

Riesgo de renovación de contratos de arrendamiento:

No existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales. Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de hacerle frente a las obligaciones relacionadas con la Emisión.

Riesgo de tasa de interés:

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series será Fija. En el caso que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos Inmobiliarios, el inversionista podría perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior.

Riesgo por la naturaleza y competencia del negocio:

El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y locales comerciales del MMG Tower ubicado en Costa del Este, considerado Clase A (como aquellos proyectos con una ubicación "prime" y las más altas condiciones tecnológicas para sus inquilinos). Por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos similares.

Según informes de CBRE, en Panamá la oferta de proyectos Clase A es significativa con aproximadamente 778,800 m<sup>2</sup> de inventario existente. La desocupación de estos espacios comerciales Clase A, se ubica por el orden del 24.9% al segundo semestre de 2016, mayor que la del segundo semestre del 2015 donde la desocupación alcanzaba un 20.5%. No existe garantía de que la demanda seguirá creciendo al mismo ritmo que la oferta y que existirá un mercado potencial de empresas interesadas en oficinas y espacios comerciales Clase A.

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

## II. FACTORES DE RIESGO

### A. DE LA OFERTA

#### 1. Riesgo del Valor de la Garantía

Los bienes inmuebles otorgados en garantía podrían sufrir una pérdida de valor producto de las fluctuaciones cíclicas de la industria inmobiliaria. Esta realidad podría tener como consecuencia que en determinado momento las garantías no sean suficientes para cubrir el saldo de los Bonos Inmobiliarios en circulación.

## **2. Riesgo de liquidez**

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos Inmobiliarios antes del vencimiento, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de demanda en el mercado secundario y por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

No existen estipulaciones que menoscaben la liquidez de los valores, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia y/o derechos preferentes, entre otros.

## **3. Ausencia en el Fondo de Amortización**

El pago de los intereses y capital 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 servicio de deuda o con la Posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital.

## **4. Riesgo por Valorización de los Bienes dados en Garantía**

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de los bienes inmuebles difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a la Emisión.

## **5. Riesgo por constitución de Garantías**

El Emisor actualmente se encuentra en un proceso de modificación a los términos y condiciones de la Emisión autorizada mediante Resolución SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 y depende del registro de la misma para que este mismo Fideicomiso de Garantía pueda garantizar la Emisión nueva a la que hace referencia este Prospecto.

## **6. Vencimiento por Declaración de Plazo Vencido entre diferentes Series de la Emisión**

En caso de una declaración de vencimiento anticipado de la Serie A, esto provocaría un efecto cascada en la Serie B en vista de que ambas comparten las mismas garantías, por lo cual el Emisor se vería afectado en cuanto al cumplimiento de las Obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios Serie B.

## **7. Redención anticipada**

Los Bonos Inmobiliarios podrán ser redimidos parcial o totalmente a opción del Emisor esto implica que si las tasas de interés del mercado disminuyesen respecto a los niveles de tasas de interés vigentes en el momento en el que se emitieron los Bonos Inmobiliarios, El Emisor podría redimir dichos Bonos Inmobiliarios para refinanciarse a un costo menor, en cuyo caso los Tenedores quedarían sujetos al riesgo de reinversión. Por otro lado, si un inversionista adquiriese los Bonos Inmobiliarios por un precio superior a su valor nominal y los Bonos Inmobiliarios fueran redimidos anticipadamente, el rendimiento para el inversionista se verá afectado tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 16 de este Prospecto Informativo.

## **8. Riesgo de modificación de los términos y condiciones de los valores**

El Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, de conformidad con el proceso establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen.

Para poder modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Inmobiliarios y para otorgar cualquier dispensa al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores que representen al menos el cincuenta y uno (51%) por ciento del valor nominal total de los Bonos Inmobiliarios en ese momento emitidos y en circulación; salvo que se refiera a cambios relacionados con la Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas estos que requerirán el voto favorable de aquellos Tenedores que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor nominal de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación.

Un inversionista podría no estar de acuerdo con las modificaciones propuestas por el Emisor y que aun así, dichas modificaciones sean aprobadas por la mayoría requerida tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 39 de este Prospecto Informativo.

#### **9. Causales de vencimiento anticipado de los valores por incumplimiento**

En el caso de que un Evento de Incumplimiento no sea subsanado dentro de los plazos establecidos en este Prospecto, los Bonos Inmobiliarios podrán ser declarados de plazo vencido teniendo como consecuencia que el inversionista sea afectado en su expectativa de retorno sobre la inversión tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 34 de este Prospecto Informativo.

#### **10. Obligaciones de hacer y no hacer, condiciones financieros (en caso de incumplimiento)**

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. Numeral 34 de este Prospecto Informativo y en los Bonos Inmobiliarios, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos Inmobiliarios o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que declare el vencimiento anticipado de la deuda bajo los Bonos Inmobiliarios por razón de aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Inmobiliarios tal como se detalla en la Sección III. A. Numeral 34 de este Prospecto Informativo.

#### **11. Riesgo de partes relacionadas en la Emisión**

El Agente Estructurador, Agente Colocador, Agente de Pago, Registro y Transferencia, y Puesto de Bolsa es MMG Bank Corporation, parte relacionada del Emisor.

#### **12. Periodo de vigencia de los valores**

El periodo de vigencia de los Bonos Inmobiliarios es de diez (10) años lo que podría considerarse entre mediano a largo plazo, en cuyo período las condiciones del mercado y las consideraciones de riesgo/retorno sobre los Bonos Inmobiliarios podrían variar.

#### **13. Riesgo de uso de fondos**

El uso de los fondos netos que se obtengan de la venta de los Bonos Inmobiliarios serán utilizados para pagar el saldo de capital e intereses de la Serie A de los Bonos Inmobiliarios Hipotecarios de Green Tower Properties, Inc., cuya oferta pública fue autorizada por la SMV mediante Resolución No. 497-13 del 29 de noviembre de 2013 por ende existe el riesgo que los fondos provenientes de la presente Emisión no cubran en su totalidad el monto a repagar. El excedente de los fondos netos provenientes de la venta de los Bonos Inmobiliarios que no sean utilizados para cancelar deudas y/o compromisos financieros, podrán ser utilizados para el pago de otras obligaciones vigentes del Emisor.

#### **14. Riesgo de mercado secundario. Ausencia de mercado líquido para negociar sus valores**

El mercado secundario en Panamá es limitado lo que podría tener como consecuencia que los inversionistas puedan vender los Bonos Inmobiliarios en mercado secundario antes de su vencimiento.

#### **15. Posibles eventos o factores de incumplimiento por parte del emisor**

El incumplimiento algunas Obligaciones de Hacer o No Hacer conlleva que pueda dar lugar a que se declare de plazo vencido tal como se describe en la Sección III. A. Numeral 35.4 de este Prospecto Informativo.

#### **16. Riesgo por existencia de fideicomisos de garantía ómnibus**

A la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo el fideicomiso de garantía será ómnibus, es decir, que garantiza los Bonos Inmobiliarios de la Emisión, autorizada mediante Resolución No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013. Luego de colocada la totalidad de la presente Emisión, el Emisor con dichos fondos

prevee cancelar la Emisión de Bonos Inmobiliarios autorizados mediante Resolución No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 de modo que el actual fideicomiso de garantía únicamente garantizará la presente Emisión autorizada mediante Resolución SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017; sin embargo, el Emisor podrá garantizar futuros compromisos bajo el mismo fideicomiso de garantía.

#### **17. Revelación de la existencia de riesgo de partes relacionadas y concentraciones de crédito**

Al cierre de diciembre de 2016, el Emisor mantiene dos (2) contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas que ascienden a \$2.3 millones de dólares anuales. Si bien estos contratos de arrendamiento fueron pactados a términos y condiciones cónsonos con el mercado, existe el riesgo que a su vencimiento puedan ser negociados bajo condiciones diferentes.

A continuación un detalle de los montos anuales de arrendamiento de partes relacionadas:

- Morgan & Morgan                      US\$ 2,121,401 anual
- MMG Bank Corporation              US\$ 244,587 anual

En relación al riesgo de concentraciones de crédito, al cierre de diciembre 2016, Morgan & Morgan representaba 32% de los ingresos anuales del Emisor. El resto de los ingresos provienen de un grupo atomizado de arrendatarios donde ninguno representa más del 10% de los ingresos anuales del Emisor.

#### **18. Riesgo de Renovación de Contratos de Arrendamiento**

No existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales. Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o remplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de hacerle frente a las obligaciones relacionadas con la Emisión.

#### **19. Riesgo de Tasa de Interés**

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series será Fija. En el caso que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos Inmobiliarios, el inversionista podría perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior.

#### **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 ya realizada.

#### **21. Riesgo de una Disminución General de las Propiedades**

Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión

#### **22. Riesgo de Competencia – Disminución General de los Precios de las Propiedades**

Existe la posibilidad de que este mercado en el que compite el Emisor, se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles comerciales y como consecuencia la ocupación y/o los Cánones de Arrendamiento que percibe el Emisor.

### **23. Riesgo de Facultades del Fiduciario**

El Fiduciario tendrá la facultad de tomar las medidas necesarias para cobrar las sumas que se le adeuden por razón del manejo del Fideicomiso, con cargo a los bienes del fideicomiso. En caso de ejercer esta facultad, el patrimonio del Fideicomiso podrá verse disminuido.

### **24. Riesgo por Cargos a Bienes Fiduciarios**

En caso de que el Emisor no pague al Fiduciario los honorarios y gastos a los que se refieren las Secciones 11 y 12 del Instrumento de Fideicomiso, respectivamente, o las indemnizaciones a que se refiere la Sección 10 del Instrumento de Fideicomiso, o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar al Fiduciario en virtud del Instrumento de Fideicomiso, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de los Bienes Fiduciarios en cualquier momento disponiendo la Cuenta de Concentración.

## **B. DEL EMISOR**

### **1. Razones financieras: Apalancamiento de deuda, ROA y ROE**

El nivel de apalancamiento total (pasivos / patrimonio) del Emisor se mantuvo en 0.82 veces el 31 de diciembre de 2016 en comparación con 0.82 veces al cierre fiscal del 30 de septiembre de 2016. La rentabilidad del Emisor sobre sus activos promedio durante el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2016 (ROA) fue de 0.69% y la rentabilidad del Emisor sobre su patrimonio promedio durante el año fiscal terminado el 30 de septiembre de 2016 (ROE) fue de 1.27%. La rentabilidad del Emisor sobre sus activos promedio durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (ROA) fue de 1.11% y la rentabilidad del Emisor sobre su patrimonio promedio durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (ROE) fue de 2.03%.

### **2. Riesgo por Ausencia total o parcial de implementación de políticas de gobierno corporativo (Acuerdo 12-2003 noviembre 2003)**

El Emisor ha adoptado parcialmente las políticas y procedimientos de gobierno corporativos mencionados en el Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, lo que implica que existen los riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el acuerdo.

### **3. Expiración pendiente de patentes, marcas de fábrica o contratos de concesión**

El Emisor no está expuesto al riesgo de expiración de patentes, marcas de fábrica o contratos de concesión.

### **4. Riesgo de mercado**

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor:

- a. El desempeño de la economía panameña y global.
- b. Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de oficinas y locales comerciales similares a los que ofrece el MMG Tower.
- c. Variación en el marco regulatorio de incentivos a sedes multinacionales.

### **5. Riesgo de Crédito Operativo**

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración del MMG Tower. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con líneas de crédito operativas para obtener la liquidez necesaria para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio a la deuda.

#### 6. Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración del MMG Tower. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de deuda.

#### 7. Riesgo operacional

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración del MMG Tower. Si bien la mayoría de los contratos de arrendamiento vigentes tienen un plazo de cinco a diez años, no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de ocupación en el futuro.

#### 8. Riesgos por efectos ocasionados por la naturaleza

Existe el riesgo de que desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los bienes inmuebles de Green Tower Properties.

#### 9. Riesgo de valores disponibles para la venta. Detalle de valores registrados y en circulación

A la fecha de colocación de los Bonos Inmobiliarios del Emisor, este mantiene en el mercado debidamente emitidos y en circulación los Bonos Inmobiliario autorizados mediante Resolución No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013, por consiguiente, el pago de los intereses y capital de esta emisión pudiese verse afectado por el cumplimiento de los pagos de la emisión existente del Emisor.

A continuación detallamos la información principal de la Emisión de Bonos Inmobiliarios autorizados mediante Resolución No. SMV 497-13 de 29 de noviembre de 2013 por un monto de US\$55,000,000.00:

Monto de Emisión	Tipo de Valor	No. De Resolución de Autorización	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto Disponible
US\$55,000,000.00	Bonos Inmobiliarios	SMV 497-13	23.12.2020	US\$50,000,000.00	0 (no es rotativa)

#### 10. Riesgo Fiscal

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

#### 11. Riesgo de Reducción Patrimonial

Una reducción patrimonial del Emisor como resultado de utilidades retenidas negativas puede tener un efecto adverso en la condición financiera del Emisor deteriorando sus indicadores de apalancamiento.

#### 12. Riesgo por ausencia de prestamista de último recurso

A falta de un prestamista de último recurso, la liquidez del Emisor podría verse afectada en caso de que las operaciones del Emisor se vean interrumpidas, la liquidez se vea comprometida y exista una falta de disponibilidad de crédito.

## **C. DEL ENTORNO**

### **1. Factores relacionados al país en que opera el solicitante**

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

### **2. Riesgo por políticas macroeconómicas**

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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

### **3. Riesgos por factores políticos**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

### **4. Regulación**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor. Los mandatarios legislativos y ejecutivos pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

### **5. Riesgo de política o régimen fiscal**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

### **6. Riesgo cambiario**

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (1) Se usa el dólar como circulante. El Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; (2) 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; (3) Hay una gran cantidad de bancos internacionales; (4) No hay banco central.

### **7. Riesgo de inflación**

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos

futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.

#### **8. Riesgos por regulación**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco regulatorio de Panamá que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

#### **9. Riesgo jurisdiccional**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

### **D. LA INDUSTRIA**

#### **1. Naturaleza y competencia del negocio**

El Emisor se dedica al arrendamiento de oficinas y locales comerciales del MMG Tower ubicado en Costa del Este, considerado Clase A (como aquellos proyectos con una ubicación "prime" y las más altas condiciones tecnológicas para sus inquilinos). Por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos similares.

Según informes de CBRE, en Panamá la oferta de proyectos Clase A es significativa con aproximadamente 778.800 m<sup>2</sup> de inventario existente. La desocupación de estos espacios comerciales Clase A, se ubica por el orden del 24.9% al segundo semestre de 2016, mayor que la del segundo semestre del 2015 donde la desocupación alcanzaba un 20.5%. No existe garantía de que la demanda seguirá creciendo al mismo ritmo que la oferta y que existirá un mercado potencial de empresas interesadas en oficinas y espacios comerciales Clase A.

#### **2. Condiciones de la competencia**

Actualmente existe una disponibilidad de 193.591m<sup>2</sup> en espacios y oficinas comerciales Clase A. La presión de la competencia ha tenido como resultado una disminución en la renta promedio mensual por oficinas Clase A de US\$25.00 por m<sup>2</sup> a US\$22.00 por m<sup>2</sup>. A pesar de que según cifras de la Contraloría General, se ha observado una disminución en la construcción de Oficinas durante el 2016 en comparación a el 2015, no existe la garantía que la oferta deje de incrementar a un ritmo mayor que la demanda lo que tuviese un impacto directo en las rentas promedios de oficinas Clase A.

#### **3. Corridas Bancarias**

La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

#### **4. Riesgo de Regulación o Legislación**

La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: 1) cambios en el marco fiscal, 2) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

#### **5. Riesgo por Volatilidad**

Debido a la naturaleza de la industria donde opera el Emisor, el riesgo de la volatilidad no es significativo debido a: 1) estabilidad y plazo de los contratos de alquiler, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.



### III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

#### A. DETALLES DE LA OFERTA

##### 1. Autorización

La Junta Directiva del Emisor, en reunión celebrada el diez (10) de mayo de 2017, aprobaron la emisión, oferta pública y registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., de los Bonos Inmobiliarios cuyos términos y condiciones se describen en este prospecto informativo.

##### 2. Emisor

Los Bonos Inmobiliarios serán ofrecidos por Green Tower Properties, Inc. a título de Emisor.

##### 3. Tipo de Valores

Bonos Inmobiliarios (los “Bonos Inmobiliarios”) por un valor nominal total de hasta Cincuenta y Cinco Millones de Dólares (US\$55,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América, suma ésta que representa cuatro punto cincuenta y ocho 4.58 veces del capital pagado y cero punto setenta y ocho 0.78 veces el patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2016, que serán emitidos de forma desmaterializada, registrada y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) y sus múltiplos.

##### 4. Derechos de suscripción o derechos de conversión

Estos valores no poseen derechos a ser convertibles o derechos de suscripción para la adquisición de los mismos.

##### 5. Limitación por derechos incorporados en otros títulos valores

No existe ningún otro título valor que guarde relación con la presente oferta.

##### 6. Inversionistas

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

##### 7. Ausencia de límites de inversión

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

##### 8. Moneda de Pago de los Bonos Inmobiliarios

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

##### 9. Forma de Emisión y Representación de los Bonos Inmobiliarios

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

Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos de forma registrada y sin cupones.

## **10. Titularidad**

Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos de forma nominativa.

## **11. Circunstancias que puedan menoscabar la liquidez de los Bonos Inmobiliarios**

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

## **12. Fecha de Oferta Respectiva, Fecha de Vencimiento y la de Emisión de los Bonos Inmobiliarios**

La "Fecha de Oferta Respectiva" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos Inmobiliarios.

La "Fecha de Emisión" será la fecha a partir de la cual los intereses se empezarán a devengar para los Bonos Inmobiliarios. La Fecha de Emisión de los Bonos Inmobiliarios será determinada por el Emisor antes de la oferta de éstos, en atención a sus necesidades financieras.

La "Fecha de Vencimiento" será la fecha hasta la cual los Bonos Inmobiliarios estarán en circulación.

La Tasa de Interés, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Inmobiliarios serán notificadas por el Emisor 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 antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

## **13. Precio de Venta**

El Emisor anticipa que los Bonos Inmobiliarios serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario, al cien por ciento (100%) de su respectivo valor nominal, más los intereses devengados o acumulados, según sea el caso. No obstante, los Bonos Inmobiliarios podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos, según lo determine el Emisor, de acuerdo a las condiciones que presente el mercado financiero en un determinado momento. Los Bonos Inmobiliarios serán entregados contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono, más intereses acumulados hasta la Fecha de Liquidación. La Fecha de Liquidación de un Bono será la fecha en la que el Emisor reciba el pago del precio de venta acordado para dicho Bono. En el caso de que la Fecha de Liquidación del Bono sea distinta a la de un Día de Pago de Interés, al precio de venta del Bono se le sumarán los intereses acumulados correspondientes a los días transcurridos entre la Fecha de Liquidación y el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés).

## **14. Fecha de Vencimiento**

Los Bonos Inmobiliarios serán emitidos en dos Series, ambas con plazo de pago de capital de diez (10) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.

## **15. Pago de Capital**

Los Bonos Inmobiliarios Serie A pagarán su capital en línea recta, mediante treinta y nueve (39) pagos a ser efectuados en cada Día de Pago de Interés y un (1) último pago por el saldo insoluto a capital en la Fecha de Vencimiento, de acuerdo a la tabla de amortización que aparece debajo. Los Bonos Inmobiliarios Serie B pagarán capital al vencimiento; igualmente, el saldo final del capital de la Serie A se pagará en la Fecha de Vencimiento o, en caso de que aplique, para ambas Series en la Fecha de Redención Anticipada.