PALMA BONITA
CONDO SUITES

PROSPECTO INFORMATIVO
INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. (en adelante el "Emisor") es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 4510 de 06 de julio de 2009, debidamente inscrita en la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, a la Ficha 669030, Documento 1614330, de la Sección Tecnológico Mercantil del Registro Público, Ciudad de Panamá.

BONOS CORPORATIVOS
US$155,000,000.00

La Emisión Pública de Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos"), por un valor nominal de hasta Ciento Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US$155,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que estarán sujetas al Régimen de Tenencia Indirecta, por lo cual se emitirán en forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos serán emitidos en denominaciones y múltiplos de Cien Dólares (US$100.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos serán ofrecidos en el mercado primario a cien por ciento (100%) de su valor nominal, o un valor superior o inferior a su valor nominal, según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. La emisión será emitida en Series, cuyos montos serán determinados por el Emisor antes de la Fecha de Oferta de cada una de las Series. El monto, el precio, plazo, fecha de oferta, fecha de emisión, tasa de interés (si hubiere), fecha de pago de interés (si hubiere), detalle de las garantías (si hubiere) y vencimiento de cada Serie, serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado. La Junta Directiva y Accionistas del Emisor, mediante Acta Conjunta de Junta de Accionistas y Junta Directiva fechada 30 de noviembre de 2020, autorizaron la emisión de los Bonos. Los Bonos de cada serie podrán devengar o no intereses, según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las Series. Para cada una de las series, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar, en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento, Fecha de Redención Anticipada o mediante abonos a capital, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor, para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales. Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, únicamente a partir del quinto año de la emisión de la Serie que corresponda. El Emisor comunicará mediante suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., la Serie de los Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, la Fecha de Vencimiento, el monto, Garantías (si hubiere), tasa de interés (si hubiere), fecha de pago de interés (si hubiere), el Pago de Capital especificando si se pagará en la Fecha de Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización del capital, con no menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie.

Las condiciones para redención anticipada de los Bonos, de acuerdo a cada Serie, se detallan en la Sección III-A, punto 5, de este Prospecto. Los Bonos de cada Serie, estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Uni Trust Inc. como Fiduciario en beneficio de los tenedores de cada Serie, que contendrá los siguientes bienes y derechos, los cuales serán traspasados al Fideicomiso a título fiduciario: (I) Finca número noventa y dos mil cuatrocientos noventa (92490), con código de ubicación 8005 de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá (en adelante "la Finca"), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca; (II) Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre la Finca o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto Turístico; (III) Las futuras pólizas de seguro de incendio, todo riesgo de construcción y responsabilidad civil de la Finca o de aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca y sus mejoras; (IV) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, a el Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por algún Fideicomitente de Adhesión, con la aprobación expresa del Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso; (V) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución); (VI) El Patrimonio del Fidecomiso podrá contar con una Cuenta de Reserva que será administrada según se estipule en el Contrato de Fideicomiso, sólo para garantizar una o varias Series específicas, de conformidad con y únicamente en aquellos casos que así lo disponga el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo, y; (VII) Los demás activos que el Fideicomitente, cualquiera de los Beneficiarios o terceros traspasen a favor del Fideicomiso. La relación Monto Total de esta Emisión sobre el Capital Pagado del Emisor es de 307 veces al 30 de septiembre de 2020. La Emisión cuenta con una calificación de riesgo local de A+, Perspectiva Estable otorgada por Pacific Credit Rating, Inc. (PCR), el 5 de marzo 2021. UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA RECOMIENDA LA INVERSION EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINION FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERA RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACION PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.

EL LISTADO Y NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO PARA SU NEGOCIACION POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINION ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

Cifras Representadas en US$			
	Precio al público	**Gastos de la Emisión**	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	**US$1,000.00**	**US$2.61**	**US$997.39**
Total	**US$155,000,000.00**	**US$405,306.42**	**US$154,594,693.58**

*Ver detalle de las comisiones y gastos en la Sección III-D (la cual incluye la comisión de venta)

Fecha de Oferta: 16 de agosto de 2021 Fecha de Impresión: 26 de julio de 2021

Resolución No. SMV-361-21 de 23 de julio de 2021

INVERTIS SECURITIES Grupo Unibank

Agente Estructurador
Agente de Pago, Registro y Transferencia
Casa de Valores y Puesto de Bolsa

UniTrust Grupo Unibank

Agente Fiduciario

DIRECTORIO

EMISOR

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.
Urbanización Costa del Este, Avenida Paseo del Mar Sala de Ventas Empresas Bern.
Atención: Alexandra Brauer
Correo electrónico: abrauer@empresasbern.com
Teléfono: 214-2376
www.palmabonita.com

ESTRUCTURADOR, AGENTE COLOCADOR Y PUESTO DE BOLSA

Invertis Securities, S.A.
Avenida Balboa
P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, Oficina 402
Apartado Postal 0832-01068
Teléfono: 214-0000
Zuzel Barrera: zb@invertissecurities.com
www.invertissecurities.com

ASESORES LEGALES

Virtù Atelier Legal
Avenida Centenario, Costa Del Este, Edif. B
Piso 5, Oficina 504
Teléfono 387-8655 / 385-2533
Apartado 0832-41494 WTC
Melissa Cortizo: mcortizo@virtuatelier.legal
www.virtuatelier.legal

AUDITORES EXTERNOS

BDO Audit, S.A.
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical, Edificio BDO
Apartado 0831-00303 Correos Nacionales
Panamá, República de Panamá
Teléfono 279-9700 / Fax 236-4143
Carlos Pinto / www.bdo.com.pa

LISTADO

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

AGENCIA CALIFICADORA DE RIESGO

PacificCredit Rating (PCR)
Edificio Quartier, No. 22 C Urbanización San Fransisco
Apartado Postal: 0834-01076
Atención: Tatiana Torres
Teléfono: (507) 203-1474
www.ratingspcr.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA

Invertis Securities, S.A.
Avenida Balboa
P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, Oficina 402
Apartado Postal 0832-01068
Teléfono: 214-0000
Zuzel Barrera: zb@invertissecurities.com
www.invertissecurities.com

AGENTE FIDUCIARIO

Uni Trust, Inc.
Avenida Balboa
P.H. Grand Bay Tower, Planta Baja
Apartado Postal: 0831-01144
Teléfono: 297-6000, Fax: 223-3149
Jazmín Pérez: jazmin.perez@unibank.com.pa unitrust@unibank.pa / www.unibank.com.pa

ENTIDAD DE REGISTRO

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

CENTRAL DE CUSTODIA

Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartado 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Atención: Lerzy Batista
Teléfono 214-6105 / Fax 214-8175
operaciones@latinclear.com/www.latinclear.com.pa

AUDITORES EXTERNOS AGENTE FIDUCIARIO

ORG Auditores Independientes, S.A.
P.H. Grand Bay Tower ,Piso 4, Oficina 401
Panamá, República de Panamá
Atención: Angel Pinzón
Teléfono (507) 392-3850, 392-3851
www.orgauditores.com.pa

ÍNDICE

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA 4

II. FACTORES DE RIESGO 12
A. De la oferta. 12
B. Del Emisor 16
C. Del Entorno 18
D. De la industria 20

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA 20
A. Detalles de la oferta 20
B. Plan de distribución de los Bonos 33
C. Mercados 34
D. Gastos de la Emisión 34
E. Uso de los fondos recaudados 35
F. Impacto de la Emisión 35
G. Garantía de la Emisión 36

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR 44
A. Historia y Desarrollo del Emisor 44
B. Capital Accionario 46
C. Descripción del Negocio del Emisor 46
D. Estructura Organizativa 55
E. Propiedades 55
F. Investigación y desarrollo, Patentes y Licencias 56
G. Información de Tendencias 56

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS 56
A. Liquidez 56
B. Recursos de Capital 57
C. Resultados de las Operaciones 58
E. Análisis de las perspectivas del Emisor 58

VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS 58
A. Identidad, Funciones 58
B. Compensación 61
C. Gobierno Corporativo 61

VII. ACCIONISTAS 61

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES 61

IX. TRATAMIENTO FISCAL 62
A. Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital 62
B. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses 63

X. INFORMACIÓN ADICIONAL 63

ANEXO I – DEFINICIÓN DE TÉRMINOS 64

ANEXO II – EEFF 67

ANEXO III – BORRADOR CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

ANEXO IV – CALIFICACIÓN DE RIESGO

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN ES UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA, Y EL DETALLE DE LOS FACTORES DE RIESGOS DE LA MISMA. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO Y SOLICITAR ACLARACIÓN EN CASO DE NO ENTENDER ALGUNO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES, INCLUYENDO LOS FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN.

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

Emisor:	INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A., sociedad anónima constituida, de acuerdo a las leyes de la República de Panamá (en adelante el "Emisor").
Clase de Títulos:	Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos").
Series:	Los Bonos podrán ser emitidos en múltiplos de 100, y en múltiples y tantas series como determine el Emisor, según lo establezca, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado, siempre y cuando se respete el monto total autorizado de esta Emisión de US$155,000,000.00.
Fecha de Oferta Inicial:	16 de agosto de 2021. Para cada serie, la "Fecha de Oferta Inicial" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de cada una de las series.
Fecha de Emisión:	La "Fecha de Emisión" será la fecha a partir de la cual se inicia la colocación de los Bonos de cada una de las series y se adquieren los derechos por parte de los Tenedores de los mismos, conforme se disponga en el presente Prospecto Informativo y en los Suplementos al Prospecto Informativo.
Monto de la Oferta:	El monto de la Emisión será de hasta ciento cincuenta y cinco millones de Dólares (US$155,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Representación y denominación de los bonos:	Los Bonos estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta, por lo cual se emitirán en forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta, mismas que serán llevadas en el Registro por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, conforme a lo establecido en el Capítulo II "Anotaciones en Cuenta de Valores Desmaterializados", del Título X "Custodia, Compensación y Liquidación de Valores, del Texto Único de la Ley de Valores.
Tasa de interés:	Los Bonos podrán devengar o no intereses durante la vigencia de la Emisión según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

En caso de que se determine que generarán intereses, la Tasa de Interés de dicha(s) Serie(s) de los Bonos será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar 3 días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

El Emisor tendrá la opción de establecer la Fecha de Pago de Interés para cada una de las series de los Bonos. Los intereses devengados sobre los Bonos de cada una de las series serán pagaderos en cada año de forma mensual, trimestral, semestral o anual, a opción del Emisor, hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla) de la respectiva serie de los Bonos.

Fecha de Vencimiento: Los Bonos contarán con plazos de pago de capital de mínimo siete (7) años y máximo diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de cada serie. La Fecha de Vencimiento de cada una de las Series de los Bonos a ser emitidas, será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada serie.

Pago de Capital: El valor nominal de cada una de las series de los Bonos podrá ser pagado en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, en la fecha que se establezca como la "Fecha de Vencimiento", la cual será comunicada a los Tenedores Registrados de conformidad a lo establecido en la Sección III-A punto 4, del prospecto informativo.

En caso de que el pago de capital se realice mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, para efectos del perfeccionamiento del traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada al Tenedor Registrado, éste último se compromete a suscribir el Contrato de Compraventa de dicha unidad a más tardar treinta (30) días calendario después de la Fecha de Pago de sus Bonos. Una vez firmado el Contrato de Compraventa, el traspaso de la titularidad de la unidad turística inmobiliaria deberá perfeccionarse en un término de tres (3) meses, prorrogables, contados a partir de la fecha de firma de dicho Contrato de Compraventa, siempre y cuando la información y documentación que deberá aportar el Tenedor Registrado esté completa.

Redención anticipada: El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualquiera de las Series, parcial o totalmente, sin penalidad, a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de cada Bono emitido y en circulación, únicamente a partir del quinto año de la emisión de la Serie que corresponda.

El Emisor deberá comunicar cualquier redención anticipada, a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar la redención anticipada (la "Fecha de Redención Anticipada", mediante un aviso formal a la Bolsa de Valores de Panamá y a la Superintendencia del

Mercado de Valores con indicación del monto, Serie de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. Si una Fecha de Redención Anticipada cayese en un día no hábil, la redención se hará en el día hábil inmediatamente siguiente. Las condiciones para redención anticipada de los Bonos, de acuerdo a cada Serie, se detallan en la Sección III-A, punto 5, de este Prospecto.

Tratamiento fiscal:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital provenientes de la enajenación de los Bonos: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre intereses y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, y registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado.

El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al Emisor el registro de la transferencia de los Bonos a su nombre, el Tenedor Registrado deberá mostrar evidencia al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al

Emisor del pago del impuesto de ganancia de capital, o de cualquier otro impuesto, que, a la sazón, esté vigente, para este tipo de operaciones. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses generados por los Bonos: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por el artículo 146 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. En caso de que los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores no sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de 5% que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Incentivos a inversionistas en valores emitidos por empresas turísticas y sociedades de inversión inmobiliaria: De conformidad con lo dispuesto en la Ley 122 de 2019, la cual modifica el artículo 9 de la Ley 80 de 2012, reglamentada mediante el Decreto Ejecutivo 364 de 23 de julio de 2020, se le otorga un incentivo fiscal al inversionista, persona natural o jurídica, que sea el primer adquiriente de los valores emitidos por la empresa turística o sociedad de inversión inmobiliaria. El Inversionista Primer Adquirente o Cesionario(s) podrá(n) utilizar anualmente el crédito fiscal para el pago del impuesto sobre la renta causado, siempre que se cumplan con cada una de las siguientes condiciones:

- Su uso se dé a partir del segundo año de la inversión: es decir, para acreditarlo a la declaración jurada de rentas del periodo fiscal siguiente al periodo fiscal en que se realizó la inversión;
- Hasta por un monto máximo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su impuesto sobre la renta causado; siempre que el monto anterior no exceda del quince por ciento (15%) del monto inicial del crédito fiscal; y,
- hasta que se consuma el cien por ciento (100%) del crédito fiscal por un periodo máximo de diez (10) años, contados a partir de la fecha que le fue otorgado el crédito fiscal

Modificaciones y Cambios: Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados 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 evento de que el Emisor desee modificar los términos y condiciones de una Serie de Bonos en particular, podrá hacerlo igualmente en cualquier momento con el voto favorable de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie respectiva que representen al menos el 51% del valor nominal emitido y en circulación de dicha Serie.

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

Uso de los fondos:

Los fondos de esta Emisión están destinados para la adquisición, construcción, equipamiento, desarrollo y puesta en funcionamiento del Proyecto Turístico del Emisor, capital de trabajo y otros usos generales relacionados al desarrollo del Proyecto Turístico.

Garantía:

La emisión estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las siguientes garantías y activos, los cuales serán traspasados al Fideicomiso a título fiduciario:

(I) Finca número noventa y dos mil cuatrocientos noventa (92,490), con código de ubicación 8005 de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá (en adelante "la Finca"), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca;

(II) Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre la Finca o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto Turístico;

(III) Las futuras pólizas de seguro de incendio, todo riesgo de construcción y responsabilidad civil de la Finca o de aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca y sus mejoras;

	(IV) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, a el Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por algún Fideicomitente de Adhesión, con la aprobación expresa del Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso; (V) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución); (VI) El Patrimonio del Fidecomiso podrá contar con una Cuenta de Reserva que será administrada según se estipule en el Contrato de Fideicomiso, sólo para garantizar una o varias Series específicas, de conformidad con y únicamente en aquellos casos que así lo disponga el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo, y; (VII) Los demás activos que el Fideicomitente, cualquiera de los Beneficiarios o terceros, traspasen a favor del Fideicomiso. Los Bonos podrán contar con garantías adicionales según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. La Finca No.92490 (PH), antes descrita, será traspasada a favor del Fideicomiso de Garantía, a título fiduciario una vez sea cancelado y liberado el gravamen hipotecario actualmente constituido sobre el bien inmueble. Una vez liberado dicho gravamen hipotecario, la Finca No.92490 (PH) se traspasará, a título fiduciario, al Fideicomiso de Garantía para que forme parte de la garantía de los Bonos, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendario computados desde la Fecha Inicial de Oferta. Dado lo anterior, existirá un plazo de tiempo después de la emisión de los Bonos durante el cual la titularidad de la Finca No.92490 aún no se habrá traspasado al Fiduciario. Para mayor información referirse a la sección G del presente Prospecto.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa:	Invertis Securities, Inc.
Fiduciario:	Uni Trust, Inc.
Modificaciones y cambios:	Ver sección III-A punto 13.
Asesores legales del Emisor:	Virtù Atelier Legal.
Asesores legales del Fiduciario:	ORG Auditores Independientes, S.A.
Ley Aplicable:	Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011) y demás leyes y normas legales de la República de Panamá.

Listado:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear)
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Invertis Securities, S.A.
Registro:	Resolución No. SMV-361-21 de 23 de julio de 2021.
Calificadora de Riesgo: Calificación de la Emisión:	Pacific Credit Rating (PCR) A+ con perspectiva Estable
Auditores Externos:	BDO Audit, S.A.
Resumen de Factores de Riesgo:	Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos deben cerciorarse que comprenden los riesgos descritos en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores, y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos. Hay muchos riesgos asociados con la actividad turística y hotelera, por ejemplo; fluctuaciones en los precios los materiales, para la construcción de los complejos turísticos, los cuales pueden ser afectados por muchos factores, incluyendo el cambio de oferta y demanda, cambios en las tasas de interés para el financiamiento, política nacional o internacional; modificaciones a las regulaciones de este sector, al igual que acciones de gobiernos con respecto a sus economías, control de cambio de monedas, y exportaciones e importaciones entre otros. **Riesgo General del Emisor.** El Emisor es una sociedad que tiene como actividad principal el desarrollo de un Proyecto Turístico y su operación hotelera. Esto implica que los resultados financieros del Emisor dependerán en gran medida de la oferta y demanda en torno a dichos Proyectos y otros factores propios del Sector Turismo. **Riesgo de Mercado.** La industria hotelera y turística, principal actividad comercial del Emisor y sus Empresas relacionadas, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: (i) El desempeño de la economía panameña y global, (ii) el desempeño del sector de Hoteles, Restaurantes y Turismo; y (iii) oferta y demanda turística e inmobiliaria en Panamá de espacios de alojamiento turístico, residenciales y otros.

Riesgo por ausencia de historial.
A pesar de que el Emisor fue constituido el 6 de julio de 2009, y que cuenta con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario y hotelero, a la fecha no ha operado, por lo cual, a la fecha de la presente solicitud, no cuenta con historial de crédito ni estados financieros históricos, salvo los presentados en este Prospecto Informativo, lo cual puede imposibilitar al inversionista analizar el progreso y manejo actual del Emisor.

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o el rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo.

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

La inversión que hace el inversionista en estos Bonos, constituye una declaración de que ha leído, entendido y aceptado los factores de riesgo, y demás términos y condiciones establecidos para la emisión de Bonos y en este Prospecto Informativo.

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar al Emisor o a la Emisión están los siguientes:

A. De la oferta.

1. Riesgo de Uso de los Fondos.
Los Fondos de esta Emisión están destinados, para la adquisición, construcción, equipamiento, desarrollo y puesta en funcionamiento del Proyecto Turístico del Emisor, capital de trabajo y otros usos generales relacionados al desarrollo del Proyecto Turístico. En caso de que los fondos no sean utilizados para el referido propósito, se pudiera afectar la condición financiera del Emisor y el desarrollo del Proyecto, limitando los fondos disponibles para hacer frente a las obligaciones establecidas bajo esta Emisión.

2. Riesgo Relacionado al Valor de la Garantía.
Esta emisión está garantizada por un Fideicomiso de Garantías a favor de los Tenedores Registrados. Los Bienes Inmuebles otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la emisión.

3. Riesgo de Ausencia de Garantía y de Existencia de Gravámenes Hipotecarios.
Al momento de la Oferta, pesa gravamen hipotecario sobre el Bien Inmueble que será traspasado en Fideicomiso, a favor del Fideicomiso de Garantía, para garantizar la emisión de Bonos. En caso de que este gravamen sobre el Bien Inmueble no pueda ser cancelado, no se podrá traspasar el bien inmueble, a favor del Fideicomiso de Garantía dentro del plazo estipulado de ciento veinte (120) días calendario contados a partir de la Fecha de Oferta. En tal caso, los Bonos no contarían con dicha garantía real, hasta tanto pueda ser cancelada la hipoteca.

4. Riesgo de No Devengo de Interés.
Los bonos se podrán emitir en series que podrán devengar o no intereses durante la vigencia de la Emisión, lo cual se establecerá en el suplemento al prospecto informativo, previo a la oferta de la determinada serie. El Emisor se reserva el derecho a emitir series que podrán o no devengar intereses, quedando a opción del inversionista – tenedor, la compra de series que no devenguen intereses, en tal caso.

5. Riesgo de Tasa de Interés.
En aquellos casos en los que así se disponga en el Suplemento, los Bonos podrán devengar una tasa fija de interés hasta su vencimiento, por tanto, si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes

al momento en que se emitieron los bonos de esta Emisión, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado, y recibir una tasa de interés superior.

6. Riesgo de Pago de Intereses.

Algunas series podrán devengar intereses, por lo cual considerando que los ingresos del Emisor, para realizar dichos pagos de intereses, dependerá del flujo proveniente de la venta de las unidades turísticas inmobiliarias, existe el riesgo de no pago de intereses en una fecha determinada.

7. Riesgo de disminución al Patrimonio del Fideicomiso.

En caso que el Emisor no llegase a cumplir con el Fiduciario con el pago de los honorarios, indemnizaciones, gastos o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar en virtud del contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de los bienes fiduciarios; por lo tanto, el patrimonio del Fideicomiso podría verse disminuido. Este riesgo afectará a los Bonos, que cuentan con garantías en fideicomiso."

8. Riesgo de Ausencia de Fondo de Amortización.

El pago de capital bajo los Bonos no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el repago de capital en dinero de los Bonos, en aquellos casos en los que se establezca en el Suplemento que el pago a capital será en dinero.

9. Riesgo relativo al mecanismo de traspasos de las unidades turísticas inmobiliarias

En aquellos casos en los que aplique, el Emisor y el Tenedor registrado de los Bonos o quien éste último designe deberán, a partir de la Fecha de Liquidación y a más tardar 60 días calendarios antes de la fecha de vencimiento o de redención anticipada, firmar el contrato de promesa de compraventa de la unidad turística inmobiliaria, en el cual se detallarán las especificaciones de la unidad adquirida, basado en el metraje y características de las Unidades Turísticas Inmobiliarias y en el monto de la inversión efectuada, así como en los términos y condiciones del Suplemento de la Serie que le corresponda a cada Tenedor Registrado de los Bonos. A la fecha de vencimiento o de redención anticipada el pago de la unidad turística inmobiliaria se realizará contra la entrega de la "Certificación de Derechos que contempla la promesa de traspaso de la unidad inmobiliaria"; no obstante, el traspaso de la unidad inmobiliaria a favor del tenedor registrado aún no se habrá perfeccionado. Para efectos del perfeccionamiento del traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada al Tenedor Registrado, éste último se compromete a suscribir el Contrato de Compraventa de dicha unidad a más tardar treinta (30) días calendario después de la Fecha de Pago de sus Bonos. Una vez firmado el Contrato de Compraventa, el traspaso de la titularidad de la unidad turística inmobiliaria deberá perfeccionarse en un término de tres (3) meses, prorrogables, contados a partir de la fecha de firma de dicho Contrato de Compraventa, siempre y cuando la información y documentación que deberá aportar el Tenedor Registrado esté completa.

10. Riesgo en atraso de traspasos de las unidades turísticas inmobiliarias

Los Tenedores Registrados de los Bonos reconocen y aceptan que, en caso de atraso en la construcción de las Unidades Turísticas Inmobiliarias, atraso en la declaración de mejoras de las Unidades Turísticas Inmobiliarias, inscripción de PH, etc., podrán darse hasta cuatro (4) períodos de extensión de seis (6) meses cada uno, contados a partir de la Fecha de Vencimiento, para que se perfeccione la entrega de la Unidad Turística Inmobiliaria correspondiente.

11. Riesgo en efecto del traspaso de las unidades turísticas inmobiliarias

Según lo que establezca el Emisor, a través del suplemento al Prospecto Informativo para cada serie, a partir de la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada, los Tenedores Registrados no tendrán derecho a exigir en ningún momento, compensación o indemnización alguna, por razón del pago de los Bonos mediante el traspaso de Unidades Turísticas Inmobiliarias.

12. Riesgo por pago de capital en unidades turísticas inmobiliarias lo cual no implica un Evento de Incumplimiento

De acuerdo al suplemento al Prospecto Informativo, para cada serie, el pago de los Bonos mediante el traspaso en Unidades Turísticas Inmobiliarias, no será considerado un Evento de Incumplimiento y no le dará derecho alguno a los Tenedores Registrados a solicitar o iniciar un proceso de quiebra, liquidación forzosa, u otro similar al Emisor, ni a declarar dichos Bonos de plazo vencido ni a solicitar que se acelere el vencimiento de ningún pago con respecto a dichos Bonos. Al adquirir los Bonos, los Tenedores Registrados aceptan las condiciones aquí establecidas, así como los riesgos asociados a la modalidad de pago de los mismos.

13. Riesgo de Disminución General de Precio de las Unidades Turísticas Inmobiliarias.

Cabe la posibilidad de que este mercado en el que se desarrolla el Emisor se sature, lo cual puede afectar negativamente la demanda por las unidades turísticas inmobiliarias y como consecuencia la adquisición de las series de Bonos, que serán pagadas mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias.

14. Riesgo de Pago de capital mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias.

El pago del capital mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias al vencimiento, en el caso de aquellas series de los Bonos que así lo dispongan en el suplemento al Prospecto Informativo, podrá activar el proceso de certificación de derechos y promesa de traspaso de las unidades inmobiliarias turísticas, por lo cual el Tenedor Registrado no recibirá un pago en dinero a capital como producto del vencimiento, sino mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, en caso de que así se haya determinado en el suplemento de dichos Bonos; es decir que, a la fecha de vencimiento o de redención anticipada el traspaso de la unidad inmobiliaria a favor del tenedor registrado aún no se habrá perfeccionado, por lo que el pago de la unidad turística inmobiliaria se realizará contra la entrega de la "Certificación de Derechos que contempla la promesa de traspaso de la unidad inmobiliaria" y el traspaso de la titularidad de la unidad turística inmobiliaria se perfeccionará en un término de tres (3) meses, prorrogables, contados a partir de la fecha de firma del Contrato de Compraventa, siempre y cuando la información y documentación que deberá aportar el Tenedor Registrado esté completa

15. Riesgo de Subordinación a Otras Deudas del Emisor y Existencia de Acreencias con Preferencia.

Los Bonos constituyen obligaciones subordinadas del Emisor en un Evento de Liquidación o Insolvencia. Los Bonos están subordinados, en cuanto a prelación de pago, a todos los Créditos Preferenciales existentes y futuros del Emisor y a la Deuda Subordinada del Emisor. Los Bonos sólo serán pagados con preferencia a los Valores Secundarios y *pari passu* con respecto con los Valores de Paridad.

16. 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 punto 5, de este Prospecto y con base en los términos y condiciones de los Bonos, sin penalidad y al 100% del Saldo, a partir del quinto año de la emisión de la Serie que corresponda.

17. Riesgo por Afectación a Fuente de Ingresos.

Los ingresos que genere el Emisor, provienen del giro normal de negocios y las ventas que realicen de dichos Bonos, los cuales serán las fuentes que se utilicen para repagar la presente emisión, implicando con ello que los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente que haga a dichos recursos y el buen desempeño de sus operaciones.

18. 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.

19. Riesgo de calificación de riesgo.

El Emisor ha solicitado la calificación de una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión independiente relativa al riesgo del presente Programa. La presente Emisión cuenta con una calificación de riesgo local de A+, perspectiva Estable, emitida por Pacific Credit Rating (PCR) el 5 de marzo de 2021. La Emisión estará sujeta a variaciones en la calificación de riesgo. Existe la posibilidad de que la calificación de riesgo de la Emisión, durante la vigencia de la misma sea aumentada a una mejor categoría de inversión o bien que sea reducida a una categoría por debajo de A+.

20. 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.

21. Riesgo de Modificación de los Términos y Condiciones.

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados 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.

22. Riesgo de Vencimiento Anticipado.

Esta Emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento que en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido esta Emisión según se describe en la Sección III-A punto 19, de este Prospecto Informativo.

23. 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.

24. Riesgo por Obligaciones de Hacer y de No Hacer.

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III-A punto 16 y 17 de este Prospecto Informativo y en los Bonos, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el vencimiento anticipado la deuda bajo los Bonos por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración.

25. Riesgo por ausencia de historial operativo y resultados rentables en periodos recientes.
El Emisor fue constituido el 6 de julio de 2009, y que cuenta con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario y hotelero, a la fecha no ha operado, de acuerdo al objeto por el cual fue constituido. Solo cuenta con un bien inmueble, aportado en esta emisión como parte de las garantías. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, ni con información financiera histórica, adicional que la suministrada en el presente prospecto informativo.

26. Riesgo de Liquidez de Mercado Secundario.
En la República de Panamá el mercado secundario de valores es muy ilíquido, por tanto, los Tenedores Registrados pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender los Bonos, toda vez que el valor de los mismos dependerá de la demanda existente por dichos títulos en el mercado bursátil nacional. Adicional, existe factores que pueden desmejorar la condición financiera del Emisor o del entorno bancario, y puedan dar lugar a dicha reducción del precio de mercado de los Bonos. Por lo tanto, el valor de mercado de los Bonos puede disminuir a una suma menor a aquella que los Tenedores Registrados hayan pagado por la Emisión o compra de los Bonos. El Emisor no se compromete a darle liquidez ni a crear un mercado secundario para los Bonos.

27. Riesgo de Partes Relacionadas en la emisión.
Los servicios de Agente Estructurador, Agente Colocador, Puesto de Bolsa y de Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión son prestados por la misma sociedad, es decir, Invertis Securities, S.A.; por lo tanto, Invertis Securities, S.A. es considerada como parte relacionada en la emisión.

Por otro lado, Uni Trust, Inc, en su calidad de Agente Fiduciario, e Invertis Securities, S.A., forman ambas sociedades parte del mismo grupo económico (Grupo UniBank).

28. Riesgo por Incumplimiento en la Aplicación del Beneficio Fiscal.
Una porción importante del retorno de la inversión está basada en la emisión de créditos fiscales por parte del estado panameño, los cuales dependen del cumplimiento de la Ley 122 y su reglamentación por parte de autoridades gubernamentales. Estos créditos fiscales están 100% respaldados por el Estado Panameño y "Representan una obligación válida, independiente, exigible, incondicional e irreversible del Estado". Riesgo de default o incumplimiento por parte del Estado podría dilatar la realización de esta porción del retorno de la inversión

B. Del Emisor

1. Riesgo General del Emisor.
El Emisor es una sociedad que tiene como actividad principal el desarrollo de Proyecto Turístico y su operación hotelera. Esto implica que los resultados financieros del Emisor dependerán en gran medida de la oferta y demanda en torno a dichos Proyectos y otros factores propios del Sector Turismo.

2. Riesgo de Mercado.
La industria hotelera y turística, principal actividad comercial del Emisor y sus Empresas relacionadas, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: (i) El desempeño de la economía panameña y global, (ii) el desempeño del sector de Hoteles, Restaurantes y Turismo; y (iii) oferta y demanda turística e inmobiliaria en Panamá de espacios de alojamiento turístico, residenciales y otros.

3. Riesgo por ausencia de historial.

A pesar que el Emisor fue constituido el 6 de julio de 2009, y que cuenta con un personal directivo y administrativo con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario y hotelero, hasta el momento no ha operado, por lo cual, a la fecha de la presente solicitud, no cuenta con historial de crédito ni estados financieros históricos, salvo los presentados en este Prospecto Informativo, lo cual puede imposibilitar al inversionista analizar el progreso y manejo actual del Emisor.

4. Riesgo de apalancamiento financiero y razones financieras, ROA, ROE.
A la fecha de este prospecto informativo, el Emisor no cuenta con razones financieras por tratarse de una sociedad cuyas operaciones iniciarán con la aprobación de esta emisión.

5. Riesgo de liquidez.
Las actividades del Emisor están relacionadas con el desarrollo de proyectos turísticos y su operación, por lo cual, si el flujo de los ingresos que provienen de la venta de las unidades inmobiliarias turísticas llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez, para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos, etc., del proyecto producto de esta emisión.

Por lo anterior, el Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en periodos de desaceleración económica.

6. Riesgo Fiscal.
El Emisor es un contribuyente fiscal en la República de Panamá, por lo que se encuentra sujeto al pago de tributos en base a lo dispuesto en las leyes de dicha jurisdicción. El Emisor no tiene control o injerencia sobre las políticas tributarias de la República de Panamá, por lo cual no garantiza que se mantendrá el tratamiento fiscal actual, en cuanto al impuesto sobre la renta proveniente de la enajenación de los Bonos ya que la eliminación o modificación de normas fiscales compete a las autoridades nacionales. Cada Tenedor Registrado de los Bonos deberá, independientemente, cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

7. Riesgo de desastre natural.
El acaecimiento de un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de los servicios ofrecidos por el Emisor, incluso dilatar la culminación del proyecto. 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 de actividades turística. 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.

8. Riesgo por Ausencia de Principios y Procedimientos de Gobierno Corporativo.
A la fecha de la presente solicitud, la Junta Directiva del Emisor no ha adoptado políticas de Gobierno Corporativo contenidas en el Acuerdo No.12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

9. Riesgo de Pérdida recurrentes del Emisor.
El Emisor, a pesar de ser una empresa no operativa, y por lo tanto no ha percibido ingresos, ha cumplido oportunamente con el pago de impuestos de inmuebles sobre la finca, cedida en esta emisión como garantía y la tasa única. Por lo anterior, el déficit acumulado que se refleja en el estado financiero en los periodos 2020 y 2019 y años previos, son productos de dichos gastos sin generación de ingresos.

10.Riesgo por Afectación de la Economía de Panamá y del resto del mundo producto del Brote del Coronavirus.

El brote de la enfermedad del Coronavirus 2019 ("COVID-19"), producida por el virus Sars-CoV-2, logró detener la economía global, impactando al 81% de la fuerza laboral mundial. Según ha sido reportado, el Coronavirus se detectó por primera vez en Wuhan, Provincia de Hubei, China, y se comunicó por primera vez a la oficina de la Organización Mundial de la Salud (OMS) en China, el 31 de diciembre de 2019. El 30 de enero de 2020, la OMS declaró que COVID-19 era una emergencia de salud pública de interés internacional y el 11 de marzo de 2020 declaró el brote como una pandemia.

COVID-19 ha empezado a causar numerosos efectos mundiales en la actividad comercial en general. En Panamá, tras el descubrimiento del primer caso de COVID-19 en el país, el Gobierno implementó varias medidas de protección, entre ellas la declaración del estado de emergencia nacional, decretando el toque de queda nacional, la suspensión de los vuelos internacionales de pasajeros y la ampliación de la amnistía fiscal. A pesar de que el Gobierno ha implementado un regreso paulatino a muchas de las actividades económicas de nuestro país, en este momento, dada la incertidumbre del efecto duradero de COVID-19, no se puede determinar el impacto financiero en la economía de Panamá.

A mediano y largo plazo, si se prolonga la propagación del COVID-19, esto podría impactar negativamente los distintos sectores económicos y los mercados financieros de Panamá y de muchos otros países, lo que daría lugar a una recesión económica que podría, entre otros efectos, reducir los flujos de comercio internacional, incluyendo los envíos través del Canal de Panamá y el tráfico aéreo, a través del Aeropuerto de Tocumen, y por consiguiente, afectar la capacidad financiera de diversas empresas del país, incluyendo las aplicables a la industria turística, donde el Emisor opera.

C. Del entorno

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicadas, 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.

1. Riesgo de Perspectivas Económicas de Panamá.

La economía panameña es relativamente pequeña y poco diversificada, y está concentrada en el sector servicios, cuyas actividades representan aproximadamente el 53% del Producto Interno Bruto durante el 2019, siendo éstas su banca, hotelería y restaurantes, proyectos inmobiliarios y de alquileres, servicios financieros, servicios de transporte, comercio al por mayor y menor. 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.

2. Riesgo de Factores Políticos.

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país, que pueda afectar sus actividades comerciales.

3. Riesgo de Política Macroeconómica.

Las políticas del sector público sirven como herramientas de intervención del Estado en la economía del País y pueden ser clasificadas de la siguiente manera: (i) Política fiscal: Conjunto de medidas e instrumentos que utiliza el Estado para recaudar los ingresos necesarios para el funcionamiento del sector público. Cambios en la política

fiscal pueden afectar la carga fiscal del Emisor reduciendo así su rentabilidad y capacidad de servir la deuda financiera; (ii) Política monetaria: Son las medidas que puede tomar el Estado para buscar una estabilidad en el valor de la moneda mediante la intervención en la cantidad de dinero en circulación. Panamá cuenta con una economía dolarizada, por ende, el riesgo de la política monetaria es dependiente de la política monetaria de los Estados Unidos de América; (iii) Políticas de rentas: El Estado tiene la capacidad de determinar los salarios mínimos lo que pudiese generar inflación y afectar los precios del conjunto de la economía.

4. Riesgo de cambios en materia fiscal.

La Ley 18 de 2006 (la "Ley 18"), introduce algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en la Ley 1 de 1999 (la "Ley de Valores") que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, hoy Superintendencia de Mercado de Valores, siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, están exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozaría de dicha exención. A la fecha, la Ley 18 no ha sido regulada y, debido a que sus disposiciones no exceptúan de su ámbito de aplicación las enajenaciones de valores que se llevan a cabo fuera de Panamá, no está claro si las disposiciones de la Ley 18 aplicarían a las enajenaciones de los Bonos realizadas fuera de Panamá en transacciones que se lleven a cabo fuera de una bolsa de valores o mercado organizado.

Adicionalmente, la Ley de Valores y su reforma, a través de la Ley 8 del 15 de marzo del 2010 (la "Ley 8"), establecen que estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. El Emisor no puede asegurar que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 8 y la Ley 18 alcanzarán sus objetivos o que el gobierno panameño no adopte medidas adicionales en el futuro para captar recursos adicionales. El Emisor no garantiza que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos y las ganancias de capital generados de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este documento, no sufrirá cambios en el futuro.

5. Riesgo Cambiario.

El sistema monetario de Panamá cuenta con las siguientes características: (i) La moneda circulante es el dólar, por lo cual el Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; (ii) Los mercados de capital son libres, no hay intervención del gobierno, o restricciones a las transacciones bancarias, o a los flujos financieros, ni a las tasas de interés; (iii) Hay una gran cantidad de bancos internacionales; (iv) No existe un banco central.

6. Riesgo de Regulación.

Las actividades del Emisor están supervisadas y regulada, por lo tanto, cambios en la normativa y requerimientos adicionales podrían crear presiones sobre la industria en general y a su vez, también sobre el Emisor.

7. Riesgo de Inflación.

Existe el riesgo que surge producto de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, salarios, servicios y productos que tenga como consecuencia una caída en el poder adquisitivo del dinero.

8. Riesgo por Modificaciones a la Ley de Turismo.

El Emisor está inscrito en el Registro Nacional de Turismo y, por lo tanto, está sujeto a la regulación del Estado Panameño, a través de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP). Siendo así, los resultados de la operación

del Emisor están regidos por las leyes y regulaciones aplicables a las empresas turísticas, los reglamentos, acuerdos y resoluciones relacionados y a la interpretación de dichas leyes, regulaciones, reglamentos, acuerdos y resoluciones emitidos por la ATP. Cualquier cambio en las leyes, regulaciones, reglamentos, acuerdos y resoluciones existentes podría causar costos adicionales, posiblemente significativos, al Emisor y a las demás Compañías de los Proyectos. Adicionalmente, las regulaciones, reglamentos y resoluciones existentes de la ATP podrían ser modificados o reinterpretados, y/o nuevas leyes y regulaciones podrían ser adoptadas o resultar aplicables. Ciertos cambios en las leyes y regulaciones, incluyendo cambios en los reglamentos y regulaciones, podrían tener un efecto perjudicial en el negocio, las condiciones financieras y/o los resultados de operaciones del Emisor y/o de las demás Compañías del Proyecto.

D. De la industria

1. Riesgo de Volatilidad.
La industria de Hoteles y Restaurante es estacional y está sujeta a las fluctuaciones del comportamiento de la actividad macroeconómica local y global. Esto se debe a que contracciones y desaceleraciones en las actividades macroeconómicas podrían afectar la industria al darse reducciones en los niveles de ingreso y, por ende, en la capacidad de individuos y empresas de realizar actividades turísticas y de esparcimiento. Dicho escenario podría afectar la rentabilidad del Emisor y consecuentemente su capacidad para hacer frente al pago de sus obligaciones.
El mercado de capitales en general está sujeto a la volatilidad en los precios de los activos y a los retornos generados por los mismos, por lo cual, cualquier factor que pueda afectar la oferta y/o demanda, afecta la volatilidad del precio de los Bonos y la percepción de riesgo del Emisor.

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

3. Riesgo de Competencia del Negocio.
El Emisor asume un riesgo de competencia dentro del sector turístico y hotelero nacional. Este riesgo de competencia podría impactar las utilidades del Emisor, en el caso de que se reduzcan los márgenes del mercado y de que exista una competencia más agresiva dentro del sector, ya que sus servicios también son ofrecidos por otros.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. Detalles de la Oferta
La Junta Directiva y los Accionistas del Emisor, mediante Acta Conjunta de Junta de Accionistas y Junta Directiva fechada el 30 de noviembre de 2020, autorizaron la emisión Pública de Bonos Corporativos, descritos en este Prospecto Informativo, realizada por un valor nominal total de hasta ciento cincuenta y cinco millones de Dólares (US$155,000,000.00), o cualquiera otra cantidad inferior a esta; se emitirán en forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos serán emitidos en múltiples Series. Al 30 de septiembre de 2020, la relación Monto Total de esta Emisión sobre el Capital Pagado del Emisor era de 307 veces.

El Emisor se reserva el derecho de emitir varias Series 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 de la emisión. Los Bonos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo, según las condiciones de redención anticipada detalladas en cada Bono. La Emisión estará disponible, hasta

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

Esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, bajo la Resolución No. SMV-361-21 de 23 de julio de 2021. Cualquier término en mayúscula tendrá el significado dado a dicho término en el apéndice del presente Prospecto.

La Fecha de Emisión Respectiva, la Fecha de Oferta Respectiva, la Tasa de Interés (de haberla), la Fecha de Vencimiento, el Derecho de Redención Anticipada, la periodicidad de intereses (de haberlo), la Fecha de Pago de Interés (de haberlo), Fecha de Pago de Capital y su correspondiente forma de pago, ya sea si el mismo será mediante un solo pago al vencimiento en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, o mediante amortizaciones a capital, para lo cual se contará con la tabla de amortización correspondiente; el monto de cada serie de Bonos y el uso de fondos provenientes de la colocación de cada serie de Bonos y si la Serie contará o no con garantía; será determinado por el Emisor y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con al menos tres (3) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Oferta Respectiva. Todo suplemento al presente Prospecto Informativo que el Emisor emita y entregue a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. formará parte integral del Prospecto Informativo y, por ende, se entenderá que toda referencia al Prospecto Informativo y su contenido incluirá lo establecido en cada suplemento.

Los accionistas del Emisor no están obligados a suscribir los Bonos. Igualmente, no tienen restricción alguna para la compra de los mismos. No existen circunstancias específicas de la Emisión que puedan menoscabar la liquidez de los valores. No existe limitación de los derechos de los Bonos en cualquier otra obligación o contrato del Emisor.

1. Expedición, Fecha, Titularidad y Registro de los Bonos

Los Bonos estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta, por lo cual serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta, mismas que serán llevadas en el Registro, por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, conforme a lo establecido en el Capítulo II "Anotaciones en Cuenta de Valores Desmaterializados", del Título X "Custodia, Compensación y Liquidación de Valores" del Texto Único de la Ley de Valores de Panamá.

Conforme a lo dispuesto en esta Ley de Valores, con relación a la emisión de valores desmaterializados, los valores representados por medio de anotaciones en cuenta, se crearán y emitirán en virtud de la correspondiente anotación que haga el Agente de Pago, Registro y Transferencia. Esta anotación que haga el Agente de Pago, Registro y Transferencia, será el acto que constituirá los derechos sobre los Bonos, representados mediante anotación en cuenta, incluyendo los derechos de propiedad y prenda. Por lo tanto, la persona que aparezca anotada en el Registro como Tenedor Registrado, se presumirá titular legítimo de los Bonos y en consecuencia podrá ejercer los derechos que le correspondan. Igualmente, todo traspaso de valores representado por medio de anotaciones en cuenta, tendrá lugar mediante la anotación que se haga, de dicho traspaso, en el Registro, anotación que producirá los mismos efectos que la tradición de los valores.

La Fecha de Oferta Inicial será el día 16 de agosto de 2021.

2. Agente de Pago, Registro y Transferencia

El Emisor ha designado a Invertis Securities, S.A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia, el cual mientras existan Bonos expedidos y en circulación, se encargará de mantener un Registro de los Tenedores Registrados de cada Bono y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los Bonos que se requieran, calculará y pagará el correspondiente pago de capital e intereses en los casos en los que corresponda, y efectuará 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. Una copia del Contrato de Agencia reposa en la Superintendencia del Mercado de Valores. Cada Tenedor Registrado de un Bono, por la mera tenencia del mismo, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá, ni incurrirá en ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, frente a los Tenedores Registrados de los Bonos ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los Bonos. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza ningún pago relacionado a la emisión de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor, para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más Bonos y entrar en transacciones comerciales con el Emisor y/o con cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá certificar la información que le conste y que sea requerida para el reconocimiento de los créditos fiscales a los Inversionistas Primeros Adquirientes de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo 364 de 23 de julio de 2020 que reglamenta la Ley 122 de 2019.

3. Fiduciario del Fideicomiso

Uni Trust, Inc., ha sido designado como fiduciario de Garantía de las Series de esta emisión de Bonos. Como tal, estará obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Su dirección es: Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower, Planta Baja. Panamá, República de Panamá.

4. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital

Las Fechas de Vencimiento y Pago de Capital de las Series, serán de mínimo siete (7) años y máximo diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de la Serie correspondiente y las mismas serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta o Negociación de la Serie Correspondiente.

El valor nominal de cada una de las series de los Bonos podrá ser pagado en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, lo cual dependerá de la serie adquirida por el tenedor registrado, de acuerdo a los términos y condiciones detallados en el suplemento informativo de cada serie, y en el cual se especificará el pago de capital correspondiente, ya sea en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias.

5. Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualquiera de las Series, parcial o totalmente, pro rata entre todos los tenedores registrados de la respectiva serie a redimir, sin penalidad alguna, a un precio igual al

cien por ciento (100%) del valor nominal de cada Bono emitido y en circulación, a partir del quinto año de la emisión de la Serie que corresponda. El monto a ser redimido será determinado por el Emisor al momento del establecimiento de dicha redención. Dicha redención podrá ser mediante el pago de dinero o mediante la transferencia de la unidad turística inmobiliaria, según se haya dispuesto en el Suplemento de la serie correspondiente.

El Emisor deberá comunicar cualquier redención anticipada, a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar la redención anticipada (la "Fecha de Redención Anticipada"), mediante un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a la Central Latinoamericana de Valores, y con indicación del monto, Serie de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando se haya cumplido con el envío de una notificación escrita, acompañada con copia del comunicado públicos mediante el cual se anunciará la redención, a la Superintendencia de Mercado de Valores, al Agente Fiduciario, y al Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Si una Fecha de Redención Anticipada cayese en un día no hábil, la redención se hará en el día hábil inmediatamente siguiente.

6. Tasa de Interés, Cómputo y Pago de Intereses

Los Bonos podrán devengar o no intereses durante la vigencia de la Emisión según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado, por lo tanto, el Emisor podrá definir a través del Suplemento correspondiente si la Serie a emitir devengará o no una Tasa de Interés.

En caso de que se determine que generarán intereses, la Tasa de Interés de dicha(s) Serie(s)de los Bonos será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar 3 días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

El Emisor tendrá la opción de establecer la Fecha de Pago de Interés para cada una de las series de los Bonos. Los intereses devengados sobre los Bonos de cada una de las series serán pagaderos en cada año de forma mensual, trimestral, semestral o anual, a opción del Emisor, hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla) de la respectiva serie de los Bonos.

Los Bonos podrán devengar intereses a 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 emitieron los bonos de esta Emisión, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado, y recibir una tasa de interés superior. En los casos de las series que devenguen intereses, los mismos serán acordados entre el Emisor y el Agente Estructurador, según las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. El periodo que comienza en la Fecha de Liquidación y termina en la primera Fecha de Pago de Interés y cada periodo sucesivo que comienza en una Fecha de Pago de Interés y termina en la Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente o en la Fecha de Vencimiento se identificará como un "Periodo de Interés".

El Agente de Pago calculará los intereses pagaderos en cada Día de Pago de Intereses, aplicando la tasa de interés al Saldo Insoluto de Capital de cada Serie, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario transcurridos entre: (i) el Día de Pago de Intereses inmediatamente anterior o la primera Fecha de

Liquidación, en caso de que el primer Día de Pago de Intereses ocurra después de la primera Fecha de Liquidación y (ii) el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente o, de ser el caso, la Fecha de Vencimiento, dividido entre trescientos sesenta días (días transcurridos/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

En caso que una Fecha de Pago de Interés ocurra en una fecha que no sea un Día Hábil, el pago de interés y/o capital que corresponda deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin que se corra dicha Fecha de Pago de Interés a dicho Día Hábil para el cómputo de intereses y del Periodo de Interés subsiguiente.

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

7. Intereses no pagados, mora

En caso de mora, ya sea en el pago del capital (que no podrá exceder el período de subsanación establecido en el Acuerdo reglamentario) 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 (que en caso del pago de capital no podrá exceder el período de subsanación establecido en el Acuerdo reglamentario), con excepción de aquellas deducciones que sean requeridas por ley.

8. Lugar y forma de pago de los Bonos

El proceso de pago a capital de los Bonos será hecho en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, actualmente ubicadas en Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower, Piso 4, Local 402, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Como esta emisión se encuentra de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta, el Tenedor Registrado será una central de custodia y por lo tanto el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos, 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.

El pago de capital con respecto a los Bonos podrá realizarse 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, o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias con la entrega de la Certificación de Derechos que contempla la promesa de traspaso de las unidades turísticas inmobiliarias, según sea determinado por el Emisor y el Tenedor registrado. El Emisor y el Tenedor registrado de los Bonos o quien éste designe deberán, a partir de la Fecha de Liquidación y a más tardar 60 días calendarios antes de la fecha de vencimiento o de redención anticipada, firmar el contrato de promesa de compraventa de la unidad turística inmobiliaria, en el cual se detallarán las especificaciones de la unidad adquirida, basado en el metraje y características de las Unidades Turísticas Inmobiliarias y en el monto de la inversión efectuada, así como en los términos y condiciones del Suplemento de la Serie que le corresponda a cada Tenedor Registrado de los Bonos. En aquellos casos en los que no se hubiesen detallado las especificaciones de la Unidad Turística Inmobiliaria y asignado dicha Unidad Turística Inmobiliaria en el Contrato de Promesa de Compraventa, será el Emisor quien directamente asignará las Unidades Turísticas Inmobiliarias específicas a cada Tenedor Registrado de los Bonos, a más tardar sesenta (60) días calendario antes de la Fecha de Vencimiento o de redención anticipada, basado en el metraje y características de las Unidades Turísticas Inmobiliarias y en el monto de la inversión efectuada, así como en los términos y condiciones del Suplementos de la Serie que le corresponda a cada Tenedor Registrado de los Bonos.

El pago de intereses (de haberlos) podrá realizarse 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.

9. Limitación de Responsabilidad

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones de esta emisión de Bonos, obligará a LatinClear y a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que LatinClear y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y Efectivos de los Bonos, el pago de intereses a los mismos. Sujeto a las provisiones establecidas en las leyes aplicables, ningún director, dignatario, empleado, suscriptor, accionista, apoderado o representante autorizado del Emisor, será responsable por las obligaciones del Emisor bajo los Bonos ni por ningún reclamo basado en relación o por razón de dichas obligaciones o la creación de las mismas. Al aceptar los Bonos, los Tenedores Registrados liberan a todas las personas antes indicadas de toda responsabilidad en relación a las obligaciones dimanantes de los Bonos. Dicha liberación de responsabilidad se considera como parte de la contraprestación por la emisión de los Bonos.

10. Precio de Venta

El Emisor podrá ofrecer inicialmente los Bonos en el mercado primario a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de valor nominal, sin embargo, podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono. El pago se efectuará en la Fecha de Vencimiento, a través del sistema de compensación de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).

11. Créditos Fiscales

De conformidad con lo establecido en la Ley 122 de 31 de diciembre de 2019 que modifica la Ley 80 de 2012, que dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística, las sumas invertidas por personas naturales o jurídicas en la adquisición de valores emitidos por una empresa turística o sociedad de inversión inmobiliaria se considerarán 100% crédito fiscal para efectos del impuesto sobre la renta. Dicho crédito fiscal se otorgará al inversionista que sea el primer adquirente de los valores emitidos por la empresa turística o sociedad de inversión inmobiliaria. Dicho Inversionista Primer Adquirente podrá utilizar el crédito fiscal que le sea otorgada de forma anual a partir del segundo año de la inversión, hasta por un máximo equivalente al 50% de su impuesto sobre la renta causado, siempre que dicho monto no exceda el 15% del monto inicial del crédito fiscal, y hasta que se consuma el 100% del crédito fiscal por un periodo máximo de diez años contado a partir de la fecha que fue otorgado. El crédito fiscal en cuestión se reconoce como una obligación válida, independiente, exigible, incondicional e irreversible del Estado panameño y podrá ser cedido a terceros por la totalidad o la porción no utilizada del crédito.

El Emisor cuenta con los mecanismos, para ayudar a los inversionistas en la colocación de ese crédito fiscal, mas no puede garantizar dicha colocación, toda vez que se rige por los requerimientos y normas que, como país, establezca el Estado Panameño.

En aquellos casos en los que el Inversionista Primer Adquirente asuma alguna obligación respecto a sus créditos fiscales, se dispondrá en el Suplemento al Prospecto Informativo según aplique.

12. Traspaso de las Unidades Turística Inmobiliarias en los casos en que aplique el Pago de Capital mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias

a) Sujeto a lo establecido en esta sección del Prospecto Informativo y lo que establezca el Emisor mediante el suplemento al Prospecto Informativo para cada serie, a la Fecha de Vencimiento o a la Fecha de Redención Anticipada, el Emisor podrá efectuar el Pago de los Bonos mediante la entrega de la Certificación de Derechos

que contempla la promesa de traspaso de las unidades turísticas inmobiliarias asignadas por el Emisor al Tenedor Registrado en base al metraje y características de las Unidades Turísticas Inmobiliarias y el monto de la inversión efectuada , según sea determinado y conforme lo establezca el Contrato de Promesa de Compraventa, para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado, de manera inmediata y automática, sin necesidad de actuación, notificación o gestión adicional por su parte, por parte de los Tenedores Registrados o de parte alguna.

El valor nominal de cada bono, cuyo pago de capital se realice mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, corresponderá al valor exacto de la unidad turística inmobiliaria, basado en el metraje y especificaciones de las mismas, lo cual a su vez se establecerá en los términos y condiciones de cada serie, detallados en el suplemento informativo. Por lo tanto, no aplicará la compensación monetaria a favor del tenedor registrado ya que no se ocasiona un diferencial por el valor nominal del bono vs el valor de la unidad turística inmobiliaria.

Condiciones del Traspaso, en los casos en los que aplique el Pago de Capital mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias.

i. En la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, el Emisor entregará al Tenedor registrado la Certificación de Derechos que contempla la promesa de traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada en base al metraje y características de la Unidad Turística Inmobiliaria y el monto de la inversión efectuada, según sea determinado y conforme se establezca en el Contrato de Promesa de Compraventa o el Suplemento correspondiente a cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Dicho traspaso no constituirá un Evento de Incumplimiento.
ii. Para efectos del perfeccionamiento del traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada al Tenedor Registrado, éste último se compromete a suscribir el Contrato de Compraventa de dicha unidad a más tardar treinta (30) después de la Fecha de Pago de sus Bonos. Una vez firmado el Contrato de Compraventa, el traspaso de la titularidad de la unidad turística inmobiliaria deberá perfeccionarse en un término de tres (3) meses, prorrogables, contados a partir de la fecha de firma de dicho Contrato de Compraventa, siempre y cuando la información y documentación que deberá aportar el Tenedor Registrado esté completa.
iii. En esos casos, se entenderá que los Tenedores Registrados han dispensado y renunciado a su derecho a reclamar y cobrar cualquier pago respecto al Valor Nominal objeto del traspaso, por lo tanto, los Tenedores Registrados no tendrán recurso contra el Emisor o derecho de cobrarle respecto a este pago.

Sujeto a lo establecido en esta sección del Prospecto Informativo y lo que establezca el Emisor mediante el suplemento al Prospecto Informativo para cada serie, si previo a la Fecha de Vencimiento o a la Fecha de Redención Anticipada de los Bonos, la construcción de la Unidad Turística Inmobiliaria estuviese terminada y la misma estuviese lista para su uso, el Emisor podrá concederle al Tenedor Registrado el derecho de uso de la Unidad Turística Inmobiliaria que le corresponda, en cuyo caso el Tenedor Registrado que goce de dicho derecho de uso se compromete a asumir las responsabilidades y obligaciones estipuladas, pudiendo el Emisor o el operador hotelero del Proyecto cobrar una mensualidad y/o canon de arrendamiento.

b) Fecha de Certificación de Derechos y Promesa de Traspaso de las Unidades Turísticas Inmobiliarias, en los casos en los que aplique.

De conformidad con lo que establezca el Emisor mediante el suplemento al Prospecto Informativo, para cada serie, puede corresponder a la fecha en que tendrá lugar la entrega de la Certificación de Derechos que contempla la promesa de traspaso de las Unidades Turísticas Inmobiliarias en concepto de pago de los Bonos, la cual será, para los efectos, la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, lo que suceda primero.

Sujeto a lo establecido en esta sección del Prospecto Informativo y lo que establezca el Emisor mediante el suplemento al Prospecto Informativo para cada serie, si previo a la Fecha de Vencimiento o a la Fecha de Redención Anticipada de los Bonos, la construcción de la Unidad Turística Inmobiliaria estuviese terminada y la misma estuviese lista para su uso, el Emisor podrá concederle al Tenedor Registrado el derecho de uso de la Unidad Turística Inmobiliaria que le corresponda, en cuyo caso el Tenedor Registrado que goce de dicho derecho de uso se compromete a asumir las responsabilidades y obligaciones estipuladas, pudiendo el Emisor o el operador hotelero del Proyecto cobrar una mensualidad y/o canon de arrendamiento, así como las cuotas de mantenimiento correspondientes.

c) Mecanismo de Traspaso, en los casos en los que aplique el Pago de Capital mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias.

El Emisor emitirá una Certificación de Derechos y promesa de traspaso de las Unidades Turísticas Inmobiliarias que correspondan a los Tenedores Registrados de las series identificadas, como pago a capital mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, de acuerdo a la descripción de la serie y por el mismo valor nominal del bono, ya que cada bono de la serie con estas características, será por el mismo valor de la unidad turística inmobiliaria.

Los Tenedores Registrados de los Bonos reconocen y aceptan que, en aquellos casos en los que no se hubiesen detallado las especificaciones de la Unidad Turística Inmobiliaria y asignado dicha Unidad Turística Inmobiliaria en el Contrato de Promesa de Compraventa, será el Emisor quien directamente asignará las Unidades Turísticas Inmobiliarias específicas a cada Tenedor Registrado de los Bonos, a más tardar sesenta (60) días calendario antes de la Fecha de Vencimiento o de redención anticipada, basado en el metraje y características de las Unidades Turísticas Inmobiliarias y en el monto de la inversión efectuada, así como en los términos y condiciones del Suplementos de la Serie que le corresponda a cada Tenedor Registrado de los Bonos.

En la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, el Emisor entregará al Tenedor registrado la Certificación de Derechos que contempla la promesa de traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada en base al metraje y características de las Unidades Turísticas Inmobiliarias y el monto de la inversión efectuada, según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado y cuyos términos y condiciones se detallarán en el suplemento al prospecto informativo.

Para efectos del perfeccionamiento del traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada al Tenedor Registrado, éste último se compromete a suscribir el Contrato de Compraventa de dicha unidad a más tardar treinta (30) después de la Fecha de Pago de sus Bonos. Una vez firmado el Contrato de Compraventa, el traspaso de la titularidad de la unidad turística inmobiliaria deberá perfeccionarse en un término de tres (3) meses, prorrogables, contados a partir de la fecha de firma de dicho Contrato de Compraventa, siempre y cuando la información y documentación que deberá aportar el Tenedor Registrado esté completa.

Sujeto a lo establecido en esta sección del Prospecto Informativo y lo que establezca el Emisor mediante el suplemento al Prospecto Informativo para cada serie, si previo a la Fecha de Vencimiento o a la Fecha de Redención Anticipada de los Bonos, la construcción de la Unidad Turística Inmobiliaria estuviese terminada y la misma estuviese lista para su uso, el Emisor podrá concederle al Tenedor Registrado el derecho de uso de la Unidad Turística Inmobiliaria que le corresponda, en cuyo caso el Tenedor Registrado que goce de dicho derecho de uso se compromete a asumir las responsabilidades y obligaciones estipuladas.

Los Tenedores Registrados de los Bonos reconocen y aceptan que, en caso de atraso en la construcción de las Unidades Turísticas Inmobiliarias, atraso en la declaración de mejoras de las Unidades Turísticas Inmobiliarias, inscripción de PH, etc., podrán darse hasta cuatro (4) períodos de extensión de seis (6) meses cada uno, contados a partir de la Fecha de Vencimiento, para que se perfeccione la entrega de la Unidad Turística Inmobiliaria correspondiente.

d) Mecanismo de pago de capital en mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, a través de Latin Clear.

Una vez Latin Clear remita el Agente de Pago, Registro y Transferencia la carta de autorización de pago de capital, el Agente de pago procederá a:

- Confirmar por medio de esa carta a Latin Clear que se realizará el pago, pero sin movimiento de efectivo, sino a través de la entrega de la Certificación de Derechos y posterior traspaso de la unidad turística inmobiliaria.
- Adjuntará una carta del Participante que mantenga la custodia de los valores en donde se certifique que el tenedor registrado ha recibido a satisfacción la "Certificación de Derechos que contempla la Promesa de Traspaso de la unidad inmobiliaria asignada".

13. Modificaciones y Cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados 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 evento de que el Emisor desee modificar los términos y condiciones de una Serie de Bonos en particular, podrá hacerlo igualmente en cualquier momento con el voto favorable de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie respectiva que representen al menos el 51% del valor nominal emitido y en circulación de dicha Serie.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualquier serie de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 y sus modificaciones, por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro y 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, 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 2019, 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 auditados, 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) Cumplir con las disposiciones al Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, de la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante el cual los emisores quedan sujetos a enviar formularios y comunicados a la SUMEVAL, a través del Sistema SERI (Sistema Electrónico para la Remisión de Información). Dicho acuerdo adopta el uso de formatos y formularios y el contenido y periodicidad de los mismos.

d) Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación bancaria.

e) Cumplir con los términos y condiciones establecidos para la redención anticipada de cada una de las series, de haberla.

f) Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.

g) 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.

h) Efectuar transacciones con sus afiliadas bajo condiciones de mercado.

i) Utilizar los fondos provenientes de la Emisión, única y exclusivamente, para los objetos indicados en el Prospecto.

Adicionalmente, el Emisor se obliga a cumplir con lo siguiente: Establecer previo a la Primera Fecha de Oferta de los Bonos, el Fideicomiso de Garantía y cumplir a cabalidad con sus términos y condiciones.

a) Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de traspasar a favor del Fideicomiso de Garantía, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de cada Serie, aquellos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías, así como sus mejoras.

b) Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que se cedan de manera suspensiva a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de cada Serie, las futuras pólizas de seguro de incendio de la Finca No.92490 (PH) o de la(s) que resulte(n) de su segregación, 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, escindirse, consolidarse o materialmente alterar su existencia.

b) Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.

c) Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad o de auditoría.

17. Causales de Vencimiento Anticipado

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

a) 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;

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 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 calendario;

e) 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 calendario siguientes a su notificación;

f) Si se nacionalizan, expropian o confiscan la totalidad o alguno de los Bienes Inmuebles y no se reemplazan dentro de los treinta (30) días calendario siguientes con otros bienes inmuebles que cumplan la Cobertura de Garantías; o si se nacionalizan, expropian 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 calendario.

g) 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.

h) Si ocurre un cambio de control, ya sea directo o indirecto del capital social del Emisor o sus empresas relacionadas y/o afiliadas.

i) 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.

j) Si el Emisor incumple su obligación de pagar capital y/o intereses (de haberlos) que hubiesen vencido y fuesen exigibles con relación a las Series de los Bonos emitidos. El Emisor podrá subsanar dicho incumplimiento en un plazo no mayor a quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que debía realizar el pago. Si el Emisor no subsana el incumplimiento dentro del plazo de quince (15) días calendario antes mencionado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia expedirá una Declaración de Vencimiento Anticipado, la cual será comunicada al Emisor, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, a Latinclear, al Fiduciario y a los Tenedores Registrados, sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, y por lo tanto, todos los Bonos de todas las Series de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

El incumplimiento por parte del Emisor o del Fideicomitente Garante 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 calendario 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 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, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, a Latinclear, al Fideicomitente Garante, 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 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.

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, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a solicitud de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos, instruirá al Fiduciario para que ejecute la cesión de las futuras pólizas de seguro de incendio de la Finca No. 92490 (PH) o de la(s) que resulte(n) de su segregación y venta y liquide los Bienes Fideicomitidos que a su juicio sea necesario liquidar, ya sea mediante proceso judicial o extrajudicial, en los términos, la forma y al precio que estime comercialmente razonables dadas las circunstancias del caso y la necesidad de disponer de dichos activos en el menor tiempo posible.

Cualquier aporte realizado por el Emisor al igual que el producto de lo antes descritos, de la ejecución de la cesión de las futuras pólizas de seguro de incendio, de la venta, liquidación y ejecución de los bienes, así como el 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 el capital e intereses de los Bonos de las Series a pro rata, hasta donde alcance a todos los Tenedores Registrados; (5) Para pagar el capital e intereses de cualquier otro endeudamiento bancario del Emisor.

18. Notificaciones

a) Al Emisor y al Agente de Pago, Registro y Transferencia

Cualquier notificación o comunicación al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia se considerará debida y efectivamente dada si dicha notificación es dada por escrito y entregada personalmente o enviada por servicio de correo certificado a la dirección que se detalla a continuación:

Al Emisor:

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.
Urbanización Costa del Este, Avenida Paseo del Mar
Sala de Ventas Empresas Bern.
Atención: Alexandra Brauer
Correo electrónico: abrauer@empresasbern.com
Teléfono: 214-2376

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Invertis Securities, S.A.
Ave. Balboa, P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, Local 402
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Atención: Zuzel Barrera - Agente de Pago, Registro y Transferencia
Teléfono (507)214-0000

El Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia, podrán variar las direcciones antes indicada mediante notificación al Tenedor Registrado.

b) Notificaciones de los Tenedores Registrados

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 (i) entrega personal, (ii) envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en los registros del Agente de Pago, Registro y Transferencia o (iii) publicación en un diario matutino de amplia circulación en la ciudad de Panamá, a opción de la persona que envía la notificación o comunicación; (iv) en el caso de redenciones, mediante Hecho de Importancia que el Emisor envíe a la BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ.

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

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 Invertis Securities, S.A., empresa con licencia de Casa de Valores otorgada mediante Resolución SMV No.182-2013 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 Invertis Securities, S.A. están ubicadas en Ave. Balboa, P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, 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.

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. y Central Latinoamericana de Valores, 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. 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 e Invertis Securities 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 No. SMV-361-21 de 23 de julio de 2021. 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 han sido listados para su negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

D. Gastos de la Emisión

La Emisión mantiene las siguientes comisiones:

Cifras Representadas en US$			
	Precio al público*	**Gastos de la Emisión**	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	**US$1,000.00**	**US$2.61**	**US$997.39**
Total	**US$155,000,000.00**	**US$405,306.42**	**US$154,594,693.58**

*Precio sujeto a cambios.

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

Cifras Representadas en US$				
Comisión	**Periodicidad**	**Agente**	**Monto**	**Porcentaje**
Registro por Oferta Pública (SMV)	Inicio	SUMEVAL	31,000	0.0200%
Inscripción de Emisión (BVP)	Inicio	BVP	350	0.0002%
Trámite de Registro (BVP)	Inicio	BVP	150	0.0001%
Comisión de Negociación (BVP)	Inicio	BVP	72,556	0.0468%
Inscripción en Latin Clear	Inicio	LatinClear	1,000	0.0006%
Registro cada serie adicional a la primera (LatinClear)	Inicio	LatinClear	250	0.0002%
Comisión de Agente Colocador y Estructurador	Inicio	Invertis	200,000	0.1290%
Comisión de Agente de Pago, Registro y Transferencia	Anual	Invertis	25,000	0.0161%
Comisión de Estructuración del Fideicomiso	Inicio	UniTrust	37,500	0.0242%
Comisión de Administración del Fideicomiso	Anual	UniTrust	37,500	0.0242%

E. Uso de los fondos recaudados

El Emisor recibirá con la presente Emisión aproximadamente US$154,594,693.58 neto de comisiones y gastos estimados, y utilizará esta suma para la adquisición, construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento del Proyecto Turístico del Emisor, capital de trabajo y otros usos generales relacionados al desarrollo del Proyecto Turístico.

F. Impacto de la Emisión

De darse la colocación de la totalidad de los Bonos, el efecto de la Emisión en la capitalización de la empresa, utilizando los estados financieros al 30 de septiembre de 2020, como base de análisis, sería el siguiente:

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.
Estado de Situación Financiera (No Auditado)
30 de septiembre de 2020
(Cifras en balboas)

	30 septiembre 2020 antes de la emisión	30 septiembre 2020 despúes de la emisión
Activos		
Propiedades:		
Efectivo		**155,000,000**
Terreno	420,000	420,000
Total de propiedades de inversión	420,000	155,420,000
Gastos directos del proyecto:		
Gastos del proyecto	48,230	48,230
Total de gastos directos del proyecto	48,230	48,230
Total de Activos	**468,230**	**155,468,230**
Pasivos		
Cuentas por pagar relacionadas	46,313	46,313
Bonos por pagar		**155,000,000**
Totales Pasivos	46,313	155,046,313
Patrimonio de los accionistas:		
Capital en acciones	10,000	10,000
Capital adicional pagado	495,227	495,227
Déficit acumulado	(83,310)	(83,310)
Total patrimonio de los accionistas	421,917	421,917
Total de Pasivos y Patrimonio	**468,230**	**155,468,230**

Con el desembolso total de la emisión la relación monto total de la emisión sobre el capital pagado del Emisor sería de 307 veces y la relación valor nominal sobre patrimonio sería 367 veces.

G. Garantía de la Emisión

1. Estructura de Garantías

Los Bonos contarán con la garantía del Fideicomiso de Garantía, como se describe a continuación:

a) Objeto y Beneficiarios: Como garantía de la presente Emisión, se constituyó un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984 y sus modificaciones, para garantizar a los Tenedores Registrados de los Bonos, en su calidad de Beneficiarios Primarios, 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, el Contrato de Fideicomiso y las características de la Garantía.

b) Domicilio del Fideicomiso: El domicilio del Fideicomiso estará ubicado en las oficinas principales del Fiduciario, actualmente ubicadas en Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower, Planta Baja Ciudad de Panamá, República de Panamá, Teléfono. +507 297-6000.

c) Fiduciario: El Fiduciario del Fideicomiso es la empresa UNITRUST INC., sociedad organizada bajo las leyes de Panamá debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público al folio electrónico 82177, titular de una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID No.0019-2019, expedida el día 30 de junio de 2019, con domicilio en Avenida Balboa, Edificio Grand Bay Tower, Planta Baja Ciudad de Panamá, República de Panamá, Teléfono. +507 297-6000. El Fiduciario no tiene vínculo ni relación comercial con el Fideicomitente y se dedica exclusivamente al negocio fiduciario y similares. A la fecha del presente documento el Fiduciario no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de su ente supervisor. El Fiduciario es subsidiaria 100% de Unibank, S.A. A la fecha del presente Prospecto, el 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 Emisor ni será tenedor de los Bonos. La firma de abogados Virtú Atelier Legal, está actuando como asesor legal de la Emisión. La persona contacto para cualquier tema relacionado con el Fideicomiso es Jazmín Pérez (jazmin.perez@unibank.com.pa).

d) Bienes Fideicomitidos: Los Bienes Fideicomitidos serán todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título fiduciario al Fiduciario por los Fideicomitentes o por terceras personas, para que queden sujetos al Fideicomiso, a título fiduciario, incluyendo:

i. Finca número noventa y dos mil cuatrocientos noventa (92,490), con código de ubicación 8005 de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá (en adelante "la Finca"), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca;
ii. Todas las mejoras, declaradas o no, que sobre la Finca o sobre aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca, construya, incorpore, gestione y/o adquiera el Fideicomitente en su condición de desarrollador del Proyecto Turístico;
iii. Las futuras pólizas de seguro de incendio, todo riesgo de construcción y responsabilidad civil de la Finca o de aquellas Fincas que resulten de la segregación de la Finca y sus mejoras. Actualmente sobre la finca

que se otorgará en garantía se encuentra un lote de terreno sin mejoras ni construcción, por tal motivo no existen mejoras a contemplar dentro de una póliza de incendio sobre la misma, por lo tanto, se estará tramitando las pólizas de seguro de incendio, todo riesgo de construcción y responsabilidad civil, una vez inicie el proyecto sobre las mejoras.

iv. Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, a el Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por algún Fideicomitente de Adhesión, con la aprobación expresa del Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso;
v. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución);
vi. El Patrimonio del Fidecomiso podrá contar con una Cuenta de Reserva que será administrada según se estipule en el Contrato de Fideicomiso, sólo para garantizar una o varias Series específicas, de conformidad con y únicamente en aquellos casos que así lo disponga el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo, y;
vii. Los demás activos que el Fideicomitente, cualquiera de los Beneficiarios o terceros traspasen a favor del Fideicomiso.

Los Bonos podrán contar con garantías adicionales según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.

La Finca No.92490 (PH) antes descrita será traspasada a favor del Fideicomiso de Garantía, a título fiduciario, una vez sea cancelado y liberado el gravamen hipotecario actualmente constituido sobre el bien inmueble. Una vez liberado dicho gravamen hipotecario, la Finca No.92490 (PH) se traspasará al Fideicomiso de Garantía, a título fiduciario, para que forme parte de la garantía de los Bonos, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendario computados desde la Fecha Inicial de Oferta. Dado lo anterior, existirá un plazo de tiempo después de la emisión de los Bonos durante el cual la titularidad de la Finca No.92490 aún no se habrá traspasado al Fiduciario.

En caso de redenciones parciales de cualquiera de las series de los Bonos, el Fiduciario podrá si lo considera prudente dentro del cumplimiento de sus deberes fiduciarios bajo el Contrato de Fideicomiso, previa solicitud del Fideicomitente Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar partes segregadas del Bien Inmueble, siempre y cuando se cumpla con el porcentaje mínimo de Cobertura de Garantías.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá autorizar el reemplazo de los Bienes Inmuebles otorgados como garantías de los Bonos, 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 3,76% 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 y siempre que a juicio del Fiduciario, no se afecten los derechos de Cobertura de Garantía de los Tenedores de los Bonos.

Las partes expresamente reconocen que el Fiduciario recibe los Bienes Fideicomitidos para beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series, 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 de los Fideicomitentes:

Fideicomitente Emisor:
Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Sala de Ventas Empresas Bern
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono +507 214-2376
Attn: Alexandra Brauer
Email: abrauer@empresasbern.com
Cc: KanturienseLópez
Email: klopez@empresasbern.com

El Fideicomitente Garante:
Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Sala de Ventas Empresas Bern
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono +507 214-2376
Attn: Alexandra Brauer
Email: abrauer@empresasbern.com
Cc: KanturienseLópez
Email: klopez@empresasbern.com

g) Administración de los Bienes Fideicomitidos:

i. El Fiduciario no podrá disponer de los Bienes Fideicomitidos en forma contraria o distinta a la establecida en el Contrato de Fideicomiso.
ii. Para los fines del Contrato de Fideicomiso, en concordancia con los Términos y Condiciones de los Bonos, la ocurrencia de cualesquiera de los siguientes hechos constituirá una Causal de Vencimiento Anticipado:
1) El incumplimiento por parte del Fideicomitente de cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomitente correspondiente no haya subsanado 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.
2) 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.

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

i. 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 calendario 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 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 a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, a LatinClear, 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 incluyendo todas las Series 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 su inversión validando la misma con su Casa de Valores correspondiente.

ii. 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, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a solicitud de la Mayoría de Tenedores Registrados de las Series, instruirá al Fiduciario para que proceda de la siguiente forma:

   1) venda y liquide cualquiera Bienes Fideicomitidos que a su juicio sea necesario liquidar, 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.
   2) Entregar el producto, de la ejecución de la venta liquidación y ejecución de los Bienes Fideicomitidos, 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, de venta, incluyendo pero sin limitar impuestos, comisiones, gastos notariales y de registro, así como los honorarios de abogado u otros profesionales necesarios para llevar a cabo la ejecución de venta y liquidación de los Bienes Fideicomitidos; (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.

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

iv. 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 los Bonos, el Fiduciario acatará aquellas provenientes de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos.

Para los fines del Contrato de Fideicomiso, se considerará Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los Tenedores de los Bonos emitidos y en circulación.

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:

1) Aceptar y mantener durante toda la vigencia de los Bonos y a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos, las Garantías de los Bonos, según lo establecido en el Fideicomiso.
2) Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitidos otorgados en garantía a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, a fin de salvaguardar los intereses de dichos Tenedores Registrados.
3) Según instrucciones del Agente de Pago, Registro y Transferencia, reemplazar los Bienes Inmuebles otorgados como garantías de los Bonos de la Emisión, siempre y cuando el valor de los bienes otorgados en reemplazo, cumpla con la condición de Cobertura de Garantías, o sean reemplazados temporalmente por efectivo, que posteriormente podrá ser reemplazado por otro Bien Inmueble cuyo valor cumpla con la condición de Cobertura de Garantía, a solicitud del Fideicomitente Emisor. Para tales efectos el Fiduciario emitirá la minuta de consentimiento correspondiente, y si así le es solicitado, realizara las diligencias notariales y registrales que sean necesarias para lograr la cancelación e inscripción correspondiente, con cargo al Fideicomitente Emisor. Todo lo anterior, siempre que, a criterio del Fiduciario, este cambio no implique un menoscabo de los derechos de los Tenedores de los Bonos respecto a la Cobertura de Garantías o los términos y condiciones de los Bonos.
4) En caso de redenciones parciales de las Series, el Fiduciario podrá, previa solicitud del Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar ciertos Bienes Inmuebles siempre y cuando se cumpla, en todo momento, con la condición de Cobertura de Garantías.
5) Rendir cuenta al Fideicomitente Emisor de su gestión administrativa de forma trimestral, así como al finalizar el Fideicomiso con copia al Agente de Pago, Registro y Transferencia.
6) Entregar al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a expensas de éstos, las informaciones, datos y reportes que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el Fideicomiso y la ley.
7) Entregar al Fideicomitente Emisor estados Financieros Auditados del fideicomiso, los cuales serán presentados como parte del Informe de Actualización Anual (IN-A) del Emisor.
8) Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes que constituyen los Bienes Fideicomitidos con copia al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago, Registro y Transferencia.
9) 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.
10) Conservar los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión como propietario Fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso y hasta que haya sido aprobada la rendición final de cuentas.
11) Actuar a través de mandatario (s) o apoderado (s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades de Fiduciario y como tal, constituir

apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión los procesos judiciales que sean necesarios en contra del Fideicomitente Emisor, llegado el caso del incumplimiento de sus obligaciones según queda estipulado en los contratos correspondientes, o cualquier otra acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder a un acreedor ya sea hipotecario y anticrético, prendario o cualquier otro tipo de acreedor, según sea el caso, o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de cualquiera de los Bienes Fideicomitidos.

12) 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.
13) Deducir de los Bienes Fideicomitidos, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución (judicial o extrajudicial) administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos, incluyendo los honorarios del Fiduciario.
14) Suministrar a los Tenedores Registrados de las Series cualquier información relacionada al presente fideicomiso. Dicha información será suministrada a través de la oficina del Fiduciario y su costo será asumido por el solicitante.
15) Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone el Fideicomiso y la ley.

ii. Deberes del Fideicomitente Emisor: Corresponden al Fideicomitente Emisor las siguientes obligaciones:

1) Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que los Fideicomitentes Garantes traspasen a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, los Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías. Para tales efectos, el Fideicomitente Emisor deberá suscribir conjuntamente con los Fideicomitentes Garantes y el Fiduciario el protocolo respectivo.
2) Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de perfeccionar la efectiva transferencia de la propiedad del Bien Inmueble, a favor del Fiduciario, dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos correspondiente de las Series, cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías. Para tales efectos, se deberá suscribir el Contrato respectivo.
3) Realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que sean efectivamente cedidas o endosadas las respectivas futuras pólizas de seguro a favor del Fiduciario, quien actúa en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, quien debe aparecer en ellas como Beneficiario, dentro de los 30 días calendario posteriores al traspaso de los respectivos Bienes Inmuebles, y para que El Fideicomitente Garante las renueve, oportunamente.
4) Pagar al Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso, dentro de los cinco (5) primeros días calendarios luego de cumplido cada aniversario de la vigencia del fideicomiso. El pago correspondiente al primer año de vigencia deberá ser remitido por el Fideicomitente Emisor al Fiduciario a más tardar diez (10) días calendarios contados a partir del momento en que el presente fideicomiso sea suscrito. Igualmente, el Fideicomitente Emisor queda obligado al pago de los honorarios profesionales que, por administración, asesoría o cualquier otro concepto deba pagar el Fiduciario para desarrollar las funciones y obligaciones que se describen en el presente Contrato.

5) 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 presente Contrato.
6) Actualizar los avalúos de los Bienes Inmuebles cada dos (2) años.
7) Asumir bajo su responsabilidad y efectivamente pagar todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Fideicomitidos.
8) 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.
9) Presentar trimestralmente al Fiduciario un informe del representante legal o cualquier otra persona autorizada por el Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo o no con (i) las obligaciones de hacer; o (ii) las obligaciones de no hacer y si, al mejor de su conocimiento, ha ocurrido alguna de las causales de vencimiento anticipado contenidas en los Bonos.
10) Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones de los Bonos, 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 Fideicomiso, la suma anual de Treinta y Siete Mil Quinientos Dólares (US$37,500.00) 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 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.

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 calendario 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, no obstante, en caso de el Fideicomitente no hubiese designado un nuevo fiduciario en un periodo máximo de un (1) mes contado

a partir de la fecha de aviso de renuncia, el Fiduciario podrá contratar y designar un nuevo fiduciario que se obligue en exactamente los mismos términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

i) Remoción del Fiduciario: La Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos podrá remover al Fiduciario en los siguientes casos:

1) 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
2) En caso de que el Fiduciario sea intervenido o sancionado por la comisión de faltas graves por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá; o
3) En caso de que el Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
4) En caso de que, en la opinión razonable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, 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 los Bonos 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.

j) Irrevocabilidad y término del Fideicomiso: El Fideicomiso no es revocable por el Fideicomitente Emisor. El Fideicomiso terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

1) Cuando todas las sumas de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de los Bonos, al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia sean pagadas en su totalidad, según certificación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.
2) 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 Fideicomitidos 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.
3) Por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido o por hacerse imposible su cumplimiento.
4) Por decisión de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos.
5) Por cualquiera otra causa establecida en el contrato de Fideicomiso, en los términos y condiciones de los Bonos o en la legislación panameña.

k) Contadores Públicos Autorizados del Fiduciario: ORG Auditores Independientes, S.A. actúa como contadores públicos autorizados del Fiduciario, con dirección en P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, Oficina 401, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Contacto: Ángel Pinzón.

l) Agente Residente del Fideicomiso: Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designa a la Licenciada en Derecho Stellamaris Leventis con oficinas en Edificio Grand Bay Tower, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como agente residente del Fideicomiso.

m) 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 vigentes en la República de Panamá y cualquier controversia que surja de la ejecución, falta de cumplimiento o interpretación de sus términos y condiciones, se

someterá para su decisión ante la jurisdicción exclusiva de los tribunales competentes de la Ciudad de Panamá. República de Panamá.

2. Reseña del Avaluador

La compañía TINSA Panamá, es una firma panameña con más de ocho años de experiencia en la evaluación y costo de propiedades de todo tipo desde tierra baldía hasta edificaciones de gran envergadura. Su sede se ubica en área bancaria, Edificio Magna Corp, P-5 de 502, Panamá, Rep. De Panamá.

La empresa está conformada por un personal profesional y técnico, altamente capacitado en la ingeniería, arquitectura con conocimiento en los campos de la agrimensura, inspección, construcción, desarrollo de proyectos, diseño y evaluación de planos y obra edificada. Apoya la gestión con profesionales destacados en la ingeniería y arquitectura. TINSA cubre en sus oficios los siguientes rubros:

a) Evaluación de costos de terreno
b) Costeo de anteproyectos y planos técnicos
c) Tasación del metro cuadrado para actualizar valores.
d) Valorización de todo tipo de vivienda residencial y de conjuntos habitacionales
e) (unifamiliares, bifamiliares en hielera, etc.)
f) Valorización de todo tipo de construcciones residenciales de alta densidad (apartamentos ò condominios).
g) Valorización de todo tipo de bienes inmuebles de carácter estatal o institucional (mixto o empresa privada – gobierno).
h) Valorización de locales y centros comerciales.
i) Valorización de proyectos urbanísticos.

TINSA Panamá, es una empresa reconocida comercialmente y aceptada como avaluadora en todos los bancos e instituciones públicas (Banco Nacional, Caja de Ahorro y Caja de Seguro Social), bancos privados y la Dirección General de Catastro del MEF para los trámites correspondientes de actualización.

3. Principal Fuente de Repago

De conformidad con lo que establezca el Emisor, a través del suplemento al Prospecto Informativo para cada serie, la principal fuente de repago del capital de los Bonos serán las Unidades Turísticas Inmobiliarias y los flujos financieros generados por el Proyecto, según corresponda. La Compañía no cuenta ni contará con un fondo específico para el repago de las obligaciones derivadas de la Emisión.

IV. INFORMACION DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo del Emisor

1. Historia y Organización

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública Nº4510 de 6 de julio de 2009 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 669030 y Documento 1614330 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 15 de julio de 2009, con domicilio en Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Sala de Ventas Empresas Bern, Ciudad de Panamá, Rep. de Panamá.

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

El Emisor se dedica a actividades construcción, hostelería y turismo.

Las empresas relacionadas del Emisor son un referente en el sector de construcción y hostelería en Panamá. Atribuyen su prestigio y reconocimiento al rendimiento obtenido como resultado del trabajo efectuado durante más de 40años, de manera constante, dedicada e ininterrumpida y gracias a la confianza de sus clientes que ha sido el pilar de su crecimiento. Consideramos de suma importancia hacer referencia que el grupo empresarial, aliado estratégico del Emisor, Empresas Bern, ha recibido elogios de inversionistas, clientes y empresas locales e internacionales, todos satisfechos con su criterio en valores, dada la dedicación que le imprime a sus Proyectos y el servicio ofrecido.

Empresas Bern es una compañía panameña con una amplia trayectoria en el mercado inmobiliario que cuenta con más de 40 años de experiencia comprobada en el desarrollo y promoción inmobiliaria y más de 160 proyectos entregados en las áreas más exclusivas de Panamá.

La empresa cuenta con 6 compañías afiliadas a la construcción de proyectos para brindar lo más altos estándares de calidad a sus clientes, además de tener más de 9 años ofreciendo servicios para la administración de propiedades de clientes y propias. Ofrece una amplia cartera de proyectos que ha incluido tipologías residenciales, comerciales, corporativas, playa, hospitalario, marina y recientemente Condo Suites, un innovador modelo de negocio del grupo que está dirigido a las nuevas tendencias mundiales de economía compartida.

Adicional, Empresas Bern es el mayor operador hotelero en Panamá con más de 20 años de experiencia en la industria hotelera y de turismo, habiendo construido y operado 9 hoteles con más de 2,000 habitaciones. Dentro de las marcas que el grupo opera incluye: The Westin Panama, Intercontinental Miramar, Crowne Plaza Panama Airport, Crowne Plaza Panama, Holiday Inn Panama City, Dreams Delight Playa Bonita, The Westin Playa Bonita Panama y Gamboa Rainforest Reserve, esta última siendo una marca propia.

Empresas Bern tiene un amplio conocimiento del mercado local e internacional y un gran porcentaje de sus clientes son extranjeros y expatriados que invierten en sus proyectos o se hospedan en sus propiedades y que elijen la empresa por su confiabilidad, experiencia y su gran capacidad financiera; convirtiendo a Empresas Bern la principal opción inmobiliaria para los extranjeros y expatriados que invierten en Panamá.

2. Capitalización y endeudamiento

Al 30 de septiembre del 2020, el Emisor reporta un Patrimonio de US$421,917, que está compuesto en su mayoría, por un capital adicional pagado de US$495,227 y un capital en acciones por US$10,000, registrando un déficit acumulado de US$83,310.
El Emisor mantiene cuentas por pagar, asociadas con el Proyecto Turístico en cuestión, por un monto total de US$46,313.

A continuación, el estado de Capitalización y Endeudamiento, al 31 de diciembre de 2020, comparativo con 2018:

Capitalización y Endeudamiento	2019	2018
Pasivos y patrimonio		
Patrimonio de los accionistas:		
Capital en acciones	10,000	10,000
Capital adicional pagado	494,577	491,897
Déficit acumulado	(82,660)	(79,980)
Total de patrimonio de los accionistas	**421,917**	**421,917**

B. Capital Accionario

De acuerdo al Pacto Social, el capital social del Emisor será de quinientas (500) acciones comunes sin valor nominal, que podrán ser nominativas o al portador. El capital social será por lo menos igual a la suma total representada por las acciones con valor nominal, más una suma determinada con respecto a cada acción sin valor nominal que se emitan y las sumas que de tiempo en tiempo incorporen al capital social de acuerdo con resolución o resoluciones de la Junta Directiva.

Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a idénticas obligaciones y restricciones.

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

C. Descripción del Negocio 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.

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según las leyes de la República de Panamá desde el 15 de julio de 2009.

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

Con el interés de ampliar la infraestructura turística en Playa Bonita y cubrir la evidente oportunidad de mercado que se identificó en el sector, el Emisor desarrollará un proyecto de Condo Suites llamado Palma Bonita. El mismo cuenta con una estratégica ubicación, ya que será el primer desarrollo de playa al salir de la Ciudad de Panamá, a tan solo aproximadamente 20 minutos en auto de la zona bancaria del centro de la Ciudad de Panamá, aproximadamente 15 minutos del centro histórico, aproximadamente 10 minutos del nuevo puerto de cruceros, el centro de convenciones en Amador y otros atractivos turísticos y a tan solo aproximadamente 5 minutos del desarrollo de Panamá Pacifico, sede regional de varias multinacionales establecidas en Panamá y locación del aeropuerto internacional Panamá Pacifico. Este proyecto se desarrollará en el terreno con finca No.92490 (P.H)-8005 ubicado en P.H. Playa Bonita Village, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá, será desarrollado con la intención de ampliar la capacidad de los hoteles ya existentes de la zona, pero siguiendo la nueva tendencia de economías compartidas, incorporando plataformas digitales y de turismo que son utilizadas regularmente por turistas y visitantes que buscan espacios amplios para estadías más flexibles.

Palma Bonita viene a constituirse como una de las primeras propuestas de Condo Suites fuera de la Ciudad de Panama, con rango de tamaños desde 80m2 hasta 125m2 aproximadamente (las Unidades Turísticas Inmobiliarias).

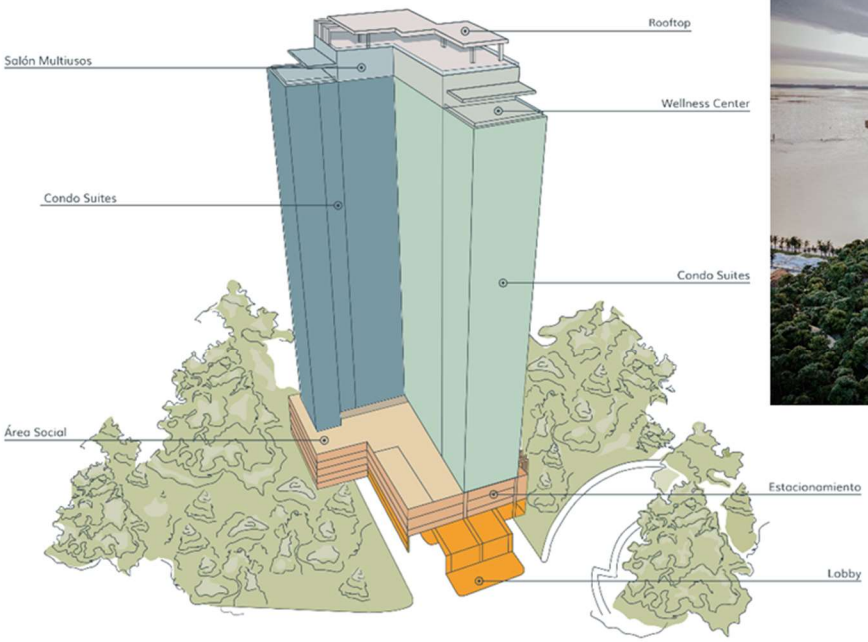
El mismo reúne características similares a las de sus proyectos hermanos en la ciudad, unidades turísticas inmobiliarias tipo Aparta hotel – Condo suites, constituidas en un PH, administradas por be. by Empresas Bern como gestor y operador hotelero de propiedad, pudiendo ofrecer las mismas, a través de plataformas de turismo. Estándares de cadena hotelera de primer mundo con la flexibilidad y beneficios de un ofrecimiento tipo Airbnb o similar.

Como referencia de la ubicación del proyecto, y las áreas aledañas al mismo, se presentan las siguientes imágenes:

VÍA DE ACCESO A LA PROPIEDAD

MAPA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO

Imágenes del Proyecto Turístico a desarrollar.



Las imágenes contenidas son una representación artística del proyecto. El desarrollador se reserva el derecho de hacer cambios sin previo aviso.

Como parte de su propuesta comercial, el Emisor podrá considerar el alquiler de grupos de unidades para independent living, con servicios de asistencia médica básica, pensando en la población de adultos mayores cada vez más grande que buscan calidad de vida en sus años activos. El Emisor podrá asignar a su discreción niveles específicos para esta actividad.

El plan de comercialización de las unidades se apoya en múltiples pilares:

- Mercado local de panameños que deseen invertir en un lugar de playa cerca de la ciudad, con la flexibilidad de poder arrendarlo cuando no lo usan. En estos tiempos de Pandemia Covid-19, el Emisor ha identificado una demanda interesante por unidades vacacionales o de escape que mantengan las características de conveniencia y versatilidad.
- Retirados y jubilados, cuyo patrimonio existente les permita realizar inversiones sin depender de ingresos salariales y que, por ende, estén mejor preparados para afrontar una economía fluctuante en el mercado laboral de los próximos años.
- Extranjeros en busca de una inversión segura, dolarizada y con una rentabilidad atractiva, al permitir alquileres de cortas estancias.
- Inversionistas en busca de diversificar sus activos con una inversión rentable y con gran relevancia ante los cambios y nuevas tendencias mundiales.

El proyecto contará con aproximadamente 448 Unidades tipo Aparta Hotel, que se dividen en dos Fases de desarrollo y construcción. Fase A contará con aproximadamente 256 unidades tipo aparta hotel que se distribuyen en 32 niveles, 8 unidades por nivel; y la Fase B contará con aproximadamente 192 unidades tipo aparta hotel que se distribuyen en 32 niveles, 6 unidades por nivel. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, intercaladas, o en etapas de construcción y entrega distintas, a discreción del emisor.

El proyecto se compone de planta baja (Nivel 000),4 niveles de estacionamientos (Nivel 050 a 300), área social (Nivel 400), 32 niveles de habitaciones (Nivel 500 a 3600) con un total de 448 habitaciones aproximadamente, segunda área social (Nivel 3700), un rooftop (Nivel 3800) y el cuarto de elevadores y tanque de agua en los últimos niveles. Cuenta con rampas, para personas con movilidad reducida, cuatro escaleras de emergencia, aproximadamente cinco elevadores de inquilinos y un elevador de servicio. Se utilizarán materiales mixtos para su construcción.

Las unidades tipo Aparta Hotel de Palma Bonita, son un producto novedoso en el mercado, al ser productos versátiles en su uso. Las unidades de aproximadamente 125m2 tienen la posibilidad de dividirse en dos habitaciones independientes, de tal forma que el dueño pueda disponer de dos espacios al mismo tiempo. Le llaman Home Sharing Apartments.

Las Unidades tipo Aparta Hotel – Condo Suites serán de 80m2 aproximadamente y 125m2 aproximadamente. Las características se detallarán en la Certificación de Derechos que contempla la promesa de traspaso de la unidad inmobiliaria turística y en el Contrato de Promesa de Compraventa.

El proyecto cuenta con múltiples áreas sociales tipo Resort enfocadas en un estilo de vida activo y en comunidad. Todos estos espacios serán administrados por be. by Empresas Bern, quien, como empresa del mismo grupo, ofrecerá un amplio calendario de eventos, para activar las zonas. Las áreas sociales se encuentran en los niveles 400, 3700 y 3800. Además, cuenta con un novedoso concepto de Lobby-Café & Bar enfocado en las tendencias de Co-Living y estilos de vida en comunidad.

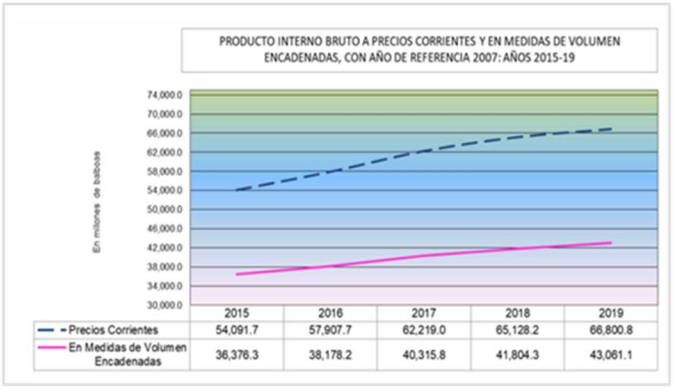
1. **Giro Normal de Negocios**

El Emisor se dedica, entre otras actividades, a la hostelería y turismo, por lo cual busca enfocarse en suplir las necesidades del mercado panameño e internacional, por lo tanto, el Emisor desarrollará el giro normal de su negocio en la industria hotelera y turismo, ubicado en el Distrito de Arraiján.

2. **Descripción de la Industria**

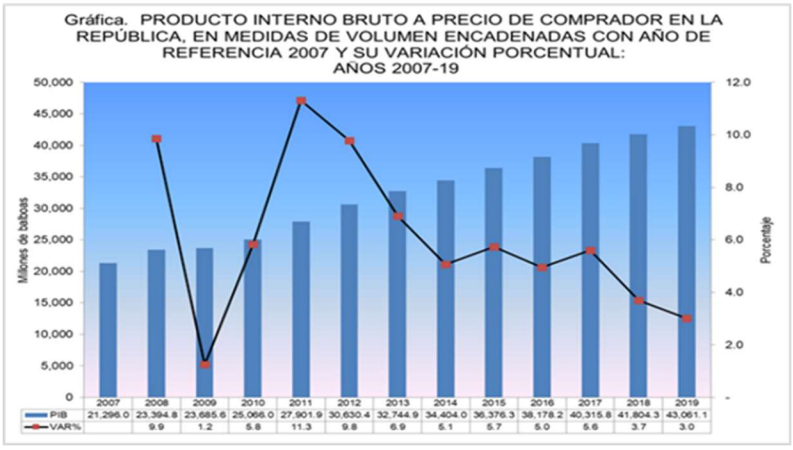
El Emisor desarrolla su actividad económica en dos sectores de suma importancia en nuestro país, como lo son el sector de la Construcción y el sector de Hoteles y Restaurantes, último que es impactado directamente por el turismo y las leyes vigentes o nuevas que puedan beneficiar o perjudicar al mismo.

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), quien presenta las cifras estimadas del producto Interno Bruto (PIB), a precios corrientes y en medidas de volumen encadenadas con año de referencia 2007, correspondientes al 2019, PIB en términos nominales alcanzó la suma de B/.66,800.8 millones, con una tasa decrecimiento de 2.6%, comparado con el del año anterior, que corresponde a un incremento anual de B/.1,672.6 millones.



	2015	2016	2017	2018	2019
Precios Corrientes	54,091.7	57,907.7	62,219.0	65,128.2	66,800.8
En Medidas de Volumen Encadenadas	36,376.3	38,178.2	40,315.8	41,804.3	43,061.1

Durante el 2019, la producción de bienes y servicios en la economía panameña, medida a través del PIB, presentó un crecimiento de 3.0%, respecto al año anterior. El PIB valorado aprecios constantes de 2007 registró, según cálculos del INEC, un monto de B/.43,061.1 millones, que corresponde a un incremento de B/.1,256.8 millones.



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PIB	21,296.0	23,394.8	23,685.6	25,066.0	27,901.9	30,630.4	32,744.9	34,404.0	36,376.3	38,178.2	40,315.8	41,804.3	43,061.1
VAR%		9.9	1.2	5.8	11.3	9.8	6.9	5.1	5.7	5.0	5.6	3.7	3.0

Este crecimiento reflejado del 3%, fue impulsado principalmente por el sector minero, específicamente por el incremento de la actividad de la extracción de concentrado de cobre; sin embargo, sectores importantes en la economía nacional, reflejaron un decrecimiento y otros un crecimiento menor en comparación con años anteriores, como lo fueron el sector pesquero que disminuyó un 25.1%; el sector manufacturero que cayó un 1.5% y el sector de construcción que aportó solo un 0.1%.

Con relación a los sectores que impactan al Emisor, como lo indicado en el párrafo anterior, la industria de la construcción presentó un leve crecimiento de 0.1% cuyo comportamiento es el resultado de la culminación de proyectos de infraestructura pública y privada, al mismo tiempo que se vio afectada por una menor construcción de edificaciones residenciales y no residenciales.

En cuanto a los Hoteles y Restaurantes, registró un descenso 0.2% en su Valor Agregado Bruto, producto de menores ingresos por servicios prestados en la actividad restaurantes y alojamientos en los hoteles.

Como resultado del impacto negativo en estos sectores que la pandemia de la COVID-19 ha tenido a nivel mundial, para este año 2020 y a la cual nuestro país no se escapa de ese resultado, afectando ambos sectores de la industria del Emisor, de la siguiente manera:

Con relación al sector de la construcción, solo se cuenta con información de costo de construcciones registradas por los municipios hasta julio 2020. Sin embargo, hay otros indicadores relacionados con la construcción para agosto, como la producción de concreto premezclado (medido en m3), que se redujo en 74.8%, la producción de cemento gris (medido en toneladas métricas), que disminuyó en 56.1% y la importación del mismo en 50.3%; por su parte, el sector de hoteles y restaurantes cuya entrada de viajeros y sus gastos se redujo en 75.1%, de estos, los turistas71.6%, excursionistas 68.1% y pasajeros en cruceros de 37.1%. Igual comportamiento, registraron los pasajeros en tránsito por el Aeropuerto Internacional de Tocumen y de cruceros en 78.6% y 38.2%, respectivamente. Los gastos efectuados por los turistas descendieron en 73.2%.

A continuación, se presenta la evolución de los ingresos turísticos y de la participación del turismo en el PIB (en millones de dólares):

	PIB a precios corrientes	% de crecimiento	Gasto Turístico*	% de crecimiento	% Gasto Turístico/ PIB
2007	21.122	23,3	1.799	24,5	8,5
2008	24.884	17,8	2.217	23,2	8,9
2009	25.925	4,2	2.268	2,3	8,8
2010	28.814	11,1	2.620	15,5	9,1
2011	33.270	15,5	3.604	37,5	10,8
2012	37.956	14,1	4.575	26,9	12,1
2013	42.648	12,4	5.078	11,0	11,9
2014	46.212	8,4	5.420	6,7	11,7
2015	52.132	12,8	5.990	10,5	11,5
2016	57.821	10,9	6.403	6,9	11,1
2017/p	61.838	6,9	6.856	7,1	11,1
2018/p	65.055	5,2	7.128	4,0	11,0

*p: Dato previsto || * Gasto turístico incluyendo transporte internacional*
Fuente: Contraloría General de la República y ATP, 2020

Por otra parte, el gobierno panameño, como parte de las medidas implementadas, para incentivar el desarrollo del turismo y con ello el sector de hoteles y restaurantes, ha venido realizando esfuerzos desde hace más de cuatro décadas, la cual inicia con el Decreto Ley No.22 de 15 de septiembre de 1960 el cual crea el Instituto Panameño de Turismo (IPAT) cuyos objetivos tiene la promoción y desarrollo del turismo en Panamá y al mismo tiempo la conservación de los recursos naturales.

Con relación a la promoción de la imagen internacional del país, estos esfuerzos inician desde los años 80, los cuales fueron casi nulos o con muy poca acogida por los turistas. Por tal motivo, según Decreto Ejecutivo No.4 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo No.73 de 8 de abril de 1995, en su artículo 3, declara que "el turismo es una industria de utilidad pública y de interés nacional" y señala como objetivos principales la promoción de las actividades turísticas en la República de Panamá, definiendo sus actividades e incentivos y beneficios, al igual que la coordinación del sector público y privado en lo que respecta al turismo.

En 1998 se firma el Decreto Ejecutivo No. 327 por el que se funda el Comité de las Alianzas Estratégicas "Turismo-Conservación-Investigación" (TCI), para dar entidad legal a un enfoque estratégico que la administración de ese momento, quiso implantar, para la actividad turística en Panamá.

Para el año 2008, mediante Decreto Ley No.4 de 27 de febrero de 2008, se crea la Autoridad de Turismo de Panamá con la con la misión de establecer una estructura eficaz y moderna que permita desarrollar, promocionar y regular el turismo como una actividad de interés nacional prioritaria, de utilidad pública y de interés social.

Mediante Decreto Ley No.9 de 14 de marzo de 2017 y su modificación por el Decreto Ley No.58 de 2018, se crea PROMTUR PANAMÁ, organización no gubernamental de mercadeo de destino, la cual crea las condiciones de sostenibilidad en las campañas y estrategias que necesitaba Panamá. Se establecen mecanismos que garantizan continuidad y consistencia en el tiempo, como lo son:

- Se obliga al Estado a hacer aportes anuales por $20 millones, los cuales garantizan los recursos para la promoción internacional del país.
- Se crea una cuenta de Fideicomiso, para la administración de estos fondos aportados por el Estado, velando por su fiel cumplimiento.
- Se le otorga a la Junta Directiva de Promtur, la libertad de seleccionar proveedores y hacer contrataciones sin acogerse a la normativa de la Ley de Contrataciones Públicas, permitiendo que la selección de los proveedores, sean aquellos con reconocimiento como líderes en esta industria y no por el precio más bajo.
- La Junta Directiva cuenta con periodos de vigencia de sus miembros de forma escalonada, lo que permite la continuidad de los proyectos y acciones que se estén ejecutando y contar con la llamada "memoria histórica" de sus miembros.

Adicional, a los esfuerzos previos, los gobiernos de distintos periodos han establecido lo que conocemos como "Plan Estratégico", lo cual para el periodo en curso han llamado "Plan Maestro de Desarrollo Turístico Sostenibles de Panamá 2020-2025", el mismo detalla como su principal misión "fortalecer la actividad turística como sector económico estratégico de Panamá, desarrollando un modelo económico sostenible que genere un incremento del empleo a nivel nacional, articule los territorios y aumente la competitividad del sector. Este Plan debe a su vez contribuir a articular los esfuerzos interinstitucionales y multisectoriales, a través mecanismos como el Gabinete Turístico.

Obedeciendo a las tendencias de turismo sostenible de nuestro tiempo, el Plan también debe ayudar a mejorar la interrelación entre el desarrollo económico que aporta la actividad turística, con el bienestar de las comunidades y el medio ambiente.

Según los datos oficiales, los gastos efectuados por los visitantes durante su estadía en el país en el periodo de enero a diciembre de 2018 (dato previsto por Contraloría) ascendieron a 7.128 millones de Balboas2 (no incluye Transporte Internacional), lo que implica un incremento del 4% sobre el mismo periodo del año anterior y una variación absoluta de 272 millones de balboas adicionales al año anterior.

El tiempo promedio de estadía de un visitante en Panamá es de aproximadamente 8 días y está gastando en promedio por estadía un total de 1.768 balboas y con un gasto medio diario entorno a los 221 balboas.

Estos positivos resultados de la actividad turística internacional receptiva de Panamá se han producido en un entorno de intenso crecimiento, tanto a nivel global como a nivel de Latinoamérica y Centroamérica, según los datos recopilados y publicados por la Organización Mundial del Turismo.

Como se puede ver en la tabla adjunta, las llegadas turísticas internacionales han registrado en Panamá un crecimiento medio del 4% desde 2010, en línea con el conjunto de la región centroamericana, pero con crecimientos menores que los de sus competidores directos.

Llegadas internacionales por país. 2010-2019

	Panamá	Costa Rica	Nicaragua	Guatemala	Honduras	El Salvador	Belice	Centroamérica	Colombia
2010	1,324	2,100	1,011	1,119	863	1,150	242	7,808	2,385
2015	2,110	2,660	1,386	1,464	880	1,402	341	10,243	2,978
2016	1,921	2,925	1,504	1,585	838	1,434	386	10,593	3,317
2017	1,843	2,960	1,787	1,660	851	1,556	427	11,084	3,631
2018	1,779	3,017	1,256	1,781	865	1,677	489	10,863	3,898
2019	1,753	3,139	1,296	1,752	724	1,766	503	10,932	4,154
Crec. Medio anual 2010-2019	5.8%	8.4%	5.1%	9.4%	-3.5%	5.0%	15.8%	7.0%	11.7%

Fuente: OMT, Barómetros del turismo mundial. Anexos estadísticos septiembre 2019, 2016 y junio 2020

En lo que atañe al turismo interno, debe consignarse una grave y sostenida carencia de datos, que de hecho está impidiendo conocer volumen, hábitos, gasto turístico y evolución de este mercado, clave para muchos destinos en Panamá. Los últimos (y únicos) datos sobre el turismo de los panameños dentro del país son los consignados en los cálculos necesarios para la construcción de las Cuentas Satélite del Turismo, y se refieren al año 2013, aunque no permiten obtener conclusiones válidas para la planificación o el mercadeo, puesto que no describen al viajero en detalle.

Adicional, a los esfuerzos realizados por los distintos gobiernos, para la promoción del turismo en nuestro país, se están otorgando beneficios adicionales normados en dos recientes decretos, que desarrollamos a continuación:
a) Decreto Ejecutivo No.364 de 23 de julio de 2020, "Que reglamenta el incentivo a inversionistas en empresas turísticas, establecido en el artículo 9 Ley de la Ley 80 de 2012, según fue modificado por la Ley 122 de 31 de diciembre de 2019, con el fin de propiciar la inversión y el financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos turísticos o nuevas etapas y ampliaciones de proyectos turísticos ya existentes, en ambos casos, ubicados fuera del Distrito de Panamá; mediante el otorgamiento de un crédito fiscal equivalente al cien por ciento (100%) de las sumas invertidas en la adquisición de bonos…".

Por cada dólar de inversión colocada, se otorga un dólar en crédito fiscal irrevocable, por parte del estado al comprador de la emisión y dicho crédito fiscal se otorgará únicamente al inversionista que sea el primer adquirente de los bonos.

De igual manera, este incentivo fiscal se otorgará hasta el 31 de diciembre de 2025, a los inversionistas que no estén vinculados directa o indirectamente con la empresa turística o en este caso el Emisor, y puede ser utilizado en la declaración de renta del inversionista o a quien esta ceda dicho crédito, quienes recibirán por parte del Estado panameño un crédito del impuesto sobre la renta por el 100% de la inversión 1-1, a ser utilizado, por un periodo máximo de diez años siguiendo los siguientes lineamientos:

- Únicamente se podrá utilizar a partir del segundo año de haberse realizado la inversión.
- El valor máximo utilizable por año no puede exceder el cincuenta por ciento (50%) del impuesto sobre la renta causado en el año fiscal correspondiente.
- El monto del crédito fiscal utilizado anualmente no puede exceder del quince por ciento (15%) de la cantidad inicial del crédito fiscal otorgado.
- La totalidad o la porción no utilizada del crédito fiscal otorgado puede ser cedido a una tercera persona, independientemente si se ha transferido o no los bonos, acciones o instrumentos financieros.

Este crédito será deducido por el contribuyente mediante su aplicación a un renglón de deducción de inversión turística en su formulario de declaración de renta. Es importante recalcar que el crédito es negociable y cedible a terceros, y "Representan una obligación valida, independiente, exigible, incondicional e irreversible del Estado".

El Emisor cuenta con los mecanismos, para ayudar a los inversionistas en la colocación de ese crédito fiscal, más no puede garantizar dicha colocación, toda vez que se rige por los requerimientos y normas que, como país, establezca el Estado Panameño.

b) Decreto Ejecutivo No.722 de 15 de octubre de 2020, "que crea dentro de la categoría de Residente Permanente por Razones Económicas, la subcategoría de Residente Permanente en calidad de Inversionista Calificado", por lo cual establece en este sentido que las personas extranjeras, "para demostrar la finalidad su residencia conforme esta categoría, el solicitante deberá realizar en la República de Panamá una inversión por un monto mínimo de quinientos mil balboas (B/.500,000.00) proveniente de fuente extranjera, que podrá ser a título personal o a través de una persona jurídica, en la que el solicitante sea siempre el beneficiario final de las acciones de la persona jurídica que mantiene la inversión".

El mismo establece que por razón de inversiones realizadas, a través de una Casa de Valores con licencia aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, será elegible a solicitar el Permiso de Residente Permanente en calidad de Inversionista Calificado, aquella persona extranjera que realice una o varias inversiones a través de una Casa de Valores con licencia aprobada por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, por un monto mínimo de Quinientos Mil Balboas (B/. 500,000.00).

El mismo es una ruta rápida hacia la residencia permanente, siempre y cuando quien aplica, cumpla con todos los requisitos de este Decreto Ejecutivo, y cuyo proceso puede tomar 30 días, para la obtención del mismo.

1) Restricciones Monetarias

El Emisor no tiene restricciones monetarias.

2) 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.

3) 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.

D. Estructura Organizativa

Como se indicó en la Sección A, de este capítulo, el Emisor es una empresa dedica a actividades de hotelería y turismo. Adicional, desarrolla la construcción de sus propios proyectos.

El siguiente organigrama, corresponde directamente a la estructura del Emisor, al 30 de septiembre de 2020:

El Emisor, mantiene acuerdos de servicios con las empresas que considera como aliados estratégicos, los cuales le proporcionan calidad en la prestación de sus servicios, como lo son:

1) Advance Project Solutions, S.A.: provee servicios para las áreas de arquitectura, mercadeo, gerencia de proyectos, administración de la construcción.
2) GERPRO, S.A.: servicios de contabilidad, finanzas, RRHH, comercialización y mercadeo.
3) Constructora Bianca, S.A.: servicios en el área de construcción.
4) Be solutions, S.A, conocida como (Be. By Empresas Bern): servicios para la administración hotelera.

A nivel interno, el Emisor mantiene la siguiente estructura de su personal:

E. Propiedades

La propiedad del Emisor considerada como su único activo, otorgado en garantía de esta emisión, corresponde a un lote de terreno en estado rural, ubicado en P.H. Playa Bonita Village, Corregimiento de Veracruz, Distrito

de Arraiján, Provincia de Panamá. Se trata de un terreno sin edificar, con topografía variable muy moderada casi plana, con abundante vegetación, ubicado a orillas de la Carretera Principal de Veracruz, con acceso a servicios públicos.

Al día 15 de octubre de 2020 , la administración de la compañía contrató avalúo por evaluadores independientes, los cuales determinaron que el valor de mercado del terreno asciende a US$ 5,828,600.00.

F. Investigación y desarrollo, Patentes y Licencias

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

G. Información de Tendencias

En la semana del 4 al 17 de febrero de 2020, nuestro país recibió al equipo del Fondo Monetario Internacional (FMI), indicando que la economía panameña seguirá estando entre una de las más dinámicas de América Latina. Entre sus comentarios indicaron que "*El panorama es positivo; sin embargo, las autoridades deben estar conscientes de los riesgos para el crecimiento provenientes de factores internos y externos. La estrategia del nuevo gobierno debe tener como objetivo preservar la ventaja competitiva de Panamá como un destino atractivo para los negocios y al mismo tiempo concentrarse en las prioridades sociales para garantizar un crecimiento sostenible e incluyente. Con este objetivo en mente, Panamá necesita vigorizar su productividad y competitividad, al igual que mejorar sus resultados sociales."*

Por otra parte, el Banco Mundial en su reciente informe de octubre 2020, señalaba que Panamá se encontraba entre las economías de más rápido crecimiento a nivel mundial, con un promedio anual de 4.6%, en los últimos cinco años. Sin embargo, los efectos económicos de la pandemia mundial ocasionada por la COVID-19 (Coronavirus), apunta a que nuestra posición se verá deteriorada como consecuencia de la caída de la demanda agregada y de los ingresos a raíz de la ralentización de la economía y el aplazamiento de pagos de algunos impuestos.

Se espera una contracción del crecimiento, para el año 2020, de forma significativa, afectando los sectores de servicios y construcción. Se prevé que para el 2021 se den signos de una leve recuperación, impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores de la construcción, logística, transporte, minería y los asociados al Canal, junto con mejoras del consumo interno y las inversiones.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A pesar que El Emisor fue constituido en el año 2009, la información financiera del mismo se limita a la información financiera que se presenta a continuación, considerando que, a la fecha de la presentación de este prospecto, no refleja operaciones. Los resultados reflejados en estos estados financieros reflejan los resultados del Emisor.

A. Liquidez

Dado que el Emisor no refleja operaciones, no hay cifras históricas que puedan ser utilizadas como base de comparación a las cifras actuales.

A continuación, se presentan los resultados al cierre anual del Emisor el 31 de diciembre de 2019, comparativo con el año previo:

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.
Estado de Situación Financiera (No Auditados)
31 de diciembre de 2019
(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Propiedades:			
Terreno	3	420,000	420,000
Total de propiedades de inversión		420,000	420,000
Gastos directos del proyecto:			
Gastos del proyecto		1,917	1,917
Total de gastos directos del proyecto		1,917	1,917
Total de activos		421,917	421,917
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Patrimonio de los accionistas:			
Capital en acciones	4	10,000	10,000
Capital adicional pagado	4	494,577	491,897
Déficit acumulado		(82,660)	(79,980)
Total de patrimonio de los accionistas		421,917	421,917
		-	-

Adicional, se presenta el EEFF más reciente del Emisor, al 30 de septiembre de 2020 en el cual se muestra muy poca variación con relación al cierre anual, toda vez que, al no reflejar operaciones, las variaciones han sido producto de los gastos relacionados a esta emisión.

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.
Estado de Situación Financiera (No Auditados)
30 de septiembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
ACTIVOS			
Propiedades:			
Terreno	3	420,000	420,000
Total de propiedades de inversión		420,000	420,000
Gastos directos del proyecto:			
Gastos del proyecto	4	48,230	1,917
Total de gastos directos del proyecto		48,230	1,917
Total de activos		468,230	421,917
PASIVOS			
Cuentas por pagar relacionadas	5	46,313	-
Total de pasivos		46,313	
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			-
Patrimonio de los accionistas:			
Capital en acciones	6	10,000	10,000
Capital adicional pagado	6	495,227	494,577
Déficit acumulado		(83,310)	(82,660)
Total de patrimonio de los accionistas		421,917	421,917
Total de pasivos y patrimonio		468,230	421,917

B. Recursos de Capital

Al 30 de septiembre 2020, el emisor no mantiene obligaciones bancarias garantizadas con ninguna institución financiera dentro y fuera del territorio panameño.

El emisor se encuentra en la fase inicial de una estructuración de un Fideicomiso, la cual garantizará la emisión de bonos corporativos por el orden de $155,000,000.00.

C. Resultados de las Operaciones

El emisor al 30 de septiembre del 2020 no cuenta con operaciones, no ha generado ingresos.
Las estimaciones del emisor a futuro se basan en el optimismo, a pesar de que actualmente en Panamá lo indicadores económicos han caído producto de la Pandemia Mundial del COVID19.

Con relación a los activos actuales del emisor, solo cuenta con un terreno el cual para el período de septiembre 2020 mantiene un costo por $5,828,600.00 de acuerdo con el avalúo del 15 de octubre de 2020, que se le realizó al emisor por una compañía de avalúos independientes.

Los pasivos del emisor se encuentran por el orden de $46,313.00 para septiembre 2020, estas cuentas por pagar, asociadas con el Proyecto turístico en cuestión, se les adeudan a empresas relacionadas. El emisor aspira a cancelarlas en un lapso menor a doce (12) meses.

El emisor mantiene un patrimonio registrado al 30 de septiembre 2020 de $421,917.00.

D. Análisis de perspectivas del emisor.

La capacidad del emisor de generar los flujos proyectados dependerá en cierta medida al ritmo de recuperación que tendrá nuestra economía de cara al tipo de industria o actividad dentro del mercado del emisor.

La administración del emisor ha estimado que, una vez levantada la Emergencia Nacional, podríamos tener una mejor perspectiva del mercado de Desarrollo Turístico Inmobiliario. Las variables post Covid-19, están consideradas de acuerdo con las restricciones y medidas que actualmente mantiene el gobierno nacional de la República de Panamá, para proteger la salud del país, lo cuales son el resultado mundial a nivel de la económico y de inversión de la pandemia mundial COVID19.

De igual forma la aspiración de la administración del emisor es iniciar la construcción y desarrollo a finales del período fiscal 2020 o inicio del primer trimestre del período fiscal 2021 de un Proyecto Turístico Inmobiliario, el cual serán representadas por unidades inmobiliarias.

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

A. Identidad, Funciones

1. Directores y Dignatarios

La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

JOSÉ MANUEL BERN - PRESIDENTE
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de noviembre de 1973
Domicilio comercial: Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Sala de Ventas Empresas Bern
E-Mail: costadeleste@empresasbern.com
Teléfono: +507 214-2376

José Manuel Bern es ingeniero, y forma parte del equipo ejecutivo y gerencial de un conglomerado de empresas inmobiliarias, comerciales, turísticas y residenciales. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de Empresas

Bern. Realizó sus estudios en Ingeniería en el Georgia Institute of Technology y un MBA en Georgetown University. Es Director del Gamboa Rainforest Resort y del Museo de Arte Contemporáneo, y Miembro del Club Kiwanis de Panamá, de la Cámara Panameña de la Construcción y de la Asociación de Corredores de Bienes y Raíces.

ALEXANDRA BRAUER - SECRETARIA
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 22 de diciembre de 1989
Domicilio comercial: Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Sala de Ventas Empresas Bern
E-Mail: abrauer@empresasbern.com
Teléfono: +507 214-2376

Alexandra Brauer es arquitecta y actualmente es parte del equipo ejecutivo y gerencial de Empresas Bern, siendo Directora de más de 10 Proyectos Inmobiliarios y Directora de Proyectos, Creación y Desarrollo de la marca be. By Empresas Bern. Realizó sus estudios de arquitectura en ISTHMUS Escuela de Arquitectura y Diseño de América Latina y el Caribe, así como una Maestría en Dirección Integrada de Proyectos de la Universidad Politécnica de Madrid. Adicionalmente, cursó el Programa de Urban Retail: Essential Planning, Design and Management Practices de Harvard Executive Education y el Brand Management Certificate Program de Cornell University. Cuenta con una certificación como Admiministrador de Proyectos de IPMA Level D.

LAURA TABOADA - TESORERA
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 11 de agosto de 1984
Domicilio comercial: Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Sala de Ventas Empresas Bern
Teléfono: +507 214-2376

Laura Taboada es licenciada en Derecho y Ciencias Políticas realizando estos estudios en la Universidad Santa María la Antigua en la cual obtuvo la distinción de Summa Cum Laude. Posterior, obtuvo un MBA en ADEN, Panamá con convalidaciones en Swiss Business School. Inició su carrera profesional en el año 2007, y actualmente es Gerente de Ventas y Mercadeo de Empresas Bern.

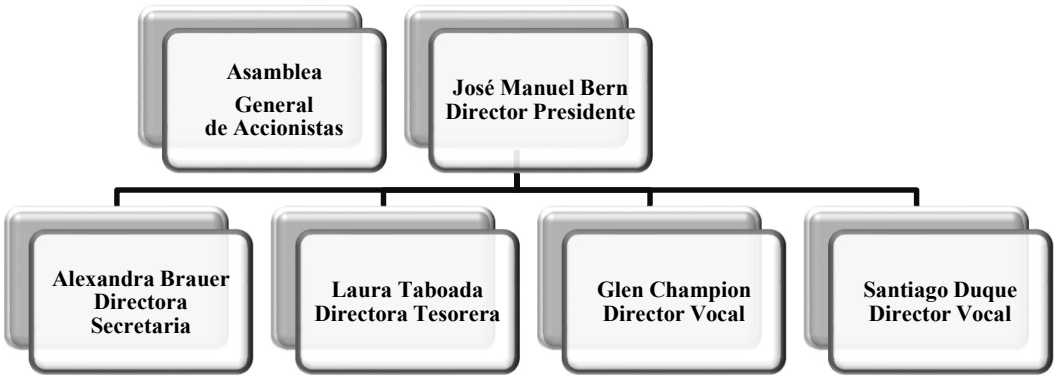
GLEN CHAMPION - VOCAL
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 4-mayo-1963
Domicilio comercial: Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Sala de Ventas Empresas Bern
E-Mail: glenchampion@me.com
Teléfono: +507 214-2376

Glen Champion cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector de Hoteles y Restaurantes, por lo cual se ha desempeñado en prestigiosas cadenas hoteleras a nivel internacional y local. Actualmente, forma parte del equipo ejecutivo de Empresas Bern y se especializa en servicios de asesoría internacional, para la planificación de nuevos desarrollos hoteleros, estudio de viabilidad, evaluaciones generales y reingeniería de las propiedades.

SANTIAGO DUQUE - VOCAL
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 28-marzo-1951
Domicilio comercial: Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Sala de Ventas Empresas Bern
E-Mail: cocho10@cwpanama.net
Teléfono: +507 214-2376

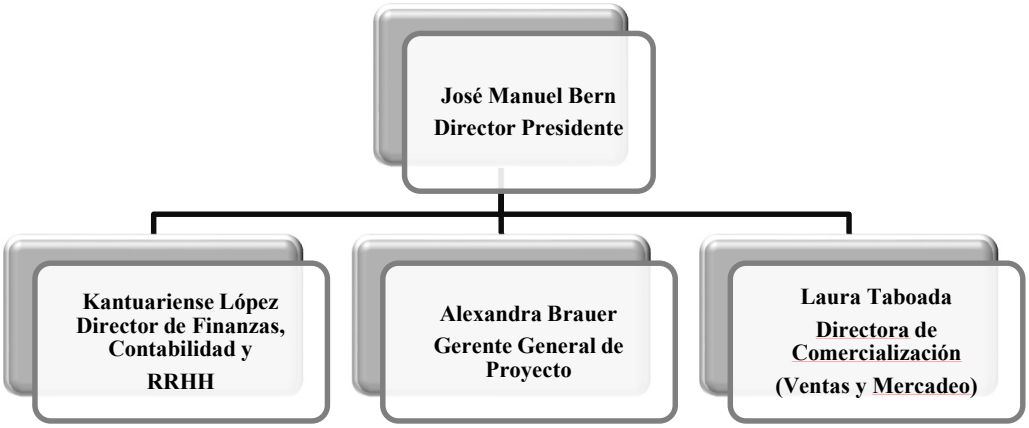
Santiago Duque cuenta con más de 45 años de experiencia a nivel del sector bancario, desempeñando varias posiciones Gerenciales, Ejecutivas y Operativas a lo largo de toda la carrera profesional bancaria. Adicionalmente, ha participado en Juntas Directivas y diversos Comités Corporativos de alto nivel en las Instituciones donde ha laborado.

Lo anterior se resume de acuerdo el siguiente cuadro del personal directivo del Emisor:



2. Ejecutivos de Importancia

El Emisor cuenta con tres ejecutivos de importancia.



3. Asesores

El Emisor ha designado como su asesor legal externo, para la preparación de la presente emisión, a la firma Virtù Atelier Legal, ubicado en Edif. Boulevard del Este, Piso 5, Oficina 504, Ave. Centenario - Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 387-8655, email: mcortizo@vituatelier.legal / atovar@virtuatelier.legal.

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 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.

4. Auditores

BDO Audit, S.A., con domicilio en Urb. Los Ángeles, Ave. El Paical, Edificio BDO, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono (507)279-9700. Presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, por actuar en dicha calidad. 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.

C. Gobierno Corporativo

Al momento el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo recomendadas por la Superintendencia de Mercado de Valores, pero se encuentra en sus planes.

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 y un máximo de 7 miembros. Los dignatarios del Emisor serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva o la Junta de Accionistas podrán elegir uno o más dignatarios, agentes y representantes, según estimen conveniente.

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.

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

VII. ACCIONISTAS

A. Accionistas del Emisor

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. es una compañía registrada en la República de Panamá. La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje del Capital Social
Miriam Barbero de Bern	100	20%
Ingrid Bern Barbero	100	20%
Herman Bern Barbero	100	20%
Jacqueline Bern Barbero	100	20%
Herman Bern Pitti	100	20%

Desde su fundación, el Emisor no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha del presente Prospecto existe un acuerdo de compraventa de las Acciones de la sociedad, las cuales se mantendrán en Escrow hasta que se perfeccione la compraventa, pudiendo resultar en un cambio de control accionario de la

solicitante. De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones, de una misma Clase, tendrán los mismos derechos y privilegios.

VIII. 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.

Invertis Securities, S.A. quien actúa como Agente Estructurador, Agente colocador de la Emisión, y como Agente de Pago, Registro y Transferencia es accionista de Latinex Holdings, de quien a su vez son 100% subsidiarias de ésta, la Bolsa de Valores de Panamá y Latinclear.

Uni Trust, Inc., quien actúa como Agente Fiduciario de esta emisión, es subsidiaria 100% de Unibank, S.A. y a su vez esta última, es accionista de Invertis Securities, S.A., el Agente Estructurador, Agente colocador de la Emisión y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.

José Ramón Mena es Representante Legal, Gerente General, y Ejecutivo Principal de Invertis Securities, adicionalmente es director y accionista de UniBank, S.A.

Rolando de León de Alba es Presidente de Invertis Securities, es a su vez Gerente General de UniBank, S.A.

IX. 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 calendario 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. Incentivos a inversionistas en valores emitidos por empresas turísticas y sociedades de inversión inmobiliaria

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 122 de 2019, la cual modifica el artículo 9 de la Ley 80 de 2012, reglamentada mediante el Decreto Ejecutivo 364 de 23 de julio de 2020, se le otorga un incentivo fiscal al inversionista, persona natural o jurídica, que sea el primer adquiriente de los valores emitidos por la empresa turística o sociedad de inversión inmobiliaria. El Inversionista Primer Adquirente o Cesionario(s) podrá(n) utilizar anualmente el crédito fiscal para el pago del impuesto sobre la renta causado, siempre que se cumplan con cada una de las siguientes condiciones:

- Su uso se dé a partir del segundo año de la inversión: es decir, para acreditarlo a la declaración jurada de rentas del periodo fiscal siguiente al periodo fiscal en que se realizó la inversión;
- Hasta por un monto máximo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su impuesto sobre la renta causado; siempre que el monto anterior no exceda del quince por ciento (15%) del monto inicial del crédito fiscal; y,
- hasta que se consuma el cien por ciento (100%) del crédito fiscal por un periodo máximo de diez (10) años, contados a partir de la fecha que le fue otorgado el crédito fiscal.

X. 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 el PH Global Plaza, piso 8, en la Calle 50, Ciudad de Panamá, República 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.

ANEXO I

A. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

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, certificar la información que le conste y que sea requerida para el reconocimiento de los créditos fiscales a los Inversionistas Primeros Adquirientes de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo 364 de 23 de julio de 2020 que reglamenta la Ley 122 de 2019, 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. Invertis Securities, S.A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión hasta su renuncia o remoción.

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

Bienes Inmuebles: Corresponde a los bienes inmuebles descritos en el Prospecto Informativo de la Emisión y que serán traspasados 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.

Causales de Vencimiento Anticipado: Constituirán Causales de Vencimiento Anticipado aquellas descritas en la sección I.17 del presente Prospecto y/o en los términos y condiciones de los Bonos. **Certificación de Derechos**: Certificación de derechos que emite el Emisor a favor del Tenedor Registrado en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, en concepto de Pago por los Bonos, en la cual se contempla la promesa de traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada al Tenedor Registrado en base al valor nominal de sus Bonos y las características de las Unidades Turísticas Inmobiliarias, según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Para ello, el Tenedor Registrado se compromete a suscribir el Contrato de Compraventa de dicha unidad a más tardar treinta (30) calendarios después de la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada de sus Bonos. Una vez firmado el Contrato de Compraventa, el traspaso de la titularidad de la unidad turística inmobiliaria deberá perfeccionarse en un término de tres (3) meses, prorrogables, contados a partir de la fecha de firma de dicho Contrato de Compraventa, siempre y cuando la información y documentación que deberá aportar el Tenedor Registrado esté completa.

Cobertura de Garantías: Significa conjuntamente el cumplimiento de las siguientes condiciones: Que el valor de los Bienes Inmuebles traspasados a favor del Fideicomiso para garantizar los Bonos, el cual será determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia. En caso de que el Agente

de Pago, Registro y Transferencia autorice, con la anuencia del Fiduciario, el reemplazo de los Bienes Inmuebles otorgados como garantías de los Bonos, dicho reemplazo podrá ser temporalmente por efectivo.

Compañía: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.

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.

Emisión: Oferta Pública de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta Ciento Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US$155,000,000).

Emisor: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A., sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública Nº 4510 de 6 de julio de 2009 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a la Ficha 669030 y Documento 1614330 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 15 de julio de 2009.

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

Fecha de Liquidación: Fecha en que, conforme los reglamentos de la BVP, el Emisor recibe el monto de suscripción de los Bonos.

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 Redención Anticipada: Fecha de Pago, en dinero o en mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, 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 Suplementos de la Emisión.

Fideicomiso o Fideicomiso de Garantía: Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía establecido a través de Uni Trust, Inc. beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos.

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

Fiduciario: Uni Trust, 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: 16 de agosto de 2021. 16 de agosto de 2021. Para cada serie, la "Fecha de Oferta Inicial" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de cada una de las series.

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.

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

ANEXO II – EEFF

INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.
Estados Financieros Compilados
(No Auditados)
Al 30 de septiembre de 2020

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPILADOS (NO AUDITADOS)	I - III
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujo de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 11

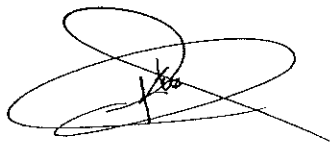
Informe de Compilación

A la Junta Directiva
y a los Accionistas de
INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.
Panamá, Rep. De Panamá

Hemos compilado el estado de situación financiera que se acompaña de **INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.,** por el mes terminado al 30 de septiembre de 2020, los respectivos estados de ganancias o pérdidas, cambios en patrimonio y flujos de efectivo, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Una compilación se limita a presentar en forma de estado financiero, información que es la representación de la Administración. Este estado financiero no ha sido auditado ni revisado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, por lo tanto, no se expresa ninguna opinión u otro tipo de conclusión sobre los mismos.

El estado de situación financiera adjunto, fue elaborado únicamente con la finalidad de análisis por parte de terceras personas, y para la toma de decisiones de la Administración.



Kantuariense López Cardoze
CPA 292-2007
16 de noviembre de 2020

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.
Estado de Situación Financiera (No Auditados)
30 de septiembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
ACTIVOS			
Propiedades:			
Terreno	3	420,000	420,000
Total de propiedades de inversión		420,000	420,000
Gastos directos del proyecto:			
Gastos del proyecto	4	48,230	1,917
Total de gastos directos del proyecto		48,230	1,917
Total de activos		468,230	421,917
PASIVOS			
Cuentas por pagar relacionadas	5	46,313	-
Total de pasivos		46,313	
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			-
Patrimonio de los accionistas:			
Capital en acciones	6	10,000	10,000
Capital adicional pagado	6	495,227	494,577
Déficit acumulado		(83,310)	(82,660)
Total de patrimonio de los accionistas		421,917	421,917
Total de pasivos y patrimonio		468,230	421,917

Las notas en las páginas 5 a la 11 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.

Estado de Ganancias y Perdidas (No Auditados)
Por el año terminado al 30 de septiembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Nota	2020	2019
Gastos generales y administrativos:			
Tasa Unica		650	-
Impuesto de inmueble		-	2,680
Total de gastos generales y administrativos		650	2,680
Pérdida neta		(650)	(2,680)

Las notas en las páginas 5 a la 11 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio (No Auditados)
Por el año terminado al 30 de septiembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	491,897	(79,980)	421,917
Aporte de capital pagado	-	2,680	-	2,680
Pérdida neta	-	-	(2,680)	(2,680)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,000	494,577	(82,660)	421,917
Aporte de capital pagado	-	650	-	650
Pérdida neta	-	-	(650)	(650)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	**10,000**	**495,227**	**(83,310)**	**421,917**

Las notas en las páginas 5 a la 11 son parte integral de estos estados financieros.

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo (No Auditados)
Por el año terminado al 30 de septiembre de 2020
(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación			
Pérdida neta		(650)	(2,680)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) de gastos directos del proyecto		(46,313)	-
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		(46,963)	(2,680)
Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiamiento			
Cuenta por pagar relacionadas		46,313	-
Aporte de capital		650	2,680
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		46,963	2,680
Efectivo al final del período		-	-

Las notas en las páginas 5 a la 11 son parte integral de estos estados financieros.

1. Organización y operaciones

Inmobiliaria Palma Bonita, S. A. (la Compañía) es una sociedad anónima legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.4510 del 6 de julio de 2009.

Su principal actividad económica, consiste en brindar servicios de gestión, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

La oficina principal se encuentra ubicada en urbanización Costa del Este, calle Avenida Paseo del Mar, Sala de Ventas de Empresas Bern frente al Town Center.

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIF's).

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y juicios críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto la propiedad que se presenta a su valor revaluado.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. El Balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el Dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Cambios en las políticas contables

a. *Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir 1 de enero de 2019*

La Compañía no ha tenido cambios en sus políticas contables producto de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas que entraron, en vigencia durante el año 2019.

b. *Nuevas normas internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas no vigentes*

Una nueva norma e interpretación es efectiva para los periodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2019 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros. No se espera que esta norma tenga un efecto significativo en los estados financieros.

A continuación, se lista la norma y enmienda más relevante:

Norma	*Vigencia*
Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores - Definición de materialidad.	1 de enero de 2020

Propiedad

Las propiedades, están registrados al costo de adquisición, que son valuados al valor razonable. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida en que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición de propiedades son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el periodo en que se incurren.

Deterioro - Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros del Grupo es revisado a la fecha de reporte, para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo, estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Pasivos financieros

La compañía clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual el pasivo fue adquirido.

Cuentas por pagar y otros pasivos
Las cuentas por pagar y otros pasivos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable debido a la corta duración, de los mismos.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año corriente, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquiera otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Capital en acciones

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financieros.

3. Propiedad

La propiedad se resume a continuación:

2020	Saldo al inicio del año	Adiciones	Retiros	Saldo al final del año
Costo:				
Terreno	420,000	-	-	420,000

Al 11 de mayo del 2018 la administración de la Compañía contrato avalúo por evaluadores independientes del terreno con No. de finca 92490 (P.H.) – 8005 ubicado en P.H. Playa Bonita Village, corregimiento de Veracruz, distrito de Arraiján, provincia de Panamá, los cuales han determinado que el valor de mercado del terreno asciende a B/.1,920,259.

A continuación, se presenta un resumen del terreno revaluados:

Costo de adquisición neto	Revaluación	Costo de adquisición revaluado
Terreno		
420,000	1,500,259	1,920,259

La finca forma parte de un conjunto de propiedades que respaldan la línea de crédito otorgada a la empresa Superior Management Integral, S. A. por B/. 6,000,000.00 a favor de Banistmo por un plazo de doce (12) meses y un interés anual de 12.5% más tasa libor. El contrato se encuentra inscrito en el Registro Público de Panamá desde el 01 de noviembre 2018.

La compañía, solicito un nuevo avalúo sobre la finca N°. 92490 con fecha del 15 de octubre 2020 a evaluadores independientes, los cuales determinaron que el valor del mercado del terreno aumento por un valor de B/. 5,828,600.00.

4. Gastos directos del proyecto

Los gastos directos del proyecto se presentan a continuación:

	2020	2019
Honorarios Profesionales	**35,200**	-
Gastos pagados por anticipado	**9,496**	1,917
Itbms	**2,464**	-
Tasa Única 2020 y 2019	**650**	-
Gastos Legales	**420**	-
	48,230	1,917

5. Saldo y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas incluidos en el estado de situación financiera se resumen a continuación:

	2020	2019
Saldos con partes relacionadas:		
Pasivos:		
Cuentas por pagar		
Black Bear Investments, S.A.	26,750	-
Advance Project Solutions, S.A.	19,563	-
	46,313	-

6. Capital en acciones

La estructura de las acciones de capital se constituía como sigue:

	2020	2019
Autorizadas 500 acciones comunes sin valor nominal. Todas las acciones están emitidas y en circulación	10,000	10,000
Capital adicional pagado	495,227	494,577
	505,227	504,577

7. Impuesto sobre la renta

La compañía está sujeta al pago de impuesto de acuerdo con las leyes fiscales establecidas en la República de Panamá. Las declaraciones del impuesto sobre la renta de los últimos tres períodos de operaciones están sujetas a revisión por parte de las autoridades correspondientes, de acuerdo con normas fiscales vigentes.

El Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa de veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el título I del libro cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, los noventa y cinco puntos treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

Para el año terminado al 30 de septiembre de 2020, la Compañía está obligada a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

La Compañía no ha generado operaciones durante los años 2020 y 2019 por lo cual no ha calculado impuestos sobre la renta corriente para dichos años.

8. Instrumentos financieros - Administración de riesgos

En virtud de sus operaciones, la compañía está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo operacional

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración, razón por la cual se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

La junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final de éstos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo operacional
El riesgo operacional es el riesgo por pérdidas directas o indirectas, ocasionadas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a los riesgos de crédito, mercado o liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, y del cumplimiento con las normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración de la compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: separación de funciones, controles internos y administrativos.

Administración de capital
La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto.

La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

9. Eventos subsecuentes

Efectos de pandemia mundial

En diciembre de 2019 hubo un brote epidémico de neumonía de causa desconocida en Wuhan, provincia de Hubei, China. La Organización Mundial de la Salud anunció el 11 de febrero de 2020 que COVID-19 sería el nombre oficial de la enfermedad.

La rápida expansión de la enfermedad hizo que la Organización Mundial de la Salud, el 30 de enero de 2020, la declarara una emergencia sanitaria de preocupación internacional, basándose en el impacto que el virus podría tener en países subdesarrollados con menos infraestructuras sanitarias.

El 11 de marzo de 2020 la enfermedad se hallaba en más de 100 territorios a nivel mundial y fue reconocida como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS).

Para prevenir la expansión del virus, los gobiernos han impuesto restricciones de viajes, cuarentenas, confinamientos, aislamiento social, cancelación de eventos, y cierre de establecimientos. La pandemia está teniendo un efecto socioeconómico disruptivo y el miedo a la escasez de provisiones ha llevado a compras de pánico.

Adicional la administración local de la Compañía gozará del respaldo financiero de sus accionistas dada situación actual del COVID-19 ya que dispone de suficientes flujos de efectivo para ayudar a la Compañía la cual está en su etapa inicial y no mantiene compromisos por el momento, por lo cual la pandemia no ha tenido un impacto en sus operaciones.

La Compañía gozara de todo el respaldo financiero de sus accionistas quienes proveen la liquidez necesaria para poder implementar y continuar con los planes estratégicos que permitan fortalecer las áreas financieras y operacionales.

ANEXO III – BORRADOR CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA

Entre los suscritos, a saber: **JOSÉ MANUEL BERN**, varón, [estado civil], mayor de edad, comerciante, panameño, portador de cédula de identidad personal número [___], actuando en nombre y representación de la sociedad **INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.**, sociedad anónima inscrita al Folio Electrónico No. 669030, de la Sección de Mercantil del Registro Público, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte y por la otra parte, **NOMBRE CLIENTE**, [mujer/varón], [nacionalidad], mayor de edad, [estado civil], [profesión], vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal / pasaporte número [___], quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y conjuntamente con **LA PROMITENTE VENDEDORA** identificados como **LAS PARTES**, han convenido celebrar el presente contrato de promesa de compraventa sobre con base a las siguientes:

DECLARACIONES

- **INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.** es una sociedad anónima debidamente constituida bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio Electrónico No. 669030, de la Sección de Mercantil del Registro Público.

- Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que es propietaria de la Finca inscrita al Folio Real No. 92490, con Código de Ubicación 8005 de la Sección de Propiedad Horizontal de la provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en la carretera costanera de Veracruz, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá (ahora Panamá Oeste) en lo sucesivo **LA FINCA**.

- Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que sobre **LA FINCA** se desarrollará un proyecto hotelero de Condo Suites denominado **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA**, el cual contará con dos (2) fases de desarrollo y construcción que incluirá aproximadamente 448 unidades tipo aparta hotel y contará con salón de multiusos, rooftop, wellness center, área social, entre otras amenidades.

- Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** será construido dentro del concepto de Propiedad Horizontal. El **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** constituye una de las primeras propuestas de Condo Suites fuera de la Ciudad de Panamá, con rango de tamaños desde 80m2 hasta 125m2 aproximadamente.

- Las unidades inmobiliarias del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** podrán ser vendidas a terceros siempre que éstos cedan la explotación comercial de dichas unidades, por todo el tiempo que el proyecto se dedique a la actividad de apartahotel. La sociedad **BE SOLUTIONS, S.A.**, sociedad panameña debidamente inscrita al Folio 155690236 de la Sección Mercantil del Registro Público, será la compañía encargada de explotar y operar comercialmente dichas unidades inmobiliarias de conformidad con el Reglamento de Copropiedad y con el Contrato de Administración y Operación que deberá ser suscrito con cada uno de los terceros que adquieran las unidades inmobiliarias.

- Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que los planos finales, diseños y especificaciones fueron preparados por **_____.** Los referidos planos son conocidos por **LAS PARTES** en este contrato y forman parte integral del mismo, en adelante **LOS PLANOS**. La construcción del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** contará con los permisos legales correspondientes.

- Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que se reserva el derecho de variar o realizar cambios al diseño del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** y de las unidades inmobiliarias que lo conforman, siempre que dichos cambios o variaciones no impliquen alteraciones en los componentes básicos, de conformidad con el criterio de los arquitectos.

- Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** será desarrollado por etapas, las cuales se irán incorporando al Régimen de Propiedad Horizontal a medida que sean construidas. El Reglamento de Copropiedad que regirá el **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** estipulará además que habrá un Reglamento de Uso que reglamentará el uso de las unidades inmobiliarias y otros servicios del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA**.

- Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que con el fin de garantizar la adquisición, construcción, equipamiento, desarrollo y puesta en funcionamiento del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** realizará una serie de emisiones de bonos corporativos por un valor nominal de hasta **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE DÓLARES**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cuales se podrán pagar mediante la transferencia de unidades las unidades

inmobiliarias turísticas que integrarán el **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** (en adelante, la "**Emisión de Bonos Corporativos**").

- Declara **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, después de haber examinado los objetivos del proyecto, el régimen a que estará sometido y los términos de la explotación turística, ratifica su interés en adquirir una unidad inmobiliaria dentro del proyecto.

Habida cuenta de lo anterior y quedando entendido que todas las anteriores declaraciones forman parte integral del presente contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, han convenido en celebrar, como en efecto celebran el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se contiene en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: (OBJETO) En virtud del presente contrato, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a vender a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y éste a su vez se obliga a comprar la unidad inmobiliaria [____] del **P.H. APARTHOTEL PALMA BONITA**, de conformidad con los términos y condiciones del presente contrato, el cual será utilizado como apartahotel (para efectos del presente documento identificada como **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA**). Queda entendido que la identificación de **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** podrá variar sin que ello afecte el objeto del presente contrato.

LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** será traspasada a **EL PROMITENTE COMPRADOR** libre de gravámenes y limitaciones, salvo los derivados del Reglamento de Copropiedad y del Contrato de Administración y Operación.

LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA tendrá una superficie aproximada entre 80m2 hasta 125m2 metros cuadrados. **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** será entregada, de acuerdo con la distribución y descripción que se detallan en los planos constructivos, a saber: [__].

LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA será construida con materiales mixtos.

SEGUNDA: (PRECIO) LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender **LA UNIDAD INMOBILIARIA** a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga, de conformidad con este contrato a comprar **LA UNIDAD INMOBILIARIA** por el precio convenido de _____ **DOLARES (US$_____)**. Este valor corresponderá al pago de los bonos suscritos por **EL PROMITENTE COMPRADOR** respecto a la **Emisión de Bonos Corporativos aprobada mediante Resolución _____**, basado en el metraje y especificaciones antes descritas.

TERCERA: (FORMA DE PAGO) Declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el precio de venta de **_____DÓLARES (US_____)** será pagadero en un único pago al momento de adquirir los bonos corporativos por la suma descrita en la cláusula **SEGUNDA** anterior como precio total de venta.

Es responsabilidad exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR** obtener recursos de alguna entidad financiera en caso de requerirlos para atender el pago de los bonos corporativos a que se obliga en virtud de este contrato. La colaboración que pueda prestarle **LA PROMITENTE VENDEDORA** en ningún caso podrá interpretarse en el sentido de que ésta última asuma la responsabilidad de procurarle financiación a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CUARTA: Declaran **LAS PARTES**, que el precio de venta de **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA**, estipulado en la cláusula **SEGUNDA** del presente contrato, ha sido acordado tomando en cuenta los costos vigentes a la fecha del presente contrato; tales como: los costos de materiales, mano de obra y las prestaciones laborales. Queda convenido entre LAS PARTES, que el precio estipulado podrá variar, si por cualquier aumento en los costos, tales como: aumento de costos de materiales de construcción, costos laborales o costos de mano de obra (salarios) ya sean fijados en convenciones colectivas o de otra forma, aumentos en los salarios por aumento en la demanda de mano de obra calificada, mejoras que se incorporen al proyecto, la creación de nuevos impuestos por parte del Gobierno o el aumento de los existentes, que incidan en el costo del proyecto, se ocasionara un aumento en el precio de venta de **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA**.

Si los aumentos aquí establecidos ocurrieran, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a notificar por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el precio de venta final que se cause con motivo del aumento, una vez terminada **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA**. Dicho costo adicional debe ser debidamente sustentado y el mismo no podrá exceder al ocho por ciento (8%) del precio de venta de **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** pactado en este contrato.

QUINTA: Declaran **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, que el precio total de venta no incluye contribuciones, impuestos o tasas que pueda requerir cualquiera entidad del Estado por conexiones o suministro de energía, luz, agua o cualquier utilidad pública, ni gastos notariales o registrales que cause la compraventa, ni de cierre o de otra índole. Para los efectos de la compraventa, estos gastos serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. También serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todos los gastos notariales, de registro, servicios profesionales, honorarios legales que ocasione el contrato de compraventa definitiva.

SEXTA: (OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA) LAS PARTES se comprometen a otorgar la Escritura de Compraventa definitiva de **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** a más tardar treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de pago de los bonos por parte **de EL PROMITENTE COMPRADOR**.

El traspaso definitivo de **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** deberá perfeccionarse en un término de tres (3) meses prorrogables por mutuo acuerdo entre **LAS PARTES**, contados a partir de la Escritura de Compraventa definitiva, siempre y cuando la información y documentación de **EL PROMITENTE COMPRADOR** se encuentre al día y completa.

Queda convenido que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no será responsable si la Escritura de Compraventa definitiva no pudiese otorgarse dentro de los términos aquí establecidos por causas no imputables a éste, tales como circunstancias fuera de su control, caso fortuito, fuerza mayor, pandemias o catástrofes naturales. En estos casos, dicha escritura se otorgará tan pronto hubiese desaparecido las causas que impedían su otorgamiento.

SÉPTIMA: (OBLIGACIONES DE EL PROMITENTE COMPRADOR) EL PROMITENTE COMPRADOR por este medio:

a) Se obliga a no traspasar total o parcialmente los derechos y obligaciones dimanantes de este contrato, sin el consentimiento previo y por escrito **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
b) Se obliga a no establecer en **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** adquirida negocios de expendios de mercancías alguna, ni cantina o casa de juegos, ni ningún otro negocio que pugne con la moral o cualquier otro tipo de actividad mercantil que riña con la moral, la ley o el orden público.
c) Se obliga a cumplir con el Reglamento de Copropiedad, Régimen de Uso y Restricciones del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA**, incluyendo la cuota de mantenimiento mensual que se establezca para los gastos de administración y mantenimiento de las áreas comunes desde la fecha en que sea expedido el Permiso de Ocupación.
d) Aceptar la explotación comercial de **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA**, por todo el tiempo que el proyecto se dedique a la actividad de apartahotel.
e) Se obliga a suscribir el Contrato de Administración y Operación para que **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** sea explotada comercialmente bajo la modalidad de apartahotel.
f) Se obliga a no interferir en la construcción del proyecto, ni a solicitar cambios ni adiciones en la estructura, ornamentación o acabado.
g) **El PROMITENTE COMPRADOR** acepta que cualquier tipo de incumplimiento de las prohibiciones o restricciones aquí establecidas, ya sea por su parte, la de sus empleados, invitados o de sus causahabientes, dará lugar a la imposición de multas por parte del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** de conformidad con lo que establezca su respectivo reglamento, adicionalmente, se obliga a solucionar cualquier problema que el incumplimiento haya causado a las propiedades horizontales o a algún tercero, a manera de pena acordada para resarcir los perjuicios sufridos por el incumplimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR.**
h) En cumplimiento a lo establecido en la Ley 23 del 27 de abril de 2015, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a llenar el formulario de la debida diligencia, para el cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la misma. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no procederá con la inscripción de la escritura de compraventa ante el Registro Público, hasta que **EL PROMITENTE COMPRADOR** cumpla con la debida entrega de este.
i) Que una vez se inscriba la Escritura de Compraventa en el Registro Público, acepta que cualquier trámite de exoneración de impuesto de inmueble, así como los gastos que ocasionen correrán por su cuenta.

Las obligaciones aquí establecidas serán inscritas en el Registro Público como Limitaciones de Dominio sobre **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA**, por lo cual las mismas serán cumplidas por **EL PROMITENTE COMPRADOR** como por futuros compradores de **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA**.

OCTAVA: (FECHA ESTIMADA DE ENTREGA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA) LAS PARTES acuerdan que la construcción de **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** se ejecutará

dentro de un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de expedición del Permiso de Construcción para el **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA**.

El plazo antes descrito se prorrogará automáticamente por un plazo adicional de seis (6) meses, en el supuesto que el desarrollo y construcción del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** se retrase por causas no imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dentro de las cuales se incluyen, sin que implique una limitación, las siguientes: a) la falta de conexión domiciliaria oportuna, por parte de la empresa distribuidora de energía eléctrica o IDAAN, de los servicios públicos requeridos por el **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA**, b) demoras por parte del Cuerpo de Bomberos o la Alcaldía Municipal en la expedición del Permiso de Ocupación, c) demoras por parte del Ministerio de la Vivienda en cuanto a la expedición de la resolución que declara al del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA** apta para incorporarse al régimen de Propiedad Horizontal, d) Por causas de huelga o problemas en la industria de la construcción, e) Dificultades o demoras en el suministro oportuno de los materiales, nacionales o importados, escasez de mano de obra calificada, necesarios para la adecuada terminación del **P.H. APARTAHOTEL PALMA BONITA**; o f) Eventos de caso fortuito, fuerza mayor, pandemias o catástrofes naturales.

En caso de producirse cualquiera de los supuestos antes mencionados, **El PROMITENTE COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a presentar demandas o reclamaciones de cualquier índole contra **LA PROMITENTE VENDEDORA**, siempre y cuando ésta cumpla con su obligación de notificarle por escrito de la causa del incumplimiento en los diez (10) días calendarios contados a partir que tuvo conocimiento.

LA PROMITENTE VENDEDORA podrá autorizar a **EL PROMITENTE COMPRADOR** para que use **LA UNIDAD INMOBILIARIA TURÍSTICA** siempre y cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya pagado los bonos corporativos a los que se refieren en la cláusula **TERCERA**, pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** cobrar una mensualidad o canon de arrendamiento y la correspondiente cuota de mantenimiento.

NOVENA: (CESIÓN DEL PRESENTE CONTRATO) LA PROMITENTE VENDEDORA podrá traspasar, ceder o enajenar cualesquiera derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato, sin que medie consentimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, bastando para ello una notificación por escrito en este sentido.

EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá traspasar o ceder total o parcialmente este contrato ni los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, ya sea en forma directa o por medio de la cesión de la propiedad o calidad de beneficiario de la persona jurídica que sea **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, consentimiento que será otorgado o negado por este último a su exclusiva discreción.

DÉCIMA: (INCUMPLIMIENTO) En el caso de que alguna de **LAS PARTES** incumpla cualquiera de las obligaciones que contrae con arreglo a este contrato, la parte afectada por el incumplimiento podrá exigir a la parte que incumple, el cumplimiento de la obligación de que se trate o dar por resuelto este contrato, de pleno derecho y sin necesidad de recurrir previamente a los tribunales de justicia.

De optar por la resolución del contrato, la parte afectada por el incumplimiento deberá requerir por escrito a la parte incumplida que cumpla la obligación de que se trate, transcurrido el plazo de treinta (30) días calendario a partir de la entrega de dicho requerimiento sin que la parte incumplida subsane su incumplimiento, el contrato quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaratoria judicial previa. A partir de la fecha de resolución del contrato **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá rehusar recibir el pago de cualquier cheque u orden de pago por razón de este contrato.

UNDÉCIMA: (LEGISLACIÓN APLICABLE) Este contrato se regirá por las leyes de la República de Panamá, por lo tanto, cualquier litigio o controversia proveniente de, o relacionados con este contrato será resuelta ante los Tribunales Ordinarios de Justicia de la República de Panamá.

DUODÉCIMA: (NOTIFICACIONES) LAS PARTES acuerdan que las notificaciones, pagos o avisos serán efectuados por correo electrónico en la siguiente dirección:

LA PROMITENTE VENDEDORA

Atención:
Dirección:
Apartado Postal:
Teléfono / Celular:
Correo Electrónico:

EL PROMITENTE COMPRADOR

Atención:

Dirección:
Apartado Postal:
Teléfono / Celular:
Correo Electrónico:

Los cambios en las direcciones de notificación deberán ser comunicados por escrito a la otra parte.

DÉCIMA TERCERA: (CUMPLIMIENTO IMPERFECTO DE LAS OBLIGACIONES) El hecho de que una de **LAS PARTES** permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente contrato, ni obstará en ningún caso para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

DÉCIMA CUARTA: (NULIDAD) Acuerdan **LAS PARTES** que, si alguna de las estipulaciones del presente contrato resultase nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera dicha disposición.

DÉCIMA QUINTA: (ACEPTACIÓN) Declaran **LAS PARTES** que aceptan los términos y condiciones del presente Contrato de Promesa de Compraventa, así como los demás derechos que se constituyen a su favor en los términos arriba expresados.

EN FE DE LO CUAL, **LAS PARTES** expiden y firman el presente Contrato de Promesa de Compraventa en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, a los _____ (___) días del mes de _____ de dos mil veintiuno (2021).

LA PROMITENTE VENDEDORA
INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.

_____
[___]
[___]

EL PROMITENTE COMPRADOR

_____
[___]
[___]

ANEXO IV – CALIFICACIÓN DE RIESGO

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.
Programa de Bonos Corporativos

Comité No. 21/2021	
Informe con EEFF no auditados al 30 de septiembre de 2020	**Fecha de comité: 5 de marzo del 2021**
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Hotelero / Panamá

Equipo de Análisis		
Karla Molina kamolina@ratingspcr.com	Donato Rivas drivas@ratingspcr.com	(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	**sep.-20**
Fecha de comité	05/03/2021
Programa de Bonos Corporativos	A+
Perspectiva	Estable

Significado de la calificación

Categoría A: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter domestico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita".

Racionalidad

La calificación se fundamenta en el modelo de negocio de la emisión, considerando el riesgo de construcción y la cobertura sobre la deuda proyectada, así como los apropiados niveles de solvencia y endeudamiento. La calificación considera, además el respaldo de Empresas BERN y su amplia experiencia en el sector inmobiliario, de construcción y hotelero.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada al Programa de Bonos Corporativos de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

Modelo de Emisión:
Como principal modelo de emisión se encuentra la adquisición de unidades inmobiliarias turísticas por medio del mercado de valores. Los Fondos de esta Emisión están destinados, para el financiamiento de la construcción, equipamiento, desarrollo y puesta en funcionamiento del Proyecto Turístico del Emisor, capital de trabajo y otros usos generales relacionados al mismo. En cuanto al crédito fiscal se le otorga un incentivo fiscal al inversionista, persona natural o jurídica, que sea el primer adquiriente de los valores emitidos por la empresa turística o sociedad de inversión inmobiliaria a partir del segundo año de la inversión: es decir, para acreditarlo a la declaración jurada de rentas del periodo fiscal siguiente al periodo fiscal en que se realizó la inversión por un monto máximo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su impuesto sobre la renta causado; siempre que el monto anterior no exceda del quince por ciento (15%) del monto inicial del crédito fiscal hasta que se consuma el cien por ciento (100%) del crédito fiscal por un periodo máximo de diez (10) años, contados a partir de la fecha que le fue otorgado el crédito fiscal.

Respaldo de Empresas BERN
El proyecto Inmobiliaria Palma Bonita cuenta con el respaldado de Empresas BERN como promotor de este, quienes poseen una amplia trayectoria en el mercado inmobiliario, sumando más de 40 años de experiencia comprobada en el desarrollo y promoción inmobiliaria y más de 160 proyectos entregados en las áreas más exclusivas de Panamá. La empresa cuenta con 6 compañías aliadas en la construcción de proyectos, lo cual le permite brindar los más altos estándares de calidad a sus clientes, además de tener más de 9 años ofreciendo servicios para la administración de propiedades de clientes y propias. Reduciendo considerablemente el riesgo operativo del proyecto de Inmobiliaria Palma Bonita. Adicionalmente, ofrece una amplia cartera de proyectos que ha incluido tipologías residenciales, comerciales, corporativas, playa, hospitalario, Marina y recientemente Condo Suites®, un innovador modelo de negocio del grupo que está dirigido a las nuevas tendencias mundiales de economía compartida.

Desarrollo del proyecto.
El proyecto contará con aproximadamente 448 Unidades tipo Aparta Hotel que se dividen en dos Fases de desarrollo y construcción. Fase 1 contará con aproximadamente 192 unidades, que se distribuyen en 32 niveles, 6 unidades por nivel y la Fase 2 contará con aproximadamente 256 unidades que se distribuyen en 32 niveles, 8 unidades por nivel. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, intercaladas, o en etapas de construcción y entrega distintas, a discreción del emisor.

Como líder en el mercado inmobiliario y de turismo, Empresas Bern analiza continuamente las tendencias y cambios en su sector y ha identificado cómo, en los últimos años, el mercado de apartamentos y hospedajes se ha ido fusionando con la llegada de plataformas digitales y empresas de economía compartida como Airbnb, Homeaway y Booking, entre otras, que han modificado la manera en que las personas y empresas planifican sus viajes de negocios y vacaciones.

Es por ello, que Empresas Bern ha lanzado al mercado una nueva clase de proyectos de condominios denominados Condo Suites®, las cuales consisten en unidades equipadas completamente para servicio de turismo residencial, con gestión de arriendo, administración y pago de impuestos hoteleros a través de su empresa be. by Empresas Bern. Estas unidades funcionan turísticamente como un Aparta-Hotel, a ser vendidas individualmente estilo condominio, mezclando los componentes claves de la tecnología, confort y programas de economía compartida.

Este concepto ya está en preventa en tres proyectos de Empresas Bern: Arcadia y Generation Tower en Costa del Este y Uptown en Calle Uruguay, pensando en multinacionales establecidas en la zona y personas que buscan vivir en una unidad más eficiente como recién casados o adultos mayores que pueden pensar en pasar parte de su tiempo viajando o en el interior. Esta categoría de productos ha tenido la mayor preventa comercial en Empresas Bern desde el año 2018 en el que fueron lanzados y están por iniciar su construcción.

Con el interés de ampliar la infraestructura turística en Playa Bonita y cubrir la evidente oportunidad de mercado que se identificó en el sector, Empresas Bern desarrollará el proyecto Palma Bonita Condo Suites. Un elegante desarrollo compuesto de Condo Suites de aproximadamente 80m2 y 125m2 y múltiples áreas sociales tipo Resort enfocadas en un estilo de vida activo y en comunidad.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores con fecha 09 de diciembre de 2017.

Limitaciones a la calificación

La calificación otorgada considera el valor de las garantías derivado del fideicomiso, el cual se evaluará anualmente considerando las mejoras o modificaciones en la valuación del terreno del proyecto de construcción.

Hechos relevantes

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote del nuevo coronavirus (COVID – 19) como una pandemia, que continúa propagándose en todo el mundo. La administración local de la compañía ha gozado del respaldo financiero de sus accionistas, disponiendo de suficientes flujos apoyando a la entidad en esta etapa fortaleciendo con planes estratégicos áreas financieras y operacionales.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros no auditados al 30 de septiembre de 2020.
- **Riesgo de Liquidez, Solvencia y Cobertura:** Las actividades del Emisor están relacionadas con el desarrollo de proyectos turísticos y su operación, por lo cual si el flujo de los ingresos que provienen de la venta de las unidades inmobiliarias turísticas se ve interrumpido existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez, para afrontar los gastos generales administrativos, operativos, etc., del proyecto producto de esta emisión.
- **Riesgo de Mercado:** Los Bonos podrán contar con garantías adicionales, según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado.
- **Riesgo Operativo:** Los ingresos que genere el Emisor, provienen del giro normal de negocios y las ventas que realicen de dichos Bonos, los cuales serán las fuentes que se utilicen para repagar la presente emisión, implicando con ello que los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente que haga a dichos recursos y el buen desempeño de sus operaciones.

Contexto Económico

Para junio de 2020, la actividad económica de América Latina y El caribe, según lo indicado por el Fondo Monetario Internacional, será de 3 % negativo, mostrando una desaceleración para el presente período de análisis. Lo anterior, debido a que en medio de prolongadas disputas comerciales y de una gran incertidumbre política proveniente del 2019, el mundo enfrenta la pandemia de COVID-19, infligiendo enormes y crecientes costos humanos. Para proteger vidas y permitir que los sistemas sanitarios puedan hacer frente a la situación, ha sido necesario recurrir a aislamientos, confinamientos y cierres generalizados con el fin de frenar la propagación del virus. Llamándosele así a la actual crisis, una crisis sanitaria, la cual está repercutiendo gravemente en la actividad económica. Cabe mencionar que, dicho impacto se considera más profundo al de la contracción económica sufrida en la crisis financiera de 2008–09 y solo comparada con la crisis de la Gran Depresión, debido a que en la actualidad todas las economías se encuentran en recesión. No obstante, se proyecta una recuperación en el siguiente año, con un crecimiento del 5.9% para las economías emergentes en el 2021, bajo el supuesto que la pandemia se disipe en el segundo semestre de 2020 y las medidas de contención pueden ser replegadas gradualmente conforme la actividad económica se normalice en el 2021. A nivel político, la disputa que ha mantenido Estados Unidos y China por los últimos años sube el debate a un nuevo nivel en el cual Estados Unidos ejerce una presión creciente sobre China debido a la política de Hong Kong y la disputa sobre el Mar del Sur; a pesar de que las presiones están cubiertas por el fallo de la Corte Permanente, que es vinculante según el derecho internacional. Militarmente, la situación entre China y Estados Unidos ha sufrido una escalada, no solo materialmente, sino también en términos de voluntad en las cuales la declaración de guerra se encuentra latente.

Por su parte, Panamá sigue siendo uno de los países referentes de la región como consecuencia de su dinamismo. Según datos del Banco Mundial, se prevé un crecimiento negativo de 2 %, solo superado en el presente período por Guatemala (-1.8%). Esto último, es producto del periodo de recuperación económico en la cual se encontraba el país, arrastrado desde el 2018, consecuencia de una disminución causada por el bajo rendimiento en el sector de construcción y servicios. Anteriormente se esperaba una recuperación en el 2020, por el contrario, como consecuencia de la pandemia se estima que el país no sufrirá por la caída de las exportaciones primarias, como se espera que suceda en otras naciones de la región, sino por el impacto en sectores como el turismo, la logística, la construcción y la banca. Como lo afirma el asesor del Ministerio de Economía y Finanzas, de las siete actividades que más aportan al PIB nacional, seis son sensibles a esta crisis. De igual forma, están siendo afectadas las actividades que generan gran cantidad de empleo, por lo que se espera un repunte en la tasa de desempleo que, según el FMI, llegará este año a un 8.8%, desde el 7.1% de 2019 y el 6% de 2018.

Asimismo, en el primer trimestre, la inflación del país reflejó una disminución de 0.4% si se le compara con el mes anterior. A partir de que la OMS decretó la enfermedad del covid-19 como pandemia el 11 de marzo de 2020, se espera que la inflación acumulada se mantenga a la baja negativa en 0.11 % y 1% positiva interanual, mostrándose en 0.3% en el primer semestre del año y la interanual 0.5%, por la caída de transporte (-1.7%), comunicaciones (-0.9%), prendas de vestir, calzado, vivienda, agua, electricidad, gas, recreación y cultura (-0.1%). Por su parte, la inversión extranjera directa (IED) totalizó, al primer trimestre 2020, B/. 1,128 millones, bajando un 5.1 % en comparación al mismo periodo del año anterior; aunque se espera una caída del 50% proveniente del colapso del turismo y la interrupción de la inversión de viajes y ocio. No obstante, se espera un repunte que consistirá en la búsqueda por parte de los distintos bloques de áreas más cercanas de trabajo y concentración de sus capitales; como lo son los procesos de ensamblaje en tecnología o textil que se realizaba en China optando por territorios cercanos. Asimismo, la recaudación fiscal se tenía programada totalizar B/.3,615.7 millones de enero a junio de 2020, obteniéndose B/.2,231.1 millones, recaudando un 38.3% menos de lo programado. Es importarte resaltar que los meses antes del impacto de la Pandemia la recaudación de

los ingresos corrientes arrojaba resultados positivos de 11.7% por encima de los presupuestado, contrariamente a junio, donde las recaudaciones de los ingresos corrientes del Gobierno Central cayeron 63.9% por debajo de lo presupuestado. Las autoridades anuncian que, el déficit fiscal del Sector Público No Financiero (SPNF) está en 3.8% del PIB y que a pesar de estar B/1,384 millones por debajo de lo presupuestado, el gasto publico continua igual, de forma que se planea utilizar endeudamiento por B/. 2,500 millones.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá acumulado de enero a mayo de 2020 disminuyó 13.88% interanualmente, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Esta baja significativa, se debió a las actividades afectadas por la pandemia Covid-19 como son: Construcción, Hoteles y Restaurantes, Transporte aéreo de pasajeros, Industria Manufacturera en general, Comercio, Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios y Explotación de Minas, entre otras. Afectados en menor medida los sectores de Pesca, Intermediación Financiera, Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler, Suministro de Electricidad de origen térmico y Agua, etc. A pesar de los efectos de la pandemia, algunas actividades presentaron un comportamiento positivo como: las telecomunicaciones, las operaciones del Canal de Panamá ampliado, el movimiento de contenedores del Sistema Portuario Nacional, la producción de electricidad hidráulica renovable, el cultivo de banano y cría de ganado vacuno. Por su parte, el sector construcción tuvo una desmejora de 2.8% al primer trimestre de 2020. Según datos del INEC, al primer semestre de 2020 los ingresos del canal se redujeron 7.8% de forma interanual y el valor total de comercio mayorista en la Zona Libre de Colón tuvo un decrecimiento del 33% respecto al comparar con el mismo periodo del 2019. Panamá cuenta con una calificación de riesgo soberano de BBB+ con perspectiva 'Estable' para Standard & Poors (S&P), manteniendo la calificación de riesgo debido al acceso favorable que tiene el país a los mercados financieros internacionales, permitiéndole a la nación hacer frente a los impactos del covid19; contempla además, la finalización de grandes proyectos de infraestructura mantendrá el impulso del crecimiento económico adicionado a que el Gobierno Nacional tomará las medidas requeridas para mejorar las perspectivas de crecimiento económico y fortalecer la estructura y calidad de las finanzas públicas en los próximos años.

Contexto Sector

En términos generales, las perspectivas del sector son moderadas para el 2020, considerando que la perspectiva económica puede ser moderada para este período. En términos cualitativos, la reforma a la ley de tasas preferenciales para incentivar los créditos hipotecarios puede mejorar el sector inmobiliario, específicamente en el sector de vivienda, con la esperanza de revitalizar la inversión en el sector de construcción. No obstante, el sector construcción se puede ver afectado desde el punto de vista rentable debido al alza de los salarios para los próximos cuatro años, especialmente en obras del sector público que posee una mayor participación en mano de obra que el sector privado.

Sector Construcción:

El sector construcción se ha visto afectado por el ciclo económico de Panamá, el exceso de oferta en el sector inmobiliario no permite a las constructoras recuperar el capital para invertir en nuevos proyectos. El número de edificaciones culminadas para el tercer trimestre fue mayor al mismo período del año anterior, de igual forma, el número de nuevas edificaciones en vivienda individual se redujo. La agilización de trámites para aprobación de proyectos de construcción por parte de la DOYC podría ser un factor favorable en este sector.

Es importante considerar que la rentabilidad en los proyectos públicos se puede ver afectada debido a la carga de mano de obra y el aumento en los salarios por la convención colectiva 2018-2020. A pesar de que el sector privado tiene una carga menor en mano de obra, debido a uso de maquinaria y equipo, es un factor a considerar y no se puede pasar por alto en dichos proyectos.

Sector Inmobiliario:

Ante el desafiante escenario impuesto por la pandemia Covid19, el sector inmobiliario de Panamá al igual que del mundo entero se avoca a la transformación y por qué no decir transmutar para adaptarse a lo que demanda el entorno. Al corto plazo todos los key players de la industria deben centrar sus esfuerzos en los siguientes puntos: Conocerse lo suficiente y saber dimensionar los requerimientos de capital del sector a corto y mediano plazo mientras dure la más fuerte restricción estimada entre 12 a 18 meses. con un futuro aquí en el presente siendo capaces de ver los cambios sustanciales que enfrentará el sector y así medir las variables de mayor relevancia, así como riesgos y mitigaciones, una vez inicien las construcciones en el sector y se retomen proyectos que quedaron a medio camino y ahora enfrentan el reto de venderse, pero de una manera diferente a lo que había en su concepción, barajar opciones diversas de financiarse, en busca de una liquidez que permita sobrellevar esta etapa de incertidumbre. Desarrollar los mecanismos de gestión de cuentas por cobrar de tal manera que, si hay pérdidas, estas sean mitigadas a rangos donde pueda la empresa garantizar su existencia durante estos meses de incertidumbre y generar un flujo de efectivo estable, así como la gestión de clientes morosos post moratoria.

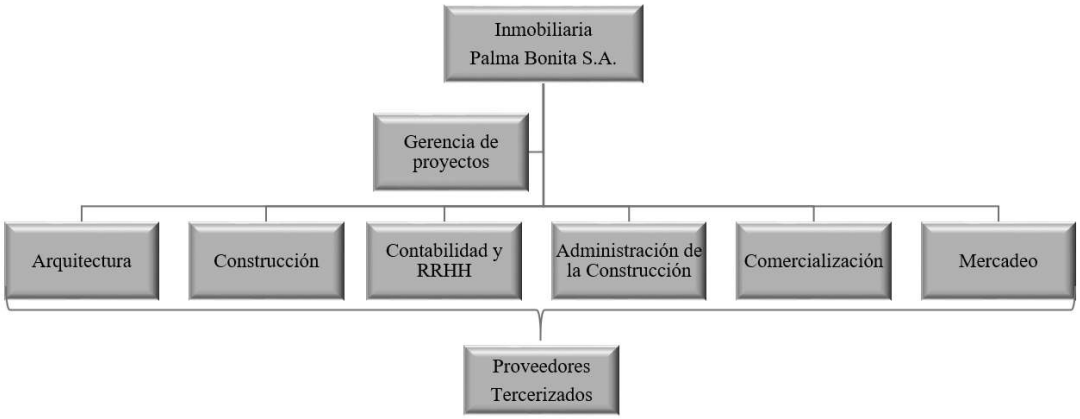
Análisis de la institución

Reseña

INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública Nº 4510 de 6 de julio de 2009 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 669030 y Documento 1614330 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 15 de julio de 2009, con domicilio en Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Sala de Ventas Town Center, Ciudad de Panamá, Rep. de Panamá. Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero. El Emisor se dedicará a actividades desarrollo inmobiliario construcción, hotelería y turismo. Las empresas aliadas del Emisor son un referente en el sector desarrollo inmobiliario de construcción y hotelería en Panamá. Atribuyen su prestigio y reconocimiento al rendimiento obtenido como resultado del trabajo efectuado durante más de 40 años, de manera constante, dedicada e ininterrumpida y gracias a la confianza de sus clientes que ha sido el pilar de su crecimiento. Empresas BERN en su condición de promotor del proyecto turístico, ha recibido elogios de inversionistas, clientes y empresas locales e internacionales, todos satisfechos con su criterio en valores, dada la dedicación que le imprime a sus Proyectos y el servicio ofrecido.

EMPRESAS BERN es una compañía panameña con una amplia trayectoria en el mercado inmobiliario que cuenta con más de 40 años de experiencia comprobada en el desarrollo y promoción inmobiliaria y más de 160 proyectos entregados en las áreas más exclusivas de Panamá. La empresa cuenta con 6 compañías aliadas a la construcción de proyectos para brindar lo más altos estándares de calidad a sus clientes, además de tener más de 9 años ofreciendo servicios para la administración de propiedades de clientes y propias. Ofrece una amplia cartera de proyectos que ha incluido tipologías residenciales, comerciales, corporativas, playa, hospitalario, Marina y recientemente Condo Suites®, un innovador modelo de negocio del grupo que está dirigido a las nuevas tendencias mundiales de economía compartida. Adicionalmente, Empresas Bern es el mayor operador hotelero en Panamá con más de 20 años de experiencia en la industria hotelera y de turismo, habiendo construido y operado 9 hoteles con más de 2,000 habitaciones. Dentro de las marcas que el grupo opera incluye: The Westin Panama, Intercontinental Miramar, Crowne Plaza Panama Airport, Crowne Plaza Panama, Holiday Inn Panama City, Dreams Delight Playa Bonita, The Westin Playa Bonita Panama y Gamboa Rainforest Reserve, esta última siendo una marca propia. Empresas Bern tiene un amplio conocimiento del mercado local e internacional y un gran porcentaje de sus clientes son extranjeros y expatriados que invierten en sus proyectos o se hospedan en sus propiedades y que eligen la empresa por su confiabilidad, experiencia y su gran capacidad financiera; convirtiendo a Empresas Bern la principal opción inmobiliaria para los extranjeros y expatriados que invierten en Panamá.

ORGANIGRAMA ADMINISTRATIVO
INMOBILIARIA PALMA BONITA, S.A.



Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones y Riesgo Operativo

El análisis de las operaciones de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A se basa en Operador hotelero, administrador de propiedades, promotor inmobiliario, pero a pesar de que el Emisor fue constituido el 6 de julio de 2009, a la

fecha no ha operado, sin embargo, su personal cuenta con amplia experiencia en el desarrollo inmobiliario y hotelero, por lo cual se podrá cumplir con el objeto por el cual fue constituido. Solo cuenta con un bien inmueble, aportado en esta emisión como parte de las garantías. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, ni con información financiera histórica, adicional que la suministrada en el presente prospecto informativo es un concepto exclusivo de Empresas Bern, que mezcla los componentes claves de la tecnología, confort y los programas de economías compartidas y está compuesto por unidades inteligentes amobladas, listas para ser arrendadas en plataformas digitales y de turismo para estadías cortas, medianas y largas. Este modelo de negocio ha tenido una gran aceptación por parte del mercado local e internacional y es hoy, la tipología de producto que mayor rotación tiene dentro del portafolio de la empresa.

CARACTERÍSTICAS ESTIMADAS SEGÚN MODELO DE NEGOCIO

Unidad de negocio	Descripción	Gestor o arrendatario	m ²	Ingreso estimado por venta
Palma Bonita	Condo Suites	Empresas Bern	80 hasta 125	B/.155,000,000

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR

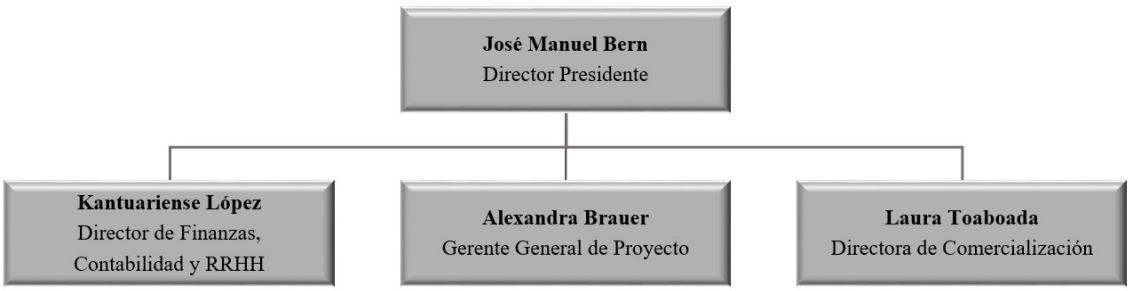
El proyecto contará con aproximadamente 448 Unidades tipo Aparta Hotel que se dividen en dos Fases de desarrollo y construcción. Fase 1 contará con aproximadamente 192 unidades que se distribuyen en 32 niveles, 6 unidades por nivel y Fase 2 contará con aproximadamente 256 unidades que se distribuyen en 32 niveles, 8 unidades por nivel. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, intercaladas, o en etapas de construcción y entrega distintas, a discreción del emisor.

El proyecto se compone de planta baja (Nivel 000),4 niveles de estacionamientos (Nivel 050 a 300), área social (Nivel 400), 32 niveles de habitaciones (Nivel 500 a 3600) con un total de 448 habitaciones aproximadamente, segunda área social (Nivel 3700), un rooftop (Nivel 3800) y el cuarto de elevadores y tanque de agua en los últimos niveles. Cuenta con rampas, para personas con movilidad reducida, cuatro escaleras de emergencia, aproximadamente cinco elevadores de inquilinos y un elevador de servicio. Se utilizarán materiales mixtos para su construcción.

El proyecto cuenta con múltiples áreas sociales tipo Resort enfocadas en un estilo de vida activo y en comunidad. Todos estos espacios serán administrados por be. by Empresas Bern, quien, ofrecerá un amplio calendario de eventos, para activar las zonas. Las áreas sociales se encuentran en los niveles 400, 3700 y 3800. Además, cuenta con un novedoso concepto de Lobby-Café& Bar enfocado en las tendencias de Co-Living y estilos de vida en comunidad.

Los precios se manejan en base a un estudio de viabilidad de proyecto y al estudio de mercado, ambos estudios componen parte fundamental en la política de precios. Los posibles casos de incremento son costos variables de construcción, gastos directos e indirectos y gastos legales. Ambos estudios avalan que el precio fijado cumpla con el apetito del mercado. El Emisor ofrecerá inicialmente los Bonos en el mercado primario por su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o las personas que ésta designe podrán, 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, siempre que dicho bono pague 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.

ORGANIGRAMA DEL EMISOR



Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR

La propiedad del Emisor considerada como su único activo, otorgado en garantía de esta emisión, corresponde a un lote de terreno en estado rural, ubicado en P.H. Playa Bonita Village, Corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá. Se trata de un terreno sin edificar, con topografía variable muy moderada casi plana, con abundante vegetación, ubicado a orillas de la Carretera Principal de Veracruz, con acceso a servicios públicos. Al día 16 de octubre de 2020, la administración de la compañía contrató avalúo por evaluadores independientes, los cuales determinaron que el valor de mercado del terreno asciende a. 5,828,600

FASES DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO

Fases de proyecto		Descripción	Cronograma
Tiempos estimados de inicio de construcción, alrededor de 3 años cada fase, 42 meses de desarrollo entre fase 1 y fase 2, son intercaladas.	Año 1	Levantamiento de fondos de inversión	Fase 1 y 2 se entregan 42 meses posteriores
	Año 2	Inicio de construcción del proyecto	6 meses posteriores a fase 2
	Año 5	Redención de bonos corporativos representadas por unidades turísticas inmobiliarias"	

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR

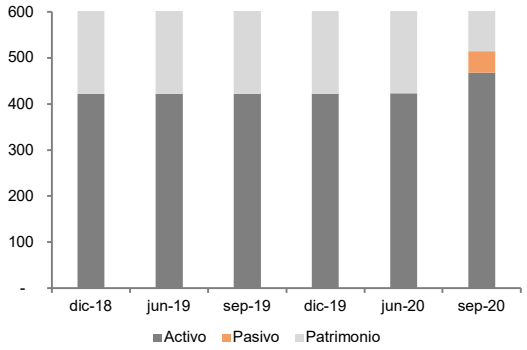
Análisis Financiero

Al 30 de septiembre de 2020, los activos de la compañía totalizaron B/. 468.2 miles, siendo superiores en B/. 46.3 miles (septiembre 2019: 11%). Este incremento fue liderado por el aumento en la cuenta de gastos del proyecto; los cuales pasaron de B/. 1 miles, en septiembre 2019, a B/. 48.2 miles, a la fecha de análisis. Por su parte, el activo fijo registrado es la propiedad la cual totaliza B/. 420 miles, permaneciendo constante interanualmente. Por lo tanto, dentro de la estructura de los activos, los gastos del proyecto y el ya registrado como activo fijo representan una participación de 10.3% y 89.7%, respectivamente, sobre el total de los activos.

Los pasivos a la fecha de análisis presentaron un incremento interanual de B/. 46 miles este importe es inducido principalmente por una cuenta por pagar a su relacionada Advance Proyect Solutios, S.A el préstamo se realizó a partir del mes de junio de 2020, representando el total de los pasivos que tiene la institución.

El saldo en el patrimonio totalizó B/. 421.9 miles permaneciendo constantes al patrimonio que mantenían en septiembre de 2020, compuesto acciones de B/. 10 miles, capital adicional pagado por B/. 495.2 miles y déficit acumulado por B/. 83.3 miles.

EVOLUCIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA



Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR

Solvencia y Endeudamiento

A la fecha de análisis, la institución únicamente tenía una deuda con su relacionada para financiar la construcción del hotel, la cual representó el total de los pasivos. Por lo tanto, el nivel de endeudamiento patrimonial de la compañía (pasivos / patrimonio) se mantuvo constante en relación con el nivel de endeudamiento (1 vez). Esta estabilidad es producto de un crecimiento similar de los pasivos y del patrimonio. Asimismo, el nivel de solvencia patrimonial (patrimonio / pasivo), posicionándose con un indicador de 9.1 veces.

Resultados Financieros

A septiembre de 2020, Inmobiliaria Palma Bonita, S.A., todavía no presenta un Estado de Resultados como consecuencia de que la compañía no se encuentra en operación. Sin embargo, para realizar el análisis, se evaluaron los flujos proyectados de la empresa. El hotel contará con 192 unidades en su primera fase, y con 256 en su segunda fase. Ambas fases podrán ser construidas y entregadas al mismo tiempo, intercaladas, o en etapas de construcción y entrega distintas, a discreción del emisor. Se proyectan ingresos en el año 2021.

Estimando que se incrementarán los ingresos gradualmente. Por otra parte, los egresos del hotel se concentran en su totalidad en pago por impuestos los cuales a la fecha de análisis totalizan B/.650 miles.

Instrumento Calificado

Programa de emisión de Bonos Corporativos por USD 155 Millones.

El Programa de Bonos Corporativos por un monto de hasta Ciento cincuenta y cinco Millones de Dólares de Estados Unidos de América (US$ 155,000,000), se describe en el siguiente cuadro de resumen:

Características	Primer Programa
Emisor:	Inmobiliaria Palma Bonita, S.A.
Instrumento:	Programa de Bonos Corporativos
Monto de la oferta:	Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta ciento cincuenta y cinco Millones de Dólares (US$ 155,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Con el desembolso total de la emisión la relación monto total de la emisión sobre el capital pagado del Emisor sería de 307 veces.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de cien dólares (US$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o sus múltiplos.
Pago de Capital:	El valor nominal de cada una de las series de los Bonos podrá ser pagado en dinero o mediante la transferencia de unidades turísticas inmobiliarias, en la fecha que se establezca como la "Fecha de Vencimiento", la cual será comunicada a los Tenedores Registrados de conformidad a lo establecido en el prospecto informativo. En caso de que el pago de capital se realice, para efectos del perfeccionamiento del traspaso de la unidad turística inmobiliaria asignada al Tenedor Registrado, éste último se compromete a suscribir el Contrato de Compraventa de dicha unidad a más tardar treinta (30) calendario después de la Fecha de Pago de sus Bonos. Adicionalmente, aprovechando el crédito fiscal para inversionistas. Empresas BERN cuenta con 6 compañías afiliadas a la construcción de proyectos para brindar lo más altos estándares de calidad a sus clientes, además de tener más de 9 años ofreciendo servicios para la administración de propiedades de clientes y propias. Ofrece una amplia cartera de proyectos que ha incluido tipologías residenciales, comerciales, corporativas, playa, hospitalario, marina y recientemente Condo Suites, un innovador modelo de negocio del grupo que está dirigido a las nuevas tendencias mundiales de economía compartida. Adicional, Empresas Bern es el mayor operador hotelero en Panamá con más de 40 años de experiencia en la industria hotelera y de turismo, habiendo construido y operado 9 hoteles con más de 2,000 habitaciones. Dentro de las marcas que el grupo opera incluye: The Westin Panama, Intercontinental Miramar, Crowne Plaza Panama Airport, Crowne Plaza Panama, Holiday Inn Panama City, Dreams Delight Playa Bonita, The Westin Playa Bonita Panama y Gamboa Rainforest Reserve, esta última siendo una marca propia.
Tasa de interés:	Los Bonos podrán devengar o no intereses durante la vigencia de la Emisión según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. En caso de que se determine que generarán intereses, la Tasa de Interés de dicha(s) Serie(s) de los Bonos será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar 3 días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).
Periodo de interés:	Los Bonos contarán con plazos de pago de capital de mínimo siete (7) años y máximo diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión de cada serie.
Fechas de Pago:	Los intereses devengados sobre los Bonos de cada una de las series serán pagaderos en cada año de forma mensual, trimestral, semestral o anual, a opción del Emisor,
Fecha de Oferta Inicial:	Para cada serie, la "Fecha de Oferta Inicial" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de cada una de las series.
Redención anticipada:	El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualquiera de las Series, parcial o totalmente, sin penalidad, a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de cada Bono emitido y en circulación, a partir del quinto año de la emisión de la Serie que corresponda. El Emisor deberá comunicar cualquier redención anticipada, a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar la redención anticipada.
Uso de fondos:	Los fondos de esta Emisión están destinados para el financiamiento de la construcción, equipamiento, desarrollo y puesta en funcionamiento del Proyecto Turístico del Emisor, capital de trabajo y otros usos generales relacionados al mismo.
Garantías:	La emisión estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las garantías y activos explicados más adelante en el informe.
Fuente de pago:	Los ingresos que genere el Emisor provienen del giro normal de negocios y las ventas que realicen de dichos Bonos, los cuales serán las fuentes que se utilicen para repagar la presente emisión, implicando con ello que los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente que haga a dichos recursos y el buen desempeño de sus operaciones.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa:	Invertis Securities, S.A.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear)
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Invertis Securities, S.A.

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR

Garantías

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. cuenta con una garantía de fideicomiso como se describe a continuación:

(i) Finca No.92490 (PH) inscrita en la sección de propiedad horizontal del Registro Público de Panamá (en adelante el "Bien Inmueble") cuyo valor de avalúo representa al menos el 3.76% del Saldo Insoluto de los Bonos o aquella(s) Finca(s) que resulten de la segregación de la Finca No. 92490 antes descrita;
(ii) Las mejoras que se incorporen a la Finca No. 92490 (PH) antes descrita y/o las mejoras que se incorporen aquella(s) Finca(s) que resulten de la segregación de la Finca No. 92490 antes descrita, durante la vigencia del Fideicomiso;
(iii) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente o por aquellos otros Fideicomitentes de adhesión que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías como tal término se define en el Contrato de Fideicomiso.
(iv) 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).
(v) Las pólizas de seguro de incendio de la Finca No. 92490 (PH) o aquella(s) Finca(s) que resulten de la segregación de la Finca No. 92490 antes descrita y sus mejoras en caso aplique.

Los Bonos podrán contar con garantías adicionales, según sea determinado y conforme lo establezca el Emisor, para cada una de las series, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. La Finca No.92490 (PH), antes descrita, será traspasada a favor del Fideicomiso de Garantía una vez liberado dicho gravamen hipotecario, la Finca No.92490 (PH) se traspasará al Fideicomiso de Garantía para que forme parte de la garantía de los Bonos, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendario computados desde la fecha inicial de Oferta. Dado lo anterior, existirá un plazo de tiempo después de la emisión de los Bonos durante el cual la titularidad de la Finca No.92490 aún no se habrá traspasado al Fiduciario.

Como principal respaldo para la emisión se encuentra la adquisición de unidades turísticas por medio de la inversión a través de instrumentos financieros en el mercado de valores, siendo que el capital de fondo será reemplazado por la adquisición de unidades turísticas inmobiliarias. Por ende, este es el principal objetivo por el cual el tenedor invertirá dentro de la entidad.

Proyecciones Financieras

Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. tiene proyecciones a partir del año 2021 hasta el año 2026. Estas proyecciones consideran los ingresos y salidas de dinero de la organización durante esos años. Los gastos de la entidad fueron proyectados con un total de B/.134 millones para los 6 años, es decir, un promedio de B/.1.7 millones por año. Estos gastos están compuestos por cuatro diferentes tipos de gastos: Construcción (69%), honorarios (12%), legales (4%), gastos generales (1.31%) e impuestos (5%). Proyectando un flujo de caja conglomerado que totalizará, de acuerdo con las proyecciones realizadas por la institución, en los próximos 6 años, resultando en un flujo de caja promedio de B/.115 miles.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO (MILES DE BALBOAS)

Miles B/.	Previo a emisión	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	Total
Ingresos	**0**	**41,664.8**	**13,139.6**	**42,144.9**	**29,005.3**	**29,005.3**	**154,960.0**
INGRESOS POR VENTAS DE LOS BONOS							
Colocación de Bonos Serie F1	0	41,664.8	13,139.6	13,139.6	-	-	
Colocación de Bonos Serie F2	0	-	-	29,005.3	29,005.3	29,005.3	
Gastos	**273.5**	**16,534.0**	**16,589.9**	**29,076.8**	**51,192.4**	**21,220.3**	**134,613.4**
Honorarios por estructuración	224.6	177.9	112.6	134.6	123.4	123.4	671.9
Legales	27.4	6,496.1	15.0	15.0	15.0	15.0	6,556.1
Gastos de construcción	-	-	12,879.3	22,647.8	45,075.5	12,375.9	92,978.5
Honorarios técnicos	-	4,152.9	1,676.4	1,234.4	2,274.3	466.1	9,804.2
Gastos generales	-	351.4	351.4	351.4	351.4	351.4	1,756.8
Impuestos	-	589.4	141.3	379.2	352.2	4,888.0	6,349.9

Otros honorarios		4,766.5	1,414.0	4,314.5	3,000.5	3,000.5	16,496.0
Miscelaneos	21.5	-	-	-			-
INGRESOS MENOS GASTOS	**273.5**	**25,130.7 25,404.2**	**3,450.3**	**13,068.1**	**22,187.1 12,835.0**	**7,785.1**	**20,346.6**
FLUJO DE CAJA	**273.5**		**21,954.0**	**35,022.1**		**20,620.1**	**115,835.4**

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR

Miles B/.	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	Total
Flujo de caja acumulado	24,857.23	21,406.97	34,475.11	12,288.05	20,073.12	40,419.74
Deuda Neta	16,534.05	16,589.88	29,076.81	51,192.39	21,220.26	134,613.38
Cobertura sobre la Deuda (Flujo acumulado)	1.50	1.29	1.19	0.24	0.95	0.30
Flujo de caja	25,130.73	-3,450.26	13,068.14	-22,187.05	7,785.07	40,419.74
Deuda Neta	16,534.05	16,589.88	29,076.81	51,192.39	21,220.26	134,613.38
Cobertura sobre la Deuda	1.52	-0.21	0.45	-0.43	0.37	0.30

En la evaluación del flujo de caja acumulado sobre la deuda, presentan una cobertura del flujo de ingresos para cubrir los gastos estimados para culminar el proyecto de construcción. Estimando una cobertura de la deuda holgada para los primeros 3 años de construcción. Por otro lado, el cuarto año se proyecta un aumento en gastos de construcción que repercute dentro de la cobertura sobre la deuda de construcción mostrándose ajustada totalizando 0.3 veces de acuerdo con la proyección realizada. Sin embargo, realizando un análisis de cobertura por flujo de caja sobre deuda para culminar el proyecto de construcción holgada para el primer año en el cual no se estiman gastos de construcción específicamente y a partir del segundo año una cobertura ajustada para cubrir con el flujo de ingresos estimados la construcción del proyecto el cual será pago de capital de la emisión.

Adicionalmente, se realizó un análisis de sensibilidad sobre la proyección financiera en la cual se presentó un escenario con fluctuación en los gastos de construcción y gastos técnicos siendo los más expuestos a variaciones con el 30% de su aumento, lo cual mostró una cobertura para el año 2021 de 2 veces sin embargo, cabe mencionar que el primer año no presenta gastos específicamente de construcción por lo tanto para los próximos cuatro años proyectados indica una cobertura de flujo de ingresos para cubrir los gastos estimados del proyecto menor de 1 vez teniendo una cobertura ajustada total de proyección de 0.3 veces.

ANALISIS DE SENSIBILIDAD

Miles B/.	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	Total
Ingresos	**41,664.8**	**13,139.6**	**42,144.9**	**29,005.3**	**29,005.3**	**154,960.0**
Gastos	**12,381.1**	**16,589.9**	**29,076.8**	**51,192.4**	**21,220.3**	**130,460.5**
Gastos de construcción	-	12,879.3	22,647.8	45,075.5	12,375.9	92,978.5
Honorarios técnicos	4,152.9	1,676.4	1,234.4	2,274.3	466.1	9,804.2
INGRESOS MENOS GASTOS	**29,283.65**	**(3,450.26)**	**13,068.14**	**(22,187.05)**	**7,785.07**	**24,499.5**
FLUJO DE CAJA ACUMULADO	**29,557.15**	**26,106.88**	**39,175.02**	**16,987.97**	**24,773.04**	**136,600.1**
Sensibilidad 30%						
Flujo de caja acumulado	27,764.28	19,947.29	25,850.78	-10,541.23	-6,608.76	56,412.36
Deuda Neta	13,627.00	20,956.60	36,241.46	65,397.35	25,072.85	161,295.26
Cobertura sobre la Deuda	2.04	0.95	0.71	-0.16	-0.26	**0.3**

A la fecha de análisis la emisión no estima pago de intereses para su aplicación a futuro esto dependerá del mercado y la economía del país la siguiente tabla muestra la estimación de los ingresos de Aparta hotel y el flujo de fondos proyectados derivados de la operación de Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. muestra diez años de la operación en gestión hotelera.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO (MILES DE BALBOAS)

PROYECCCIONES	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos		**11,902**	**13,141**	**14,482**	**14,145**	**14,619**	**15,115**	**15,489**	**16,483**	**16,531**	**16,973**
Costos operativos		1,692	1,729	1,769	1,758	1,772	1,785	1,795	1,812	1,824	1,836
Gastos administrativos		2,606	2,853	3,122	3,112	3,247	3,393	3,529	3,715	3,820	3,908
Interes											
Utilidad Bruta		**7,603**	**8,559**	**9,591**	**9,275**	**9,601**	**9,936**	**10,164**	**10,955**	**10,887**	**11,229**

Utilidad Neta		**7,603**	**8,559**	**9,591**	**9,275**	**9,601**	**9,936**	**10,164**	**10,955**	**10,887**	**11,229**
Depreciación		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Inversión	-15,500										
Capital de Trabajo	-846	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja	**-16,346**	**7,803**	**8,759**	**9,791**	**9,475**	**9,801**	**10,136**	**10,364**	**11,155**	**11,087**	**11,429**

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR

En la evaluación del flujo de caja sobre los gastos operativos, presentan un excedente de hasta 5 veces siendo más que suficiente para cumplir sus obligaciones. Por otro lado, la cobertura sobre la deuda neta total es de 2 veces, teniendo rangos durante los diez años entre 1.8 y 2 veces de acuerdo con la proyección realizada.

	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10	TOTAL
Flujo de caja	7,803.00	8,759.00	9,791.00	9,475.00	9,801.00	10,136.00	10,364.00	11,155.00	11,087.00	11,429.00	99,800.00
Gastos operativos	1,692.00	1,729.00	1,769.00	1,758.00	1,772.00	1,785.00	1,795.00	1,812.00	1,824.00	1,836.00	17,772.00
Gastos administrativos	2,606.00	2,853.00	3,122.00	3,112.00	3,247.00	3,393.00	3,529.00	3,715.00	3,820.00	3,908.00	33,305.00
Deuda Neta	4,298.00	4,582.00	4,891.00	4,870.00	5,019.00	5,178.00	5,324.00	5,527.00	5,644.00	5,744.00	51,077.00
Flujo de caja / Gastos operativos	4.6	5.1	5.5	5.4	5.5	5.7	5.8	6.2	6.1	6.2	5.6
Cobertura sobre la Deuda	1.8	1.9	2.0	1.9	2.0	2.0	1.9	2.0	2.0	2.0	2.0

Anexos

BALANCE GENERAL

(millares de B/.)	dic-18	jun-19	sep-19	dic-19	jun-20	sep-20
Activo						
Activos no corrientes						
Activos fijos, al costo	420.0	420.0	420.0	420.0	420.0	420.0
Construcción en proceso	1.917	1.917	1.917	1.917	3.001	48.23
Total activos	**421.9**	**421.9**	**421.9**	**421.9**	**423.0**	**468.2**
Pasivo						
Pasivos corrientes						
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	-	-	1.1	46.3
Total pasivos	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.1**	**46.3**
Patrimonio						
Capital social autorizado en acciones comunes	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Capital pagado en acciones preferidas	491.9	494.6	494.6	494.6	495.2	495.2
Capital pagado en exceso del valor autorizado	(80.0)	(82.7)	(82.7)	(82.7)	(83.3)	(83.3)
Total patrimonio	**421.9**	**421.9**	**421.9**	**421.9**	**421.9**	**421.9**
Pasivos + patrimonio	421.9	421.9	421.9	421.9	423.0	468.2
(millares de B/.)	**dic-18**	**jun-19**	**sep-19**	**dic-19**	**jun-20**	**sep-20**
Total ingresos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ingresos	-	-	-	-	-	-
Total egresos	**8,383.0**	**2,680.0**	**2,680.0**	**2,680.0**	**650.0**	**650.0**
Impuesto de inmueble	8,383.0	2,680.0	2,680.0	2,680.0	-	-
Tasa única	-	-	-	-	650.0	650.0
Utilidad neta (pérdida neta)	**(8,383.0)**	**(2,680.0)**	**(2,680.0)**	**(2,680.0)**	**(650.0)**	**(650.0)**

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR

INDICADORES FINANCIEROS

	dic-18	jun-19	sep-19	dic-19	jun-20	sep-20
SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO						
Solvencia (activo / pasivo)					390.2	10.1
Solvencia patrimonial (activo / patrimonio)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1
Deuda bancaria / pasivo						
Emisión / pasivo	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Emisión y deuda bancaria / pasivo						
Endeudamiento patrimonial (pasivos / patrimonio)	-	-	-	-	0.0	0.1

Fuente: Inmobiliaria Palma Bonita, S.A. / **Elaboración:** PCR