Tratamiento fiscal

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

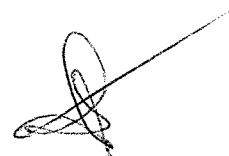
A. Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital

El Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital sobre la venta de los valores, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

B. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses

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



VIII. Información adicional

La oferta pública de que trata este Prospecto y los Bonos de esta Emisión están sujetos a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia de Mercado de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que de otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores ubicadas en piso 8 del Edificio Global Plaza, Calle 50, Ciudad de Panamá.

Esta Emisión de Bonos ha sido registrada en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A., una bolsa de valores debidamente autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores para operar en la República de Panamá.

Ninguna casa de valores o corredor de valores u otra persona está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión que no esté expresamente contemplada en este Prospecto. Ni los asesores financieros, ni los auditores o asesores legales del Emisor o de los Suscriptores asumen ninguna responsabilidad por el contenido de este Prospecto. La información contenida en este Prospecto es únicamente responsabilidad del Emisor.



IX. Anexo 1 - Definiciones

Los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuya en esta sección, y en su defecto, tendrán el significado que se les atribuya en los términos y condiciones de los Bonos.

Agente de Pago, Registro y Transferencia: Persona encargada de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, efectuar los pagos correspondientes en cada Día de Pago en representación del Emisor, mantener el Registro, ejecutar los traspasos pertinentes y efectuar la redención o pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor. Capital Bank, Inc. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión hasta su renuncia o remoción.

Bienes Fideicomitidos: tiene el significado dado a todos aquellos bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Fideicomiso.

Bienes Inmuebles: Corresponde a los bienes inmuebles descritos en el Prospecto Informativo de la Emisión y que serán otorgados en Garantía de Primera Hipoteca y Anticresis a favor del presente Fideicomiso de Garantías, así como también, aquellos Bienes Inmuebles que de tiempo en tiempo se otorguen en garantía a favor del presente Fideicomiso de Garantías.

Bonos: Significa aquellos bonos de cualquiera de las series que formarán parte de la Emisión.

Bonos Globales: Títulos globales o macrotítulos a favor de centrales de valores, cuya emisión, registro y transferencia está sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado.

Causales de Vencimiento Anticipado: Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado aquellas descritas en la sección III.A.17 del presente Prospecto y/o en los términos y condiciones de los Bonos.

Cobertura de Garantías: Significa conjuntamente el cumplimiento de las siguientes condiciones: a) Que el valor de los Bienes Inmuebles dados en garantía de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio, el cual será determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente al menos el ciento treinta y cinco por ciento (135%) del Saldo Insoluto de los Bonos de las Series Senior. b) Que el valor de los cánones de arrendamiento mensuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles, cedido de manera suspensiva al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía representen al menos el uno punto veinte (1.20%) del Saldo Insoluto de los Bonos de las Series Senior. En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia autorice el reemplazo de los Bienes Inmuebles otorgados como garantías de las Series Senior y dicho reemplazo sea temporalmente por efectivo, el monto de dicho efectivo deberá ser equivalente al 80% del valor de avalúo de los Bienes Inmuebles a liberar.

Compañía: Pacific East Coast Corp.



Cuenta de Concentración: Es la cuenta aperturada a título Fiduciario en la cual se depositarán las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento cedidos derivados de los Contratos de Arrendamiento y será utilizada para realizar pagos, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Reserva: Es la cuenta aperturada a título Fiduciario por el Fiduciario en la que se depositarán aportes trimestrales provenientes de la Cuenta de Concentración y las sumas que reciba el Fideicomitente en concepto de pago de penalidades por cancelación anticipada de los Contratos de Arrendamiento, cuyos fondos serán utilizados como reserva para pagos a capital e intereses de los Bonos ante una insuficiencia de fondos por parte del Emisor.

Cuentas Fiduciarias: Se refiere conjuntamente a la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva.

Declaración de Vencimiento Anticipado: Declaración emitida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia por la cual le notifica los Fideicomitentes, el Fiduciario y a los Tenedores Registrados, el vencimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Bonos por incurrir el Fideicomitente Emisor en un evento de incumplimiento conforme se indica en el Prospecto y en los Bonos.

Día Hábil: Todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad de Panamá.

Dólares: Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas.

Emisor: PACIFIC EAST COAST CORP. Sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública N° 13,135 de 31 de mayo de 2006 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 528647, Documento 964560 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 8 de junio de 2006.

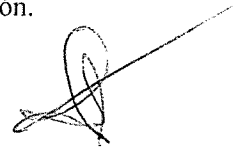
Fecha de Expedición: Fecha en la que el Emisor recibe el precio de venta acordado para el Bono.

Fecha de Oferta: Con relación a cada Serie, la fecha en la cual se ofrece al público inversionista la Serie correspondiente, previa presentación de suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia de Mercado de Valores.

Fecha de Pago: Los intereses y capital exigibles que corresponda a los Bonos se pagarán trimestralmente los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

Fecha de Redención Anticipada: Fecha de Pago en la cual se realice una redención anticipada bajo los términos y condiciones de los Bonos.

Fecha(s) de Vencimiento: Aquella que se estipule como tal en cada uno de los Bonos de la Emisión.



Fideicomiso o Fideicomiso de Garantía: Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía establecido a través de Capital Trust & Finance, Inc. beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior.

Fideicomitentes: Son aquellas personas definidas como tal en el Fideicomiso.

Fiduciario: Capital Trust & Finance, Inc. o su reemplazo.

LatinClear: Central Latinoamericana de Valores S.A.

Mayoría de Tenedores Registrados: Con respecto a la Emisión, son aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la totalidad de la Emisión en un momento determinado, según el Registro. Con respecto a cualquier Serie, son aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie correspondiente en un momento determinado, según el Registro.

Período de Interés: Para el primer período de interés, es el período que comienza en la Fecha de Expedición 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.

Primera Fecha de Oferta:

Programa: Programa rotativo de bono corporativos registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá por un valor nominal total de hasta diez millones de dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, los cuales serán emitidos en dos series, las Series Senior y las Series Subordinadas cuyos términos y condiciones se detallan en sus respectivos Bonos y en el Prospecto.

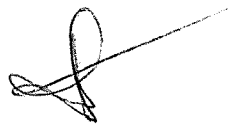
Prospecto: El presente documento.

Registro: Registro que el Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales en el cual se anotará, la Fecha de Expedición de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo.

Saldo Insoluto: En relación a un Bono, significa el monto que resulte de restar al capital, los abonos a capital y redenciones que de tiempo en tiempo realice el Emisor de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.

Serie(s) Senior: Series que podrán ser emitidas por un monto máximo de hasta tres millones de Dólares (US\$3,000,000.00), debidamente garantizada de acuerdo al Fideicomiso de Garantía del Programa.

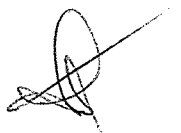
Serie(s) Subordinada(s): Series que podrán ser emitidas por un monto máximo de hasta siete millones de Dólares (US\$7,000,000.00).



Súper Mayoría de Tenedores Registrados: Aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie correspondiente en un momento determinado, según el Registro.

Tasa de Interés: Aquella que se estipule en cada uno de los Bonos de la Emisión. La Tasa de Interés con respecto a cada una de las Series será determinada a través de suplemento al Prospecto con no menos de dos Días Hábiles de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

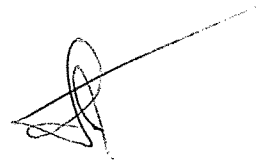
Tenedor(es) Registrado(s): Aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.



X. Anexos

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2014

Estados Financieros interinos al 31 de marzo de 2015

A handwritten signature or mark consisting of a stylized, cursive letter 'A' or similar symbol, followed by a long horizontal line extending to the right.

XI. Avalúo



A handwritten signature or scribble in the bottom right corner of the page, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2015

Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros 2015

	Páginas
Contenido	
Informe de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 16

Dictamen de los Auditores Independientes

Junta Directiva y Accionistas
Pacific East Coast, Corp.

Hemos auditado los estados financieros de Pacific East Coast, Corp. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2015, y los estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relacionado a la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y hacer estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no tienen errores de importancia relativa.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos selectivos 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.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Pacific East Coast, Corp. al 31 de marzo de 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mann, Lee y Asociados

25 de febrero de 2015

Panamá, República de Panamá

Pacific East Coast, Corp.

Estado de situación financiera 31 de marzo de 2015 En balboas

	Notas	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de 2014
Activos			
Efectivo	4	136,297	216,592
Alquileres por cobrar		88,473	54,774
Gastos pagados por adelantado y otros activos	5	119,774	138,968
Propiedad y mobiliario, neto	6	<u>14,063,071</u>	<u>14,099,937</u>
Total de activos		<u>14,407,615</u>	<u>14,510,271</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Préstamos por pagar	7	2,550,000	2,550,000
Cuentas por pagar comerciales		329,695	628,659
Cuentas por pagar – accionistas	9	6,794,531	6,794,531
Depósitos de clientes	10	68,857	77,630
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>52,419</u>	<u>4,596</u>
Total de pasivos		<u>9,795,502</u>	<u>10,055,416</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes – sin valor nominal Autorizadas, emitidas y en circulación, 500 acciones		210,000	210,000
Utilidades retenidas (déficit)		11,289	(145,969)
Superávit por revaluación de terreno	11	<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>
Total patrimonio		<u>4,612,113</u>	<u>4,454,855</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>14,407,615</u>	<u>14,510,271</u>

Las notas son parte de estos estados financieros.

Pacific East Coast, Corp.

Estado de ganancias o pérdidas Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 En balboas

	Nota	2015	2014
Ingresos			
Alquileres ganados		310,975	235,555
Otros ingresos		<u>21,781</u>	<u>-</u>
		<u>332,756</u>	<u>235,555</u>
Gastos			
Servicios de vigilancia		9,000	12,610
Comisiones		18,514	3,980
Gastos bancarios		136	453
Honorarios profesionales		7,500	8,335
Depreciación		36,866	21,667
Seguros		-	1,688
Luz, agua y teléfono		2,033	2,201
Reparación y mantenimiento		6,901	902
Anuncio y propaganda		6,400	-
Aseo y limpieza		4,500	214
Transporte y viáticos		70	82
Combustible y lubricantes		591	-
Intereses pagados		30,388	27,383
Otros gastos		<u>180</u>	<u>331</u>
		<u>123,079</u>	<u>79,846</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		209,677	155,709
Impuesto sobre la renta estimado	12	<u>(52,419)</u>	<u>(38,927)</u>
Utilidad neta del período		<u><u>157,258</u></u>	<u><u>116,782</u></u>

Las nota son parte de estos estados financieros.

Pacific East Coast, Corp.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 En balboas

	Acciones Autorizadas Emitidas y en Circulación	2015	2014
Acciones comunes			
Saldo al inicio del período	500	210,000	10,000
Adición	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200,000</u>
Saldo al final del período	<u>500</u>	<u>210,000</u>	<u>210,000</u>
Déficit acumulado			
Saldo al inicio del período	-	(145,969)	(157,834)
Utilidad neta del período	<u>-</u>	<u>157,258</u>	<u>116,782</u>
Saldo al final del período	<u>-</u>	<u>11,289</u>	<u>(41,052)</u>
Superávit por revaluación de terreno			
Saldo al inicio del período	-	4,390,824	-
Adición	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,390,824</u>
Saldo al final del período	<u>-</u>	<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>
Total patrimonio	<u>500</u>	<u>4,612,113</u>	<u>4,559,772</u>

Las notas son parte de estos estados financieros.

Pacific East Coast, Corp.

Estado de flujos de efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015

En balboas

	Nota	2014	2013
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del período		157,258	116,782
Depreciación		36,866	21,667
Gasto de impuesto sobre la renta	12	52,419	38,927
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(33,699)	(233,919)
Gastos pagados por adelantado		19,194	17,536
Cuentas por pagar comerciales		(298,964)	6,107
Cuentas por pagar otras		-	48,802
Impuesto sobre la renta por pagar		(4,596)	-
Retenciones a subcontratistas		-	(40,606)
Depósitos de clientes		<u>(8,773)</u>	<u>622,829</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		<u>(80,295)</u>	<u>598,125</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedad y mobiliario		-	(3,662,384)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Sobregiro		-	40,226
Cuentas por pagar accionistas		-	2,824,033
Capital pagado		<u>-</u>	<u>200,000</u>
Efectivo neto provistos por las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>3,064,259</u>
Disminución neta en el efectivo		(80,295)	-
Efectivo neto al inicio del período		<u>216,592</u>	<u>3,431</u>
Efectivo neto al final del período	4	<u><u>136,297</u></u>	<u><u>3,431</u></u>

Las notas son parte de estos estados financieros.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

1. Información general

Pacific East Coast, Corp.(la Compañía) fue constituida en la República de Panamá el 31 de mayo de 2006, según Escritura Pública No.13135 de la Notaría Primera del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento No.964560 y Ficha No.528647. La Compañía se dedica al alquiler de locales comerciales.

Mediante Escritura Pública No. 6661 de 10 de abril de 2014 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, se protocolizaron actas de reunión conjunta extraordinaria de directores y accionistas y el acuerdo de fusión en la cual Pacific East Coast Corp. absorbió a Promotora 54, S. A. y Lenny Estates, Corp.

La oficina principal de la compañía está localizada en Costa del Este.

Los estados financieros de la Compañía, fueron autorizados para su emisión por la Administración.

2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

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

A la fecha de los estados financieros existe una norma que no ha sido aplicada en la preparación de los mismos:

- La versión final de la NIIF 9- Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39: Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
 - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.
 - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del periodo.
 - Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

- Un nuevo modelo de deterioro, basado en “pérdida esperada” que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3.2 Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los terrenos que son presentados al valor de revaluación. Las políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía son consistentes con aquellas utilizadas en el período anterior.

3.3 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros, en conformidad con las NIIF, requiere de parte de la administración la realización de juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, y gastos. Los resultados actuales pudiesen diferir de aquellos estimados en su momento.

Las estimaciones y supuestos son revisados sobre una base continua y corriente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que se revisan las estimaciones y en cualquier período futuro que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación de la provisión para cuentas malas, estimación de la vida útil de los activos y contingencias.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

3. Políticas de contabilidad significativas (continuación)

3.4 Efectivo

El efectivo se presenta a su costo en el estado de situación financiera. Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos.

3.5 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, que generalmente tienen 30-90 días de término, son reconocidas y llevadas al monto original de la factura. Las cuentas por cobrar compañías relacionadas son reconocidas y llevadas al costo.

3.6 Propiedad y mobiliario

Propiedad y mobiliario para el uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o con fines administrativos, se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición, excepto por los terrenos que son presentados al valor de revaluación, menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que se incurren. La depreciación es cargada para ser disminuida del costo del activo, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a las siguientes tasas de depreciación, determinada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio:

	Porcentaje Anual	Vida útil
Propiedad	3.3%	30 años
Mobiliario	10%	10 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

3. Políticas de contabilidad significativas (continuación)

3.7 Préstamos por pagar

Todos los préstamos son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable de la contraprestación recibida e incluyendo los costos de transacción asociados con los préstamos.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos que generan interés, no incluyendo pasivos mantenidos para negociarlos, son subsecuentemente valorados al costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima a la fecha de liquidación.

3.8 Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por cuentas por pagar y otros pasivos son registrados al costo, que es el valor razonable de la contraprestación recibida, para ser pagado en el futuro por mercancía y servicios recibidos, fueren o no facturados a la Compañía.

3.9 Depósitos de clientes

Los depósitos de clientes corresponden a un mes de alquiler. Dichos depósitos serán devueltos al vencimiento del contrato de alquiler, siempre y cuando el arrendatario cumpla con todas sus obligaciones y el local sea devuelto en las mismas condiciones en que el arrendatario lo recibió.

3.10 Costo de deuda

Los costos de deuda son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los siguientes criterios específicos son cumplidos antes de reconocer los ingresos:

Alquileres

Los ingresos por alquiler son reconocidos en base al canon de arrendamiento pactado en el contrato de alquiler.

Otros ingresos

Los ingresos por otros servicios se reconocen con base en el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

3. Políticas de contabilidad significativas (continuación)

3.12 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.

4. Efectivo

Un detalle del efectivo se presenta a continuación:

	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de 2014
<i>Efectivo:</i>		
Caja menuda	600	600
<i>Depósitos en bancos:</i>		
Capital Bank, Inc.	132,366	212,661
Banistmo, S. A.	<u>3,331</u>	<u>3,331</u>
	<u>136,297</u>	<u>216,592</u>

5 Gastos pagados por adelantado

Un detalle de gastos pagados por adelantado se presenta a continuación:

	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de 2014
ITBMS	<u>119,774</u>	<u>138,968</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

6 Propiedad, neto

La propiedad se conforma de la siguiente manera:

	<u>31 de marzo de 2015</u>			
	<u>Terreno</u>	<u>Locales Comerciales</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo al inicio del período	9,834,860	4,414,164	3,247	14,252,271
Adiciones	-	-	-	-
Adiciones por avalúos	-	-	-	-
Saldo al final del período	<u>9,834,860</u>	<u>4,414,164</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
Depreciación acumulada				
Saldo al inicio del período	-	(152,334)	-	(152,334)
Aumento	-	(36,785)	(81)	(36,866)
Saldo al final del período	-	<u>(189,119)</u>	<u>(81)</u>	<u>(189,200)</u>
Valor neto	<u>9,834,860</u>	<u>4,225,045</u>	<u>3,166</u>	<u>14,063,071</u>
	<u>31 de diciembre de 2014</u>			
	<u>Terreno</u>	<u>Locales Comerciales</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo al inicio del período	1,844,036	4,349,180	-	6,193,216
Adiciones	-	64,984	3,247	68,231
Adiciones por avalúos	<u>7,990,824</u>	-	-	<u>7,990,824</u>
Saldo al final del período	<u>9,834,860</u>	<u>4,414,164</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
Depreciación acumulada				
Saldo al inicio del período	-	(21,667)	-	(21,667)
Aumento	-	(130,667)	-	(130,667)
Saldo al final del período	-	<u>(152,334)</u>	-	<u>(152,334)</u>
Valor neto	<u>9,834,860</u>	<u>4,261,830</u>	<u>3,247</u>	<u>14,099,937</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

7 Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de 2014
<i>Capital Bank, S. A.</i>		
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.500,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECI con vencimiento en julio de 2015.	500,000	500,000
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.1,350,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECI con vencimiento en julio de 2015.	1,350,000	1,350,000
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.700,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECI con vencimiento en julio de 2015.	<u>700,000</u>	<u>700,000</u>
	<u>2,550,000</u>	<u>2,550,000</u>

8. Cuentas y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de 2014
Estado de situación financiera		
<i>Cuentas por pagar</i>		
Cuentas por pagar accionistas	<u>6,794,531</u>	<u>6,794,531</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

9 Depósitos de clientes

Los arrendatarios han realizado anticipos o depósitos por un monto de B/.68,857 (31 de diciembre de 2014 –B/.77,630). Dichos depósitos serán devueltos a los arrendatarios siempre y cuando estos cumplan con todas sus obligaciones y el local sea devuelto en las mismas condiciones en que fue recibido.

10. Superávit por revaluación de terreno

Los terrenos disponibles para desarrollo inmobiliario fueron revaluados el 14 de noviembre de 2013 por la firma evaluadora Panamá Florida. Las evaluaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

	31 de marzo de 2015	31 de diciembre de 2014
Valor revaluado	9,834,860	9,834,860
Ajuste por fusión de sociedades	<u>(3,600,000)</u>	<u>(3,600,000)</u>
	6,234,860	6,234,860
Valor del terreno registrado	<u>(1,844,036)</u>	<u>(1,844,036)</u>
Superávit por revaluación de terreno	<u><u>4,390,824</u></u>	<u><u>4,390,824</u></u>

12. Impuesto sobre la renta

Los componentes principales del impuesto sobre la renta se detallan a continuación:

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>209,677</u>	<u>155,709</u>
Impuesto calculado a la tasa del 25%	<u><u>52,419</u></u>	<u><u>38,927</u></u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

12. Impuesto sobre la renta (continuación)

De acuerdo con el Artículo 720 del Código Fiscal de Panamá, para efectos de la declaración jurada de rentas, de todas las compañías se establece un período de caducidad de tres (3) años contados a partir de la fecha de la presentación de la última declaración para la revisión de las autoridades fiscales.

13. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

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

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes de la Compañía:

Efectivo - El valor en libros del efectivo se aproxima al valor razonable, por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

Cuentas por cobrar y pagar - El valor razonable de las cuentas por cobrar y pagar se aproxima al valor en libros debido a las condiciones y términos pactados y su vencimiento a corto plazo, excepto por las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas y accionistas que tienen condiciones distintas al mercado.

Préstamos por pagar – El valor razonable de las líneas de créditos y préstamos por pagar con vencimientos de un año, se aproxima al valor de registro, debido a que mantiene términos y condiciones parecidas a instrumentos de similar naturaleza.

La Administración determinó que no es práctico estimar el valor razonable de los préstamos por pagar con vencimientos a más de un año debido a su naturaleza a largo plazo. Sin embargo, considera que su valor en libros debe ser similar a los del mercado, ya que mantiene condiciones similares a otros emitidos en plaza.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2015

En balboas

14. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito – El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas y documentos por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. Para la administración del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar comerciales, la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes.

Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con las obligaciones financieras y a proveedores. La Compañía utiliza una línea de crédito rotativa para financiar los costos de construcción de los proyectos. Además, administra este riesgo manteniendo niveles adecuados de liquidez con fondos colocados en bancos.

Riesgo de tasa de interés - La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con bancos, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.