PROSPECTO INFORMATIVO

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A. es una sociedad anómima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incorporada mediante Escritura Pública No.2565 de 9 de marzo de 2006, otorgada ante la Notaria Novena del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio No. 519322 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 13 de marzo de 2006. Su domicilio comercial está ubicado en Avenida Roberto, Costa del Este, Edificio UDG, Panamá, República de Panamá. Su número de teléfono es +507 265-0310 y apartado postal número 0831-01843.

US\$20,000,000.00 PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS

Los accionistas y la junta directiva de Urban Development Group, S.A. (en adelante el "Emisor"), según consta en una resolución adoptada en Reunión Conjunta de Accionistas y Junta Directiva de fecha 13 de febrero de 2020, autorizó la Oferta Pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos") del Emisor, por un monto de hasta VEINTE MILLONES de Dólares (US\$ 20,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo, bajo un programa rotativo en el cual los Bonos emitidos y en circulación no podrán exceder en mingún momento la suma antes indicada, sujeto al registro de los mismos en la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (en adelante la "Emisión", el "Programa", o el "Programa Rotativo"). El Programa Rotativo y sus series tendrá un plazo de vigencia que no excederá los diez (10) años. El valor nominal de esta Emisión representa 20,7 veces el patrimonio y 666.7 veces el capital pagado del Emisor a la fecha del 30 de septiembre de 2020. Los Bonos tendrán un valor nominal total en circulación de hasta VEINTE MILLONES de Dólares (US\$ 20,000,000.00) moneda de curso legal de Estados Únidos de América, emitidos en forma rotativa, nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de Mil Dólares (US\$ 1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos. Los Bonos serán emitidos de manera rotativa en múltiples Serie (cada una, una "Serie"), las cuales podrán estar o no garantizadas, cayos términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate, incluyendo, la serie, si es o no garantizada, uso de fondos, factores de riesgo, Fecha de Oferta, monto, plazo, precio de colocación, Tasas de Interés, Tasa de Referencia Alterna (de existir y ser aplicable), base de cálculo de la Tasa de Interés, plazo, cronograma de amortización de capital (de ser aplicable), Fecha de Pago de interés y capital, Período de Interés, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, fecha de impresión del suplemento, nombre de la calificadora de riesgo y la calificación otorgada, los términos particulares de su redención anticipada (ej. si tendrán o no penalidades por redención anticipada), y, en el caso de que se trate de una Serie Garantizada, descripción de las garantías que tendrá cada Serie Garantizada, incluyendo la constitución de uno o más fideicomiso(s) de garantía para garantizar dicha Serie Garantizada, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomisos(s), quedando entendido que el proyecto de contrato de fideicomiso deberá remitirse con sufficiente tiempo a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. para su autorización, al igual que cualesquiera otros proyectos de contratos en relación con la Serie a ser ofertada, así como el (los) garante(s) de cada Serie Garantizada y cierta información relevante de cada garante, Obligaciones de Hacer particulares adicionales y Obligaciones de No Hacer particulares adicionales, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante la Superintendencia del Mercado de Valores" o "SMV") y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (en adelante la "Bolsa de Valores de Panamá" o la "BVP") mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie. Los Bonos podrán ser ofrecidos en el mercado primario por el 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 base para el cálculo de intereses será en base a un año de 360 días, dividido en 12 meses de 30 días cada mes (360/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

La Serie A de los Bonos cuenta con una Calificación de Riesgo local de B (pa) y Perspectiva "Estable", emitida por la Calificadora de Riesgo EB Ratings Corp.

UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.

1 12

Precio inicial de venta: 100%

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

	Precio al público**	Gastos de la Emisión*	Cantidod nets al Emisor	
Por unidad	US\$1,000.00	US\$5.47	US\$994.53	
Total	US\$20,000,000.00	US\$109,440.39	US\$19,890,559.61	

^{*}Incluye comisión de colocación. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores

** Precio sigeto a cambios

EL LISTADO Y LA NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HAN SIDO AUTORIZADOS POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A., ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

Fecha de Oferta Inicial: 2 de diciembre de 2020 Número y Fecha de Resolución: Resolución No. SMV-505-2020 de 26 de noviembre de 2020 Fecha de Impresión: 26 de noviembre de 2020

GLOBAL

Global Bank Corporation Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia GLOBAL VALORES, 5.A.

Global Valores, S A Casa de Valores y Puesto de Boisa M.

DIRECTORIO

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Emisor

Avenida Roberto Motta, Costa del Este, Edificio UDG Panamá, República de Panamá Apartado Postal 0831-01843 Teléfono: (507) 265-0310

Atención: Gabriel Diez Montilla/Patricia Lee gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

www.udggroup.com

GLOBAL BANK CORPORATION

Agente Estructurador
Torre Global Bank, Piso 9
Santa María Business District
Apartado Postal 0831-01843
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507)206-6612, Fax: (507)206-2007
Atención: Marelissa Pérez López
marelissa.perez@globalbank.com.pa

GLOBAL BANK CORPORATION

Agente de Pago, Registro y Transferencia
Torre Global Bank, Piso 9
Santa María Business District
Apartado Postal 0831-01843
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507)206-2000, Fax: (507)206-2007
Atención: Jessibel Sanmartin
jessibel.sanmartin@globalbank.com.pa

MORGAN & MORGAN

Asesores Legales
Avenida Paseo del Mar
Urbanización Costa del Este, Torre MMG Piso 25
Panamá, República de Panamá
Apartado Postal 0832-00232
Teléfono: (507) 265-7777, Fax: (507) 265-7700
Atención: Aristides Anguizola
aristides.anguizola@morimor.com
www.morimor.com

CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. Central de Custodia de Valores

Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105, Fax: (507) 214-8175
Atención: Lerzy Batista
operaciones@latinclear.com.pa; latinc@latinclear.com.pa
www.latinclear.com.pa

GLOBAL VALORES, S.A.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa
Torre Global Bank, Planta Baja
Calle 50
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado Postal 0831-01843
Teléfono: (507)206-2077, Fax: (507)263-3506
Atención: Luis Cargiulo
luis.cargiulo@globalbank.com.pa
www.globalvalores.globalbank.com.pa

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Ente Regulador
P.H. Global Plaza, Calle 50, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700: Fax: 501-1709
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A.

Bolsa de Valores

Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Bolsa de Valores, Primer Piso
Apartado Postal 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966, Fax: (507) 269-2457
Atención: Olga Cantillo
bvp@panabolsa.com
www.panabolsa.com

EB RATINGS, CORP.

Agencia Calificadora de Riesgo Ciudad de Panamá, República de Panamá Teléfono: (507) 394-4098/3975934 Atención: Emesto Bazán emesto@ernestobazan.com www.ebratings.com



ÍNDICE

I.	RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EN	IISION Y FACTORES DE RIESGO 4
II.	FACTORES DE RIESGO	20
A		
В.		
C.		
D.	DE LA INDUSTRIA	
III.	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA	30
A		30
В.		
C.		61
D.		61
E.	USO DE LOS FONDOS	
F.		62
G.		63
IV.	INFORMACIÓN DEL EMISOR	
Α.	HISTORIA Y DESARROLLO DE URBAN DEVELOPMEN	NT GROUP, S.A63
В.		64
C.		64
D.		
E.		
F.		
G.		
H.	SANCIONES ADMINISTRATIVAS	65
I.	PROPIEDADES, MOBILIARIO, EQUIPO Y MEJORAS	
J.	INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES, LICEN	CIAS
K.		
v.	ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERA	TIVOS66
Α.	Análisis de Perspectivas	69
VI.	DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMI	NISTRADORES, ASESORES Y
EMP	LEADOS	
Α,		
В.	COMPENSACIÓN	72
C.	ASESORES Y AUDITORES	
D.	GOBIERNO CORPORATIVO	
E.		
F.	PROPIEDAD ACCIONARIA	73
VII.	ACCIONISTAS	
VIII.	PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIO	DNES74
IX.	TRATAMIENTO FISCAL	
Α.	GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE	
X .	LEY APLICABLE	
XI.	OTRA INFORMACIÓN	l.
XII.	ANEXOS	(X)

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISION Y FACTORES DE RIESGO

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.

_		
	m	

Urban Development Group, S.A.

Tipo de Valor:

Bonos Corporativos emitidos bajo un Programa Rotativo en tantas Series como determine el Emisor, las cuales podrán estar o no garantizadas, registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y listados en la Bolsa de Valores de Panamá (en adelante, los "Bonos").

Monto del Programa Rotativo:

Los Bonos Corporativos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el capital total de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación no podrá exceder de VEINTE MILLONES de Dólares (US\$20,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América ("Dólares" o "US\$") en ningún momento (en adelante la "Emisión", el "Programa" o el "Programa Rotativo").

El valor nominal de esta Emisión representa 20.7 veces el patrimonio y 666.7 veces el capital pagado del Emisor a la fecha del 30 de septiembre de 2020.

El Emisor podrá emitir tantas Series como estime conveniente según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de Veinte Millones de Dólares (US\$20,000,000.00). El Programa Rotativo de Bonos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en Series en la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Bonos emitidos y en circulación, por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido. En ningún momento el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto en circulación podrá ser superior al monto.

Programa Rotativo:

Series:

Fecha de Oferta Inicial:

Denominación del Valor Nominal:

autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de Veinte Millones de Dólares (US\$20,000,000.00).

Los términos y condiciones particulares de cada Serie, incluyendo, la serie, si es o no garantizada, uso de fondos, factores de riesgo, Fecha de Oferta, monto, plazo, precio de colocación, Tasas de Interés, Tasa de Referencia Alterna (de existir y ser aplicable), base de cálculo de la Tasa de Interés, plazo, cronograma de amortización de capital (de ser aplicable), Fecha de Pago de interés y capital. Período de Interés, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, fecha de impresión suplemento, nombre de la calificadora de riesgo y la calificación otorgada, los términos particulares de su redención anticipada (ej. si tendrán o no penalidades por redención anticipada), y, en el caso de que se trate de una Serie Garantizada, descripción de las garantías que tendrá cada Serie Garantizada, incluyendo la constitución de uno o más fideicomiso(s) de garantía para garantizar dicha Serie Garantizada. la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomisos(s), quedando entendido que el proyecto de contrato de fideicomiso deberá remitirse suficiente con tiempo Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. para su autorización, al igual que cualesquiera otros proyectos de contratos en relación con la Serie a ser ofertada, así como el (los) garante(s) de cada Serie Garantizada y cierta información relevante de cada garante, Obligaciones de Hacer particulares adicionales y Obligaciones de No particulares adicionales, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, todos estos términos y condiciones los cuales serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

2 de diciembre de 2020

Los Bonos Corporativos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.0

moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos.

Los Bonos Corporativos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir, al 100% de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecio según lo determine el Emisor, de acuerdo con sus necesidades y a las condiciones del mercado.

El Programa Rotativo de los Bonos Corporativos y sus Series tendrán un plazo de vigencia definido; el cual no podrá ser mayor a diez (10) años.

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de la Fecha de Oferta de dicha Serie y hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada (de haberla). La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva y podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y que será comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a un (1), tres (3) o seis (6) meses plazo. en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (la "Tasa LIBOR"). La Tasa LIBOR aplicable será la que aparezca en la página correspondiente del sistema de información financiera Bloomberg Financial Markets Service, o en cualquier otro servicio similar que publique dichas tasas, bajo "LIBOR USD", quedando entendido que la tasa que aplicará dependerá de la periodicidad del pago de intereses establecido para cada Series.

Precio inicial de la oferta:

Duración del Programa Rotativo:

Tasa de Interés:

Base de Cálculo:

Fecha de Vencimiento:

Pago de Capital:

decir, LIBOR 1M, 2M, 3M y 6M. La tasa aplicable se utilizará tal como sea publicada. Si antes de la finalización de cualquier Período de Interés, en el caso en que una o varias de estas Series hayan sido emitidas a una tasa de interés variable referenciada a la Tasa LIBOR, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina que no existen medios adecuados y razonables para la determinación de la Tasa LIBOR para dicho Período de Interés, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificarle al Emisor y a los Tenedores Registrados por teléfono, correo electrónico, en formato de documento portable (pdf) o por fax tan pronto como sea posible. A partir de la fecha de dicha notificación, la Tasa LIBOR que se utilizaba como referencia para calcular la tasa de interés variable será reemplazada por la Tasa de Referencia Alterna, la cual, a partir de la finalización Período del de Interés inmediatamente anterior a la fecha de notificación por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia, será la tasa de referencia que se utilizará para calcular la tasa de interés variable de la Serie respectiva y se notificará a la SMV, BVP y LatinClear. Para cada una de las series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual.

La base para el cálculo de intereses será en base a un año de 360 días, dividido en 12 meses de 30 días cada mes (360/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

La Fecha de Vencimiento de cada una de las Series a ser emitidas será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Para cada una de las Series, el cronograma de amortización (de haberlo), será determinado por el Emisor y comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores

Pago de Intereses:

Prelación

Período Fiscal del Emisor:

Garantías

de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

La Fecha de Pago de intereses de los Bonos de las Series, devengados sobre Saldo Insoluto a Capital de cada uno de los Bonos a ser emitidos y el Período de Interés serán determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Mientras los Bonos estén representados por Bonos Globales, los intereses serán pagados a través de las facilidades de LatinClear y de acuerdo con su reglamento vigente.

Aquella(s) Serie(s) de los Bonos que sean garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores Registrados de dichas Series constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor. El Emisor podrá emitir Series No Garantizadas, las cuales no gozarán de garantía y estarán sujetas a la prelación establecidas por las leyes aplicables.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, en caso de las Series Garantizadas, hasta el valor de las garantías, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de proceso concursal de reorganización o liquidación, cuyos procesos concursales están regulados por la Ley 12 de 19 de mayo de 2016.

Año fiscal terminado el 31 de diciembre de cada año.

Cada una de las Series Garantizadas estarán garantizadas por un contrato de fideicomiso individual y el detalle de los bienes y derechos que contendrá cada fideicomiso, así como el plazo para el otorgamiento de cada fideicomiso y para la formalización de las garantías que

se requieran para la constitución de la garantía de cada Serie Garantizada, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomisos(s), así como el (los) garantes(s) de cada Serie Garantizada v cierta información relevante de cada Garante, será determinado por el Emisor, según sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada uno de los contratos de fidecomisos individuales que garantizan cada una de las Series Garantizadas serán remitidos por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que los mismos sean analizados y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores. Luego de contar con la respectiva aprobación v autorización el Emisor podrá ofertar la Serie Garantizada respectiva. La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Acuerdo No. 2-2010 de 16 de abril de 2010 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, como fue modificado por el Acuerdo No. 3-2017 de 5 de abril de 2017; el Acuerdo No. 5-2017 de 8 de agosto de 2017; y el Acuerdo No. 9-2017 de 27 de diciembre de 2017 (el "Texto Único No. 2-2010"), Sección Garantías.

correspondan, avalúos y demás documentos que

Uso de los Fondos:

Programa

Los fondos netos recaudados por la Emisión podrán ser utilizados para el refinanciamiento de obligaciones existentes o futuras del Emisor o las Garantes, así como para capital de trabajo del Emisor y/o Garantes.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El uso de fondos producto de la emisión y vente

de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Forma de los Bonos, Denominación y Titularidad:

Los Bonos serán emitidos en forma rotativa. nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) y múltiplos de dicha denominación. Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales (individualmente el "Bono Global" o colectivamente los "Bonos Globales") emitidos a nombre de LatinClear para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo con las reglas v procedimientos de LatinClear. Sin embargo, el titular de dichos derechos podrá solicitar en cualquier momento que se le expida un certificado físico que represente su Bono, sujeto al cumplimiento de los trámites que al respecto requiera LatinClear.

Redención Anticipada:

Una Serie de Bonos puede ser objeto de una anticipada obligatoria redención "Redención Anticipada Obligatoria") y/o de una redención anticipada a opción del Emisor (una "Redención Anticipada Opcional"). Los términos particulares de una Redención Anticipada Obligatoria y Redención Anticipada Opcional (incluyendo, entre otros, si tendrán o no penalidades por redención anticipada) serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Fuente de Repago:

El repago del capital e intereses de los Bonos de cada Serie provendrá de los recursos financieros generales del Emisor y las Garantes, incluyendo, pero no limitándose a: (i) flujo generado por la venta y/o arrendamiento de bienes inmuebles de las Garantes; (ii) flujo generado de los recursos

Tratamiento Fiscal:

financieros generales del Emisor o las Garantes; y/o (iii) aportes extraordinarios de los accionistas; quedando entendido que de tratarse de una Serie Garantizada, en adición al (i), (ii) y (iii), como fuente de pago, también comprenderá fuente de pago el flujo generado por los bienes dados o gravados en garantía a título fiduciario. No se constituirá un fondo de amortización.

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 dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la 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, 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. comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no El contribuyente podrá optar por pagado. considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo

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 Emisor el registro de la transferencia de los Bonos a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

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, 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 SMV 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 cinco por ciento (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 Emistro

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.

Estructurador y Agente de Pago, Registro y Global Bank Corporation ("Global Bank").

Transferencia:

Agente de Colocación y Puesto de Bolsa:

Global Valores, S.A. ("Global Valores")

Registro:

Superintendencia del Mercado de Valores: Resolución No. SMV-505 de 26 de noviembre

de 2020

Inscripción y Listado de Valores:

Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Central de Custodia:

Central Latinoamericana de Valores, S.A.

(Latinclear)

Asesores Legales:

Morgan & Morgan

Auditores Externos:

RSM Panamá, S.A.

Calificadora de Riesgo:

EB Ratings. Corp.

Calificación de Riesgo de la Emisión:

La Serie A de los Bonos cuenta con una Calificación de Riesgo local de B (pa) v Perspectiva 'Estable'. emitida por Calificadora de Riesgo EB Ratings Corp.

Depósito Previo:

A fin de cumplir con lo exigido en el artículo 202 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, el Emisor ha establecido el depósito previo de los Bonos con Central Latinoamericana de Valores S.A. ("Latinclear"), sociedad organizada y existente de acuerdo con las leyes de Panamá, la cual cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia de Mercado de Valores para actuar como central de valores. El depósito previo se hará mediante la entrega de los Bonos Globales a Latinclear.

Ley Aplicable:

Texto Unico 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 d

Panamá.

Jurisdicción:

República de Panamá.

Modificaciones de términos y condiciones, cambios y/o dispensas:

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 (los "Tenedores Registrados") para remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de Bonos Corporativos y documentos relacionados con este Programa, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Estos cambios no podrán en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados.

En el caso de cualquier otra modificación, cambio o dispensas que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los Bonos, así como para dispensar al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer (ver Sección III.A.n), de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.o), de sus Obligaciones Financieras (ver Sección III.A.p) y/o de aquellas relacionadas a Eventos de Incumplimiento respecto de cada Serie, y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a capital de las Series a modificar, en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular"); 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 Registrados que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación de

Series a modificar, en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular").

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

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV, así como cualquier otra disposición que ésta determine.

A continuación, un resumen de los principales factores de riesgo de la Emisión, del Emisor, del Entorno y de la Industria. Dicho resumen no contiene un detalle exhaustivo de todos los riesgos de la presente Emisión, los cuales sí están ampliamente detallados en la Sección II del presente Prospecto Informativo.

I. De la Oferta:

Programa

Riesgo de uso de fondos

Los fondos netos recaudados por la Emisión podrán ser utilizados para el refinanciamiento de obligaciones existentes o futuras del Emisor o las Garantes, así como para capital de trabajo del Emisor y/o Garantes.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de

Factores de Riesgo Principales:

los mercados de capitales.

El uso de fondos producto de la emisión y venta de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Riesgo de Prelación

Aquella(s) Serie(s) de los Bonos que sean garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores Registrados de dichas Series constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor. El Emisor podrá emitir Series No Garantizadas las cuales, no gozarán de garantía y estarán sujetas a la prelación establecidas por las leyes aplicables.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, en el caso de las Serie garantizadas, hasta el valor de las garantías, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de proceso concursal de reorganización o liquidación, cuyos procesos concursales están regulados por la Ley 12 de 19 de mayo de 2016. En caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, la Emisión no tendrá prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio.

Series

Riesgo de determinación de ciertos términos y condiciones de las Series

Ciertos términos y condiciones particulares de cada una de las Series del Programa de Bonos que se emitan, sean o no garantizadas, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, serán comunicados a la

Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie de que se trate.

Riesgo de redención anticipada de las Series:

Frente a condiciones de disminución en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo anticipadamente alguna de las Series, sujeto en todo caso al derecho de redención anticipada y penalidad por redención -de haberla- que se hava establecido en el suplemento al Prospecto Informativo para cada Serie de que se trate. Además, en el caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiese ejercer la opción de redención.

II. <u>Del Emisor</u>:

Ausencia de principios y procedimientos de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado a lo interino de su organización las reglas o procedimiento de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que implica que podrán existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el referido Acuerdo No. 12-2003, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

III, Del Entorno:

Riesgo de falta de liquidez de mercado secundario

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que

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

Riesgo de cambios en la 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, o que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios. 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.

Riesgo por Factores políticos:

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales del Emisor.

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.

IV. De la Industria:

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.

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 locales comerciales similares.

Riesgo por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde operan las Garantes del Emisor, existe riesgo de volatilidad 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.



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 Corporativos deben cerciorarse de que entienden los riesgos que se describen 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 repago de los Bonos Corporativos.

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

La inversión en los Bonos Corporativos constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores de riesgo y demás términos y condiciones establecidos en los Bonos Corporativos y en este Prospecto Informativo.

Los principales factores de riesgo que podrían afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión incluyen los siguientes:

A. DE LA OFERTA

1. Programa

a. Riesgo de uso de fondos

Los fondos netos recaudados por la Emisión podrán ser utilizados para el refinanciamiento de obligaciones existentes o futuras del Emisor o las Garantes, así como para capital de trabajo del Emisor y/o Garantes.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El uso de fondos producto de la emisión y venta de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

b. Riesgo de Prelación

Aquella(s) Serie(s) de los Bonos que sean garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores Registrados de dichas

Series constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor. El Emisor podrá emitir Series No Garantizadas las cuales, no gozarán de garantía y estarán sujetas a la prelación establecidas por las leyes aplicables.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, en el caso de las Serie garantizadas, hasta el valor de las garantías, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de proceso de concursal de reorganización o liquidación, cuyos procesos concursales están regulados por la Ley 12 de 19 de mayo de 2016. En caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, la Emisión no tendrá prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio.

c. Riesgo por Ausencia de un Fondo de Amortización

El repago de capital de 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 servicio de deuda o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital bajo los Bonos. Debe también tenerse presente que puede ser, o no, que se establezca un cronograma de amortización de capital para ciertas Series de Bonos que el Emisor emita bajo el presente Programa Rotativo.

d. Vencimiento Anticipado

La presente Emisión de Bonos conlleva ciertas circunstancias que constituirán un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, respecto de cada una de las Series del Programa, las cuales en el caso que se suscite alguna de ellas, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido una o más Series del Programa, tal y como se describe en la Sección III.A.r de este Prospecto Informativo.

e. Ausencia de Liquidez del Mercado Secundario

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

f. Modificaciones de Términos y Condiciones, Cambios y/o Dispensas

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás documentos que respaldan la Emisión con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos y documentos relacionados a esta Emisión.

conforme se establece en la Sección III.A.m de este Prospecto Informativo, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados y tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar en cualquier momento los términos y condiciones de esta Emisión y/o en la documentación que ampara esta Emisión, y podrá solicitar dispensas en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer, Obligaciones Financieras, así como respecto Eventos de Incumplimiento, cumpliendo con lo establecido en la Sección III.A.m de este Prospecto Informativo y eu el Acuerdo SMV 4-2003 de 11 de abril de 2003.

g. Riesgo de Tasa de Interés

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series de que se trate podrá ser fija, variable o una combinación de dichas a opción del Emisor. Por lo tanto, en el caso de ser fija, y que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de tasas de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos de la(s) Serie(s) de que se trate, 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.

Para los Bonos de tasa variable, existe el riesgo que la rentabilidad de dichos Bonos disminuya producto de variaciones en las tasas de intereses del mercado. Adicionalmente, existe el riesgo de que en el futuro la Tasa LIBOR deje de ser accesible de manera pública y se tenga que utilizar una Tasa de Referencia Alterna cuyo comportamiento puede ser diferente al comportamiento de la Tasa LIBOR.

h. Riesgo de Período de Vigencia del Programa Rotativo

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos y sus Series tendrán un plazo de vigencia definido; el cual no podrá ser mayor a diez (10) años.

i. Riesgo de Partes Relacionadas

Los usos de los fondos de la Emisión están destinados al refinanciamiento de obligaciones del Emisor y/o las Garantes, así como para capital de trabajo y/o facilidades de crédito del Emisor y las Garantes o afiliadas.

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es la misma entidad, Global Bank Corporation.

Global Valores, S.A., Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, y Global Financial Funds Corp., en caso de ser fiduciario de los fideicomisos de

garantía de cada una de las Series Garantizadas que se emitan a futuro, forman parte del mismo grupo económico de Global Bank Corporation, el cual es Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

j. Responsabilidad Limitada

El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anómimas 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 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.

k. Riesgo de Liquidez

El índice de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes del Emisor al 30 de septiembre de 2020 es de 5.74veces. La falta de liquidez del Emisor puede afectar el pago de las obligaciones bajo el Programa.

Riesgo de redención anticipada de las Series

Frente a condiciones de disminución en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo anticipadamente alguna de las Series, sujeto en todo caso al derecho de redención anticipada y penalidad por redención de haberla que se haya establecido en el suplemento al Prospecto Informativo para cada Serie de que se trate. Además, en el caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiese ejercer la opción de redención.

m. Riesgo por Obligaciones de Hacer y No Hacer

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No hacer descritas en las Sección III.A.n y Sección III.A.o, respectivamente, de este Prospecto Informativo, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado y dé lugar a la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

El Emisor podrá notificar cualquier Obligación de Hacer u Obligación de No Hacer adicional que sea requerida o conveniente para cada Serie mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

n. Riesgo por condiciones financieras

Los términos y condiciones de los Bonos podrán estar sujetos a obligaciones financieras conforme a lo previsto en la Sección III.A.p de este Prospecto Informativo, que podrían limitar la flexibilidad financiera y operativa del Emisor.

o. Riesgo de Fuente de Pago de los Bonos

Los ingresos del Emisor provienen en su mayoría por servicios de administración de proyectos y comisiones por asistir en venta de inmuebles. Adicionalmente, los fondos para repagar lo Bonos provendrán de flujos de Garantes que se dedican a la venta y alquiler de bienes inmuebles. El Emisor no posee bienes inmuebles y no se dedica directamente a la actividad de construcción y arrendamiento de bienes inmuebles, sino que lo hace indirectamente a través de Garantes. El pago de los intereses y el capital de los Bonos dependerá en gran parte de los ingresos del Emisor y las Garantes provenientes del arrendamiento y venta de los bienes inmuebles de las Garantes. Por lo tanto, una baja ocupación de los bienes inmuebles arrendados y/o del canon de arrendamiento respectivo, podría poner en riesgo el repago del capital e intereses de los Bonos.

Además, los cánones de arrendamiento y contratos de arrendamiento que constituirán la fuente de repago de los Bonos de Series Garantizadas podrían no estar cedidos en garantía a favor del Fiduciario, por lo que pudieran ser perseguidos por los demás acreedores del Emisor, poniendo en riesgo el repago de los Bonos.

2. Series

a. Riesgo de determinación de términos y condiciones de las Series

Ciertos términos y condiciones particulares de cada una de las Series del Programa de Bonos que se emitan, sean o no garantizadas, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie de que se trate.

Riesgo por Ausencia Temporal de la Constitución de Garantía por parte del Emisor

A la fecha de autorización del presente Prospecto, la Emisión no cuenta con garantías. A opción del Emisor, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de una o más Series, podrá ser garantizada a través de un Fideicomiso de Garantía, cuyo procedimiento, condiciones y plazo de constitución o adición de bienes al fideicomiso se desconoce y pudiera verse afectado por demoras ajenas al Emisor.

c. Riesgo por ausencia de Garantía para las Series No Garantizadas

Toda vez que las Series No Garantizadas no estarán garantizadas, existe el riesgo de falta de pago en caso de incumplimiento del Emisor.

B. DEL EMISOR

a. Riesgo de Razones Financieras: Apalancamiento de deuda, ROE y ROA

El nivel de apalancamiento total (pasivos totales / patrimonio) del Emisor aumento a 0.70 veces al 30 de septiembre de 2020 en comparación con 0.50 veces al 31 de diciembre de 2019. De colocarse el 100% de la Emisión, la relación pasivos totales/patrimonio del Emisor al 30 de septiembre de 2020, es de 20.7 veces.

En términos de rentabilidad, al 30 de septiembre de 2020, el emisor mantiene índice de rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) de (13.5%) y un índice de rentabilidad sobre activos (ROA) de (23.3%).

b. Riesgo de dependencia de flujos provenientes de Garantes

El Emisor no tiene clientes al detal directos, sino que los fondos para repagar lo Bonos podrán provenir, en gran parte, de flujos de Garantes que se dedican a la venta y alquiler de bienes inmuebles.

c. Riesgo de concentración de elientes

El Emisor no tiene clientes al detal directos. Los ingresos del Emisor provienen en su mayoría por servicios de administración de proyectos y comisiones por asistir en venta de inmuebles que el Emisor presta a empresas promotoras que se dedican a la actividad de construcción, venta y arrendamiento de bienes inmuebles. Adicionalmente, los fondos para repagar lo Bonos provendrán de flujos de Garantes que se dedican a la venta y alquiler de bienes inmuebles. Un deterioro en la capacidad de pago de las Garantes o estas empresas promotoras a las que el Emisor presta servicios pudiera afectar la capacidad del Emisor de repagar los Bonos.

d. Riesgo de tasa de interés

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés.

En caso de darse incrementos de las tasas de interés internacionales, el costo de fondeo del Emisor podría aumentar. Si dicho incremento en el costo de fondos no puede ser reflejado en las tasas cobradas a los clientes por presiones de mercado y competencia, los márgenes de utilidad del Emisor podrían verse afectados. Por

otro lado, en caso de que el Emisor pueda aumentar las tasas cobradas a las Garantes, esto podría resultar en una mayor morosidad en los préstamos.

Los Bonos de las Series podrían tener una tasa fija o una tasa variable. En caso que el Emisor, en efecto, llegase a emitir Series que paguen tasa fija y las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron dichas Series, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

e. Ausencia de principios y procedimientos de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado a lo interino de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que implica que podrán existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el referido Acuerdo No. 12-2003, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

f. Riesgo de Mercado

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor y las Garantes, 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, y (ii) oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios residenciales y locales comerciales similares.

g. Riesgo de crédito operativo

Las actividades del Emisor, directa o indirectamente, se limitan actualmente a aquellas relacionadas con las ventas, arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias de propiedad de las Garantes. 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 de la deuda.

No obstante, lo anterior, el Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en períodos de desaceleración económica.

h. Riesgo operacional

Las actividades del Emisor, directa o indirectamente, se limitan actualmente a aquellas relacionadas con las ventas, arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias de propiedad de las Garantes. Si bien pueden existir contratos de promesa de compraventa, contratos de venta y/o contratos de arrendamientos ya firmados en relación con dichas propiedades inmobiliarias, no existe garantía de que el Emisor y/o las Garantes puedan mantener el nivel de

ventas, de arrendamientos ni de concretar las ventas o arrendamientos de la mayoría o totalidad de las unidades inmobiliarias restantes (ya construidas) ni las futuras (por construir).

i. Riesgos por exposición de activos físicos a desastres naturales o siniestros

Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, puedan tener un impacto adverso considerable en los bienes inmuebles que pudiesen servir de garantía a la presente emisión.

Un desastre natural, incluyendo sin limitación epidemias y/o pandemias (y emergencias nacionales decretadas por el gobierno), podría tener un impacto severo sobre los activos físicos de propiedad del Emisor, los garantes y/o las Garantes del Emisor o causar la interrupción de la venta y/o arrendamientos de los activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de comprar y/o arrendar los bienes inmuebles otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, condición financiera y resultados operativos del Emisor, los garantes y/o las Garantes del Emisor, propietarias de los bienes inmuebles otorgados en garantía y, por consiguiente, afectando la capacidad de pago del Emisor.

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

El Emisor no mantiene valores registrados ni en circulación.

k. 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.

I. 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.

m. 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.

n. Riesgo de competencia

Existe la posibilidad de que el mercado en el que compite el Emisor se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles residenciales, comerciales, y como consecuencia los flujos en concepto de venta de los bienes inmuebles, incluyendo los cánones de arrendamiento que perciben las Garantes del Emisor, propietarias de tales bienes inmuebles, lo cual podría afectar adversamente la capacidad de pago de la presente Emisión.

C. DEL ENTORNO

a. Riesgo País

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 relacionadas con los Bonos, dependerán principalmente de las condiciones políticas y económicas que prevalezcan en Panamá.

b. 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: (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 Umidos 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.

c. Regulación

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio de la República de Panamá, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor y/o las Garantes. A través del Órgano Legislativo o el Ejecutivo de la República de Panamá pueden dictar leves donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

d. 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 perjudiquen las actividades comerciales que realiza el Emisor, las Garantes, o los compradores o arrendatarios.

e. Riesgo cambiario

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (i) se usa el dólar como moneda circulante; (ii) el Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; (iii) 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; (iv) hay una gran cantidad de bancos internacionales; (v) no hay banco central.

f. Riesgo de inflación

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

g. Riesgo jurisdiccional

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional que perjudiquen las actividades comerciales que realiza el Emisor y/o las Garantes.

h. Condiciones Políticas

La condición financiera del Emisor podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras del gobierno panameño, el cual ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia sobre varios aspectos que afectan el sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad relacionados con el aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, entre otros. Las acciones que pueda tomar el gobierno panameño están fuera del alcance del Emisor y podrían afectar adversamente la condición financiera del Emisor.

D. DE LA INDUSTRIA

a. Condiciones de competencia



Existen otros proyectos que compiten con los proyectos y desarrollos inmobiliarios parte de la actividad comercial del Emisor y/o las Garantes. Las disponibilidades de estos y otros desarrollos inmobiliarios de locales comerciales en el futuro podrían causar que el volumen de venta y/o de arrendamiento de los bienes que puedan ser, en relación con alguna Serie, otorgados en garantía ya sea por el Emisor y/o las Garantes, se reduzca en la medida en que uno o más potenciales compradores opten por adquirir o arrendar inmuebles en otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado de inmuebles residenciales, de oficinas y de locales comerciales podría resultar en la negociación de contratos de promesa de compraventa, contratos de compraventa y/o contratos de arrendamiento en términos menos favorables para el Emisor y/o las Garantes.

b. 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.

c. Riesgo de Cambios en las Regulaciones 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: (i) cambios en el marco fiscal, (ii) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

d. Riesgo por volatilidad

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: (i) cambios en el marco fiscal, (ii) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multimacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A continuación, se presentan los detalles de la oferta y los términos y condiciones de la Emisión.

A. DETALLES DE LA OFERTA

La Junta de Accionistas y la Junta Directiva del Emisor, en una reunión conjunta del trece (13) de febrero de dos mil veinte (2020), según consta en el Acta de Reunión Conjunta de Accionistas y Junta Directiva de Urban Development Group, S.A., autorizó la Oferta Pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Urban Development Group, S.A., por una suma de hasta Veinte Millones de Dólares (US\$ 20,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo, bajo un programa rotativo en el cual los Bonos emitidos y en circulación no podrán exceder la suma antes indicada en un serio.

momento, sujeto al registro de los mismos en la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El Programa Rotativo de los Bonos y sus Series tendrán un plazo de vigencia definido que no excederá diez (10) años, por lo que el presente programa cuenta con un periodo de disponibilidad de plazo determinado.

Los Bonos tendrán un valor nominal total de hasta Veinte Millones Dólares (US\$ 20,000,000.00) moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones en denominaciones de Mil Dólares (US\$ 1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos.

Los Bonos Corporativos serán emitidos en tantas series como determine el Emisor, las cuales podrán estar o no garantizadas.

Para todas las series de Bonos que se emitan (cada una, una "Serie"), sean o no garantizadas, cuyos términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate, incluyendo, la serie, si es o no garantizada, uso de fondos, factores de riesgo, Fecha de Oferta, monto, plazo, precio de colocación, Tasas de Interés, Tasa de Referencia Alterna (de existir y ser aplicable), base de cálculo de la Tasa de Interés, plazo, cronograma de amortización de capital (de ser aplicable), Fecha de Pago de interés y capital, Período de Interés, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, fecha de impresión del suplemento, nombre de la calificadora de riesgo y la calificación otorgada, los términos particulares de su redención anticipada (ej. si tendrán o no penalidades por redención anticipada), y en el caso de que se trate de una Serie Garantizada descripción de las garantías que tendrá cada Serie Garantizada, incluyendo la constitución de uno o más fideicomiso(s) de garantía para garantizar dicha Serie Garantizada, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomisos(s), quedando entendido que el proyecto de contrato de fideicomiso deberá remitirse con suficiente tiempo a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá para su autorización, al igual que cualesquiera otros proyectos de contratos en relación con la Serie a ser ofertada, así como el (los) garante(s) de cada Serie Garantizada y cierta información relevante de cada garante, Obligaciones de Hacer particulares adicionales y Obligaciones de No Hacer particulares adicionales, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente prospecto informativo, serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie de que se trate.

Los Bonos serán ofrecidos directamente por el Emisor y colocados a través de los esfuerzos de la Casa de Valores. La relación de pasivos totales/patrimonio total del Emisor al 30 de septiembre de 2020 es de 0.7 veces.

El presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos no ofrece derecho de suscripción preferencial a favor de los accionistas del Emisor. A juicio de la Junta Directiva del Emisor, no existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores objeto del presente Prospecto Informativo, ya que no hay restricciones en cuanto a número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, derechos preferentes, entre otros.

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

La fecha de oferta inicial de los Bonos será el 2 diciembre de 2020.

M.

No se están ofreciendo valores convertibles ni derechos de suscripción para adquisición de valores sujetos a derechos de redención.

Los Bonos serán registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y listados en la Bolsa de Valores de Panamá, y estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

a. Clase y Denominación, Expedición, Fecha y Registro de los Bonos

Los Bonos serán emitidos en forma rotativa, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de Mil Dólares (US\$ 1,000.00) o sus múltiplos de dicha denominación. Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales (individualmente el "Bono Global" o colectivamente los "Bonos Globales") emitidos a nombre de LatinClear para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo con las reglas y procedimientos de LatinClear. Sin embargo, el titular de dichos derechos podrá solicitar en cualquier momento que se le expida un certificado físico que represente su Bono, sujeto al cumplimiento de los trámites que al respecto requiera LatinClear.

Los Bonos serán emitidos en títulos globales y/o en títulos individuales. Para que los Bonos sean una obligación válida y exigible del Emisor, los mismos deberán estar firmados en nombre y representación del Emisor por (i) cualesquiera dos de sus directores, o (ii) cualesquiera dos de sus dignatarios; o (iii) quienes de tiempo en tiempo autorice su Junta Directiva a hacerlo, y deberán estar autenticados y fechados por un empleado autorizado del Agente de Pago. Las firmas de los directores, dignatarios o quienes ocasionalmente autorice la Junta Directiva del Emisor, así como la del empleado autorizado a firmar por parte del Agente de Pago deberán ser manuscritas y originales.

Cada Bono será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, como diligencia de autenticación, en la fecha en que el Emisor reciba valor por dicho Bono (la "Fecha de Expedición") o, mediante la anotación de la siguiente leyenda:

"Este Bono forma parte de una emisión rotativa por un monto total de hasta US\$ 20,000,000.00, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y el mismo ha sido emitido conforme al Contrato de Agencia de Pago, Registro y

Transferencia suscrito por Urban Development Group, S.A. y Global Bank Corporation

el ______ de ______ de ______].

Firmas Verificadas por Global Bank Corporation

Firma Autorizada"

El Agente de Pago mantendrá en sus oficinas principales un registro (el "<u>Registro</u>") en el cual 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 de este. El término "<u>Tenedor Registrado</u>" o "<u>Tenedores Registrados</u>" significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) uno o más Bono(s) esté(n) en un momento determinado inscrito(s) en el Registro.

b. Forma de los Bonos, Denominación y Titularidad

En relación con la Emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor también autorizó que los mismos puedan ser consignados y transferidos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir Bonos Globales a favor de dichas centrales de valores, en uno o más títulos globales, en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, y en dicho caso, la expedición, el registro y la transferencia de los valores o de los derechos bursátiles correspondientes, estarán sujetos a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado. Inicialmente, los Bonos Globales serán emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear"), quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con LatinClear (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes"). Dichas por el Emisor o la persona que éste designe.

Los Bonos también podrán ser emitidos en uno o más títulos individuales ("Bonos Individuales"), en forma nominativa, rotativa y registrada, sin cupones, en caso que (i) LatinClear o cualquier sucesor notifique al Emisor que no quiere o no puede continuar siendo depositario de los Bonos Globales y que un sucesor no sea nombrado dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes a la fecha en la que el Emisor haya recibido tal aviso, o (ii) el Tenedor Registrado solicite por escrito que sus derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales sean convertidos en un Bono Individual, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a LatinClear formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, presentada a través de un Participante, y una solicitud dirigida al Emisor por LatinClear. Correrán por cuenta del propietario de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales.

En caso de que los Bonos sean depositados y transferidos a través de LatinClear o de cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá, las personas que inviertan en los Bonos no tendrán Bonos registrados a su nombre en el Registro ni recibirán Bonos físicos. Dichos inversionistas adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos Globales a través de un régimen especial de propiedad conocido como Régimen de Tenencia Indirecta. Los inversionistas adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos, ya sea directamente de LatinClear, en caso de que dichos inversionistas sean participantes en el sistema de LatinClear, o indirectamente a través de organizaciones que sean participantes en el sistema de LatinClear, es decir los Participantes.

Mientras LatinClear sea el Tenedor Registrado de los Bonos Globales, LatinClear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos Globales y los inversionistas tendrán derechos bursátiles respecto a los Bonos Globales. Ningún propietario de derechos bursátiles respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

Los pagos de capital e intereses en relación con los Bonos Globales se harán a LatinClear como el Tenedor Registrado. Será responsabilidad exclusiva del Agente de Pago, Registro y Transferencia mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles respecto a los Bonos Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles. Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor el detalle de el o los Tenedores, hasta llegar a la persona natural, el Emisor deberá enviar a LatinClear una solicitud de Tenencia Indirecta. Dicha solicitud será a su vez remitida por LatinClear a cada Participante propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales quienes deberán enviar la lista final de Tenedores al Emisor, con copia al Agente de Pago, Registro y Transferencia a fin de que éste pueda proporcionar la información a la autoridad competente.

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

Los traspasos entre Participantes serán efectuados según los reglamentos y procedimientos de LatinClear. Considerando que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de un propietario iudividual de derechos bursátiles sobre los Bonos Globales para dar en prenda sus derechos a una persona o entidad que no sea en ese momento un Participante podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

LatinClear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado (incluyendo la presentación de los Bonos para ser intercambiados como se describe a continuación) únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles sobre los Bonos Globales y únicamente en relación con la porción del total del capital de Bonos Globales sobre el cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

LatinClear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida según las leyes de la República de Panamá y que cuenta con una licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. LatinClear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y

así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de LatinClear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrá incluir otras organizaciones. Ciertos servicios indirectos de LatinClear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

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

c. Agente de Pago, Registro y Transferencia

El Emisor ha designado al Global Bank Corporation como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión (el "Agente de Pago") el cual prestará el servicio de pago de los intereses y del capital de los Bonos cuando correspondan, mantendrá el Registro de los Tenedores Registrados de los Bonos y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los Bonos que se requieran.

Global Bank Corporation ha asumido las funciones de Agente de Pago de los Bonos conforme a los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito por el Emisor y Global Bank Corporation (el "Contrato de Agencia"). Dicho contrato, entre otras cosas, reglamenta el pago y transferencia de los Bonos; autoriza el pago prioritario de los gastos y comisiones del Agente de Pago; libera al Agente de Pago de responsabilidad, autorizando su renuncia o destitución previa, la designación de un nuevo Agente de Pago, y permite la reforma del Contrato de Agencia, siempre que no se contravengan derechos dispuestos en el Bono. Una copia del Contrato de Agencia reposa en la Superintendencia del Mercado de Valores. Cada Tenedor Registrado de un Bono, por la mera tenencia de este, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

El Agente de Pago mantendrá un registro en el cual anotará en la Fecha de Expedición de cada Bono, la serie, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como cada uno de los subsiguientes endosatarios de este. El Agente de Pago también mantendrá la siguiente información:

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

Además, el Agente de Pago se compromete, entre otros compromisos incluidos en el Contrato de Agencia, a:

- i. Calcular los intereses a ser devengados por cada uno de los Bonos en cada Período de Interés, de conformidad con los términos y condiciones de cada una de las Series de los Bonos.
- ii. Notificar por escrito al Emisor y al fiduciario de la(s) Serie(s), garantizada(s) o no, de que se trate el monto de los intereses correspondientes a cada Período de Interés y el monto de capital que deba ser pagado en cada Fecha de Pago. La notificación deberá darse por escrito a más tardar treinta (30) días calendario antes de la Fecha de Pago correspondiente.
- iii. Notificar por escrito al Emisor y al fiduciario de la(s) Serie(s), garantizada(s) o no, el monto del Balance Requerido del fideicomiso correspondiente en cada Fecha de Pago. La notificación deberá darse por escrito a más tardar cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago correspondiente.
- iv. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital de los Bonos en cada Fecha de Pago con los fondos que para tal fin reciba del Emisor o el fiduciario de la(s) Serie(s), garantizada(s) o no, de que se trate, según los términos y condiciones de los Bonos, el fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s), garantizada(s) o no, de que se trate y en este Prospecto Informativo.
- v. Notificar por escrito al Emisor, al fiduciario de la(s) Serie(s), garantizada(s) o no, de que se trate, y a cada uno de los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá cuando cualquier Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, haya sido debidamente subsanado o no dentro del período de cura aplicable, según los términos y condiciones de los Bonos y en este Prospecto Informativo.
- vi. Expedir, a solicitud del Emisor, las certificaciones que éste solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y el Saldo Insoluto a Capital de sus respectivos Bonos y de los intereses adeudados y el número de Bonos emitidos y en circulación.
- vii. Expedir, a solicitud del respectivo Tenedor Registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
- viii. Expedir una declaración de vencimiento anticipado (la "<u>Declaración de Vencimiento Anticipado</u>"), cuando así lo solicite una Mayoría de Tenedores Registrados de una Serie en Particular, una vez concluido el período de cura aplicable.
- ix. Comunicar al Emisor, a los Tenedores Registrados, al fiduciario de la(s) Serie(s), garantizada(s) o no, de que se trate, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado.
- x. Recibir del Emisor y/o del fiduciario de la(s) Serie(s), garantizada(s) o no, de que se trate todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
- xi. Transmitir al Emisor una copia de toda comunicación o notificación recibida de un Tenedor Registrado que requiera de una acción o decisión por parte del Emisor dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al recibo de esta.
- xii. Realizar cualquier otro servicio relacionado con, o inherente al, cargo de Agente de Pago, Registro y Transferencia y los demás servicios que el Agente de Pago, Registro y Transferencia convenga con el Emisor.

- xiii. Informar inmediatamente al fiduciario de la(s) Serie(s), garantizada(s) o no, de que se trate, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, en caso de que no pueda realizar el pago de interés y/o capital, según corresponda, a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.
- xiv. Suministrar cualquier información o explicación requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores y Entidades Autorreguladas.
- xv. Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor detalle del o los Tenedores, hasta llegar a la persona natural, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar a requerimiento del Emisor la lista de tenedores registrados en sus sistemas internos.

La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá 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. El Agente de Pago no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los Bonos y sólo se comprometerá con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de dichos Bonos las sumas que reciba del 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 las Garantes sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

d. Fiduciario del (de los) Fideicomiso(s) de Garantía de las Series

A opción del Emisor, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de una o más Series, podrá ser garantizada a través de un Fideicomiso de Garantía, cuyo procedimiento, condiciones y plazo de constitución o adición de bienes al fideicomiso se desconoce.

El fiduciario del fideicomiso de garantía será una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

El nombramiento del fiduciario deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, según la misma ha sido modificada por Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017, así como con lo dispuesto en el Texto Único del Acuerdo No. 2-2010 respecto a fideicomisos de garantía.

El fiduciario del fideicomiso de garantía de cada una de las Series Garantizadas será determinado por el Emisor y comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al

Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

e. Tasa de Interés

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de la Fecha de Oferta de dicha Serie y hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada (de haberla). La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva y podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y que será comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a un (1), tres (3) o seis (6) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (la "Tasa LIBOR"). La Tasa LIBOR aplicable será la que aparezca en la página correspondiente del sistema de información financiera Bloomberg Financial Markets Service, o en cualquier otro servicio similar que publique dichas tasas, bajo "LIBOR USD", quedando entendido que la tasa que aplicará dependerá de la periodicidad del pago de intereses establecido para cada Serie, es decir, LIBOR 1M, 2M, 3M y 6M. La tasa aplicable se utilizará tal como sea publicada. Si antes de la finalización de cualquier Período de Interés, en el caso en que una o varias de estas Series hayan sido emitidas a una tasa de interés variable referenciada a la Tasa LIBOR, si el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina que no existen medios adecuados y razonables para la determinación de la Tasa LIBOR para dicho Período de Interés, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificarle al Emisor y a los Tenedores Registrados por teléfono, correo electrónico, en formato de documento portable (pdf) o por fax tan pronto como sea posible. A partir de la fecha de dicha notificación, la Tasa LIBOR que se utilizaba como referencia para calcular la tasa de interés variable será reemplazada por la Tasa de Referencia Alterna, la cual, a partir de la finalización del Período de Interés inmediatamente anterior a la fecha de notificación por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia, será la tasa de referencia que se utilizará para calcular la tasa de interés variable de la Serie respectiva y se notificará a la SMV, BVP y LatinClear. Para cada una de las series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual.

f. Cómputo y Pago de Intereses

Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto al capital del mismo (i) desde su Fecha de Liquidación en caso que ésta ocurriese en una Fecha de Pago o en la Fecha de Oferta, o (ii) desde la Fecha de Pago inmediatamente precedente a su Fecha de Liquidación (la Fecha de Oferta si se trata del primer Período de Interés) en caso que la Fecha de Liquidación no concuerde con la de una Fecha de

Pago o con la Fecha de Oferta, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la que el capital del Bono sea pagado en su totalidad.

El período que comience en la Fecha de Liquidación y termine en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comience en una Fecha de Pago y termine en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente se identificará como un "Período de Interés".

Los intereses pagaderos respecto a cada Bono serán calculados por el Agente de Pago, y serán en base a un año de 360 días, dividido en 12 meses de 30 días cada mes (360/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

La Fecha de Pago de intereses de los Bonos de las Series, devengados sobre Saldo Insoluto a Capital de cada uno de los Bonos a ser emitidos y el Período de Interés será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Condiciones Generales de Pago de Interés aplicables a todas las Series

El pago de intereses de los Bonos será efectuado en las oficinas principales del Agente de Pago, actualmente ubicadas en Torre Global Bank, Santa Maria Business District, Ciudad de Panamá, República de Panamá, de la manera que solicite el Tenedor Registrado de entre las siguientes: (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, (ii) mediante crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago (a menos que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, en cuyo caso dicho pago se realizará según los reglamentos y procedimientos de dicha central), o (iii) mediante transferencia electrónica (a menos que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, en cuyo caso dicho pago se realizará según los reglamentos y procedimientos de dicha central).

Los cheques que se emitan a favor de un Tenedor Registrado serán enviados por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro, o retirados por el Tenedor Registrado en la casa matriz del Agente de Pago, que actualmente está ubicada en la Torre Global Bank, Santa Maria Business District, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Tenedor Registrado tendrá la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, apenas le sea posible, la forma de pago que prefiera, y su dirección postal o el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos, así como de cualquier cambio en estas instrucciones. El Agente de Pago no tendrá la obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones hechas por el Tenedor Registrado en menos de diez (10) Días Hábiles antes de cualquier Fecha de Pago o de la Fecha de Vencimiento.

En caso de que no haya recibido notificación alguna de un Tenedor Registrado, el Agente de Pago escogerá la forma en la que realizará el pago a tal Tenedor. En caso de que el Tenedor Registrado escoja recibir sus pagos mediante cheques

enviados por correo, el Agente de Pago no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, de tales cheques; dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección inscrita en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses habrá sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago por la oficina de correo. En caso de pérdida. hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago. Cualquier costo o cargo relacionados con dicha reposición correrá por cuenta del Tenedor Registrado. En caso de que el Tenedor Registrado escoja recibir sus pagos mediante créditos a una cuenta con el Agente de Pago, el pago de intereses será acreditado por el Agente de Pago a la cuenta que conste inscrita en el Registro en cada Fecha de Pago sin que se genere un costo al Tenedor Registrado.

Si una Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayese en una fecha que no sea un Día Hábil, la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dicha Fecha de Pago deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin que dicho Día Hábil sea considerado en el cómputo de intereses del Período de Pago Subsiguiente.

Respecto a los Tenedores Registrados que escojan recibir sus pagos mediante transferencias electrónicas, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de tales transferencias, que interrumpan o interfieran con el recibo de fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar las transferencias electrónicas según las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago habrá sido efectuado y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

En el caso de Bonos Globales, LatinClear se compromete a acreditar dichos pagos de intereses a las cuentas de los Participantes correspondientes, cuando reciba los fondos del Emisor a través del Agente de Pago. El Tenedor Registrado de un Bono Global será el único que tendrá derecho a recibir pagos de intereses con respecto a dicho Bono Global. Cada una de las personas que en los registros de LatinClear sea el propietario de derechos bursátiles sobre los Bonos Globales deberá recurrir únicamente a LatinClear por su porción de cada pago realizado por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Global. A menos que la ley establezca otra cosa, nadie salvo el Tenedor Registrado de un Bono Global tendrá derecho a recurrir contra el Emisor en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

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

Todos los pagos de intereses con respecto a los Bonos serán hechos en Dólares 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 en la República de Panamá.

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

g. Intereses Moratorios

En caso de mora, ya sea respecto al pago del capital o los intereses de los Bonos, el Emisor pagará a los Tenedores Registrados, como única compensación e indemnización (independientemente de cualquier daño causado), 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 inás dos por ciento (2%) aplicable al Bono correspondiente, desde la fecha en la que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, hubiese vencido y fuese exigible hasta la fecha en la que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad.

h. Fecha de Vencimiento

La Fecha de Vencimiento de cada una de las Series a ser emitidas será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie. No obstante, el Programa Rotativo de los Bonos y sus series tendrá un plazo de vigencia que no excederá los diez (10) años.

i. Pago de Capital

Para cada una de las Series, el cronograma de amortización de capital (de haberlo), de cada una de las Series a ser emitidas, será determinado por el Emisor y la comunicará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado

por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Condiciones Generales de Pago de Capital aplicables a todas las Series

El Emisor, a través del Agente de Pago, pagará al Tenedor Registrado el valor nominal de cada Bono, en Dólares, según lo establecido en este Prospecto.

El pago de capital de los Bonos será efectuado en las oficinas principales del Agente de Pago, actualmente ubicadas en Torre Global Bank, Santa Maria Business District, Ciudad de Panamá, República de Panamá, de la manera que solicite el Tenedor Registrado de entre las siguientes:(i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, (ii) mediante crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago (a menos que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, en cuyo caso dicho pago se realizará según los reglamentos y procedimientos de dicha central), o (iii) mediante transferencia electrónica (a menos que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, en cuyo caso dicho pago se realizará según los reglamentos y procedimientos de dicha central).

Los cheques que se emitan a favor de un Tenedor Registrado serán enviados por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro, o retirados por el Tenedor Registrado en la casa matriz del Agente de Pago, que actualmente está ubicada en la Torre Global Bank, Santa Maria Business District, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Tenedor Registrado tendrá la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, apenas le sea posible, la forma de pago que prefiera, y su dirección postal o el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos, así como de cualquier cambio en estas instrucciones. El Agente de Pago no tendrá la obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones hechas por el Tenedor Registrado en menos de diez (10) Días Hábiles (según se define posteriormente) antes de cualquier Fecha de Pago o de la Fecha de Vencimiento.

En caso de que no haya recibido notificación alguna de un Tenedor Registrado, el Agente de Pago escogerá la forma en la que realizará el pago a tal Tenedor. En caso de que el Tenedor Registrado escoja recibir sus pagos mediante cheques enviados por correo, el Agente de Pago no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, de tales cheques; dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección inscrita en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de capital habrá sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago por la oficina de correo.

En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago. Cualquier costo o cargo relacionados con dicha reposición correrá por cuenta del Tenedor Registrado.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja recibir sus pagos mediante créditos a una cuenta con el Agente de Pago, el pago de capital será acreditado por el Agente de Pago a la cuenta que conste inscrita en el Registro en cada Fecha de Pago sin que se genere un costo al Tenedor Registrado.

Si una Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayese en una fecha que no sea un Día Hábil, la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dicha Fecha de Pago deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin que dicho Día Hábil sea considerado en el cómputo de intereses del Período de Pago Subsiguiente. El término "Día Hábil" significará todo día que no sea domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general están autorizados por la Superintendencia de Bancos de Panamá para abrir al público en la ciudad de Panamá.

Respecto a los Tenedores Registrados que escojan recibir sus pagos mediante transferencias electrónicas, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de tales transferencias, que interrumpan o interfieran con el recibo de fondos a la cuenta del Tenedor Registrado.

La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar las transferencias electrónicas según las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago habrá sido efectuado y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

En el caso de Bonos Globales, LatinClear se compromete a acreditar dichos pagos de capital a las cuentas de los Participantes correspondientes, cuando reciba los fondos del Emisor a través del Agente de Pago. El Tenedor Registrado de un Bono Global será el único que tendrá derecho a recibir pagos de capital con respecto a dicho Bono Global. Cada una de las personas que en los registros de LatinClear sea el propietario de derechos bursátiles sobre los Bonos Globales deberá recurrir únicamente a LatinClear por su porción de cada pago realizado por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Global. A menos que la ley establezca otra cosa, nadie salvo el Tenedor Registrado de un Bono Global tendrá derecho a recurrir contra el Emisor en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

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

Todos los pagos de capital con respecto a los Bonos serán hechos en Dólares 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.

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

j. Precio de Venta

El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Sin embargo, el Emisor podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos públicamente a un precio superior o inferior a su valor nominal, según lo exijan las condiciones del mercado financiero en dicho momento.

Cada Bono será expedido contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono y, en aquellos casos en los que la Fecha de Liquidación del Bono no coincida con la de una Fecha de Pago o con la Fecha de Oferta, contra el recibo de los intereses por el período comprendido entre la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono.

El pago se efectuará en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en la Fecha de Liquidación, a través del sistema electrónico de negociación de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

k. Redención Anticipada

Una Serie de Bonos puede ser objeto de una redención anticipada obligatoria (una "Redención Anticipada Obligatoria") y/o de una redención anticipada a opción del Emisor (una "Redención Anticipada Opcional"). Los términos particulares de una Redención Anticipada Obligatoria y Redención Anticipada Opcional (incluyendo, entre otros, si tendrán o no penalidades por redención anticipada) serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Términos generales aplicables a todas las Redenciones Anticipadas Opcionales

Cualquier Redención Anticipada Opcional, ya sea parcial o total, podrá ser efectuada en cualquier Día Hábil (la "Fecha de Redención Anticipada") que sea determinado conforme al procedimiento que se detalla en el párrafo siguiente en relación con una decisión del Emisor de redimir anticipadamente los Bonos. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de mil Dólares (US\$1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a menos que el Saldo Insoluto a Capital de la Serie que corresponda sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de la Serie correspondiente.

Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente. En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente los Bonos, éste comunicará su intención a los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente al menos cinco (5) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo tal redención anticipada mediante un Hecho de Importancia publicado en la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, indicando el monto de los Bonos de la Serie correspondiente que desee redimir y la fecha en la que se llevará a cabo tal redención anticipada. La porción redimida del saldo de los Bonos de la Serie correspondiente dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

I. Término Rotativo

El Emisor podrá emitir tantas Series como estime conveniente según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de Veinte Millones de Dólares (US\$20,000,000.00). El Programa Rotativo de Bonos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en Series en la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Bonos emitidos y en circulación, por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido. En ningún momento el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de Veinte Millones de Dólares (US\$20,000,000.00).

m. Modificaciones de Términos y Condiciones, Cambios y/o Dispensas

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 (los "<u>Tenedores Registrados</u>") para remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y documentos relacionados con este Programa, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados.

Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la

fecha en que se hubiesen aprobado. Estos cambios no podrán en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados.

En el caso de cualquier otra modificación, cambio o que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los Bonos, así como para solicitar dispensas en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer (ver Sección III.A.n), de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.o), de sus Obligaciones Financieras (ver Sección III.A.p) y/o de aquellas relacionadas a Eventos de Incumplimiento respecto de cada Serie, y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a capital de las Series a modificar, en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular"); 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 Registrados que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación de la Series a modificar, en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular").

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección enmienda, o dispensa de los términos de los Bonos Corporativos será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV, así como cualquier otra disposición que ésta determine.

n. Obligaciones de Hacer

Obligaciones de Hacer Generales

Salvo que una Mayoría de Tenedores o una Súper Mayoría de Tenedores (según corresponda en cada caso) autorice expresamente y por escrito lo contrario, exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente (las "Obligaciones de Hacer"):

- Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y demás leyes y decretos vigentes en la República de Panamá;
- ii. Cumplir con el Reglamento Interno de la Bolsa de Valores Panamá;
- iii. Suministrar al Agente de Pago cualquier otra información que razonablemente requiera para seguir la condición y desempeño del Emisor;

- iv. Notificar, por escrito, al Agente de Pago y al Fiduciario dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a que el Emisor y/o cualquier garante de las Series Garantizadas, de haberlos, tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, señalando los detalles de dicho Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado y la acción que el Emisor propone tomar en relación con dicho incumplimiento;
- v. Pagar (así como causar el pago por parte de los garantes de las Series Garantizadas, de haberlos) todos sus impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos impuestos, tasa y contribuciones no debieron de haberse causado y qué de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance:
- vi. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener vigentes todas sus licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que sea titular;
- vii. Realizar transacciones con Garantes en términos y condiciones de mercado, justos y razonables;
- viii. Utilizar los fondos obtenidos de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en bajo el "Uso de Fondos" de este Prospecto Informativo;
 - ix. Permitir que el Agente de Pago inspeccione los libros y registros contables del Emisor, así como causar que los garantes de las Series Garantizadas, de haberlos, permitan lo mismo;
 - x. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) los Formularios e Informes de Actualización Anuales y Trimestrales, según corresponda, y copias a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., cuando aplique, dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, conforme al siguiente listado:
 - 1. Informe de actualización anual (IN-A) acompañado de los Estados financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores.

- 2. Informe de actualización trimestral (IN-T) acompañado de los Estados financieros interinos no auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
- 3. Cualquier otra información que en el futuro y de tiempo en tiempo sea requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores y/ o la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
- Reporte F1- Información General del Emisor, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente del Emisor.
- 5. Reporte F3 Registro de Valores Vigentes del Emisor, trimestralmente, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre a ser reportado.
- Reporte F4 Resumen Financiero, trimestralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre a ser reportado.
- 7. Reporte F5 Cuestionario de Gobierno Corporativo del Emisor, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente del Emisor.
- 8. Reporte F8 Rotación de Auditores Externos del Emisor, anualmente treinta (30) días anteriores al inicio de las labores de auditoría anual con detalle de los nombres de auditores que componen el equipo de auditoría.
- 9. Reporte F9 Entidades y Personas involucradas en la Emisión, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente del Emisor.
- 10. Cualquier otra información que en el futuro y de tiempo en tiempo sea requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores y/ o la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Obligaciones de Hacer Particulares

- i. Presentar (y causar que los garantes de las Series Garantizadas presenten) a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, oportunamente, todos los impuestos que deba pagar de conformidad con la Ley. El Agente de Pago se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día;
- ii. Mantener sus compromisos, así como causar que los garantes de las Series Garantizadas, con terceros al día, incluyendo los acuerdos comerciales que apliquen y notificar a la SMV y a la BVP mediante un Hecho de

- Importancia cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus Obligaciones;
- iii. Presentar semestralmente al Agente de Pago y al fiduciario de las Series Garantizadas un informe del Representante Legal y el Contador que indique que el Emisor está cumpliendo o incumpliendo con (i) las Condiciones Financieras estipuladas, (ii) las Obligaciones de Hacer y (iii) las Obligaciones de No Hacer contenidas en el Programa.
- iv. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos del Programa y cualquier fideicomiso que garantice las Series Garantizadas;
- v. Contratar a su costo, auditores de reconocimiento internacional para la preparación de sus estados financieros, así como de los estados financieros de los garantes de las Series Garantizadas;
- vi. Notificar al Agente de Pago, al fiduciario en relación con cualesquiera Series Garantizadas, a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes en el desarrollo de su negocio y en el negocio de los garantes de las Series Garantizadas.
- vii. Mantener, y causar que cualesquiera garantes de las Series Garantizadas mantengan, en buenas condiciones de servicio cualesquiera bienes inmuebles que garanticen las Series Garantizadas, de manera que no decaigan sus valores.
- viii. Suministrar cada tres (3) años avalúos de las propiedades o bienes inmuebles otorgadas en garantía en relación con las Series Garantizadas, realizadas por un avaluador aceptable al fiduciario de la Serie Garantizada que corresponda;
- ix. El Emisor acuerda mantener y operar, así como causar que cualesquiera garantes de las Series Garantizadas mantengan y operen, sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos del Programa;
- x. Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar en relación con cualesquiera bienes inmuebles que garanticen las Series Garantizadas;
- xi. Dar aviso al fiduciario de cualquier Serie Garantizada y al Agente de Pago, Registro y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes sobre cualesquiera bienes inmuebles que garanticen cualquier Serie Garantizada;
- xii. Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación estipulada en los términos y condiciones de cualquier contrato de fideicomiso de garantía de las Series Garantizadas, en la Ley y demás disposiciones aplicables; y

xiii. Cumplir Obligaciones de Hacer Particulares y/o Obligaciones de No Hacer Particulares adicionales que serán determinadas según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, de haberlas, serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie de que se trate.

o. Obligaciones de No Hacer

Respecto de las Obligaciones de No Hacer Generales, salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa autorice expresamente y por escrito lo contrario; y, respecto de las Obligaciones de No Hacer Particulares, salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate (o la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate, en lo que respecta a garantías), autorice expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado cumplir con las siguientes, y estará obligado a causar, según aplique, que cada garante de las Series Garantizadas, cumplan con las siguientes:

Obligaciones de No Hacer Generales

- i. Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia;
- ii. Reducir su capital social autorizado;
- iii. Terminar su existeucia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales;
- iv. Modificar su composición accionaria de forma que constituya un Cambio de Control, según se define en este Prospecto Informativo;
- v. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios;
- vi. Realizar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad, salvo aquellos que sean requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- vii. Otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos, o tener cuentas por cobrar a sus accionistas, directores, Garantes o terceros, excepto (a) aquellas facilidades que sean otorgadas por el Emisor a Garantes que actúen como garantes de alguna Serie Garantizada; o (b) derivadas del giro usual del negocio y según condiciones de mercado; y
- viii. Incurrir en cualquier endeudamiento adicional distinto a los Bonos del Programa, salvo endeudamientos cuyo fin sea cumplir con las obligaciones garantizadas derivadas de los Bonos del Programa y deniás Documentos del Programa o realizar una redención anticipada de los Bonos del Programa, previa autorización del Agente de Pago

Obligaciones de No Hacer Particulares

- Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de los inmuebles que garanticen una Serie Garantizada, excepto por aquellos alquileres, arrendamientos ventas y enajenaciones permitidas bajo el fideicomiso de garantía constituido para garantizar una Serie Garantizada respectiva;
- ii. Otorgar sus activos presentes o futuros, en garantía (en inglés, "negative pledge"), incluyendo sin limitación garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o Garantes, excepto por aquellas garantías derivadas del giro normal del negocio del Emisor o aquellas necesarias para garantizar una Serie Garantizada respectiva;
- iii. Otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos, o tener cuentas por cobrar a sus accionistas, directores, Garantes o terceros, excepto aquellas derivadas del giro usual del negocio y según condiciones de mercado;
- iv. Realizar pagos de dividendos u otras distribuciones de capital a sus accionistas; y
- v. Incurrir cualquier deuda adicional excepto por aquellas en el giro normal de negocios.

p. Obligaciones Financieras

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate, autoricen expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado a cumplir, así como a causar que cada Garante de las Series Garantizadas cumplan, con las condiciones financieras que se definirán mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) respectiva(s) serie(s), garantizada(s) o no, de que se trate.

q. Obligaciones de Información

Las siguientes obligaciones de información aplicarán al Emisor:

- i. Notificar a los Tenedores Registrados, al Agente de Pago, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá de inmediato y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el pago de las obligaciones bajo esta Emisión.
- ii. Notificar a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá de inmediato y por escrito, el acaecimiento de hechos de importancia en el desarrollo del negocio del Emisor.

r. Eventos de Incumplimiento y Vencimiento Anticipado

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular autorice expresamente y por escrito lo contrario, las siguientes circunstancias constituirán un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado (cada uno, un "Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado"), respecto de cada una de las Series del Programa:

- i. El incumplimiento del Emisor de su obligación de pagar intereses vencidos y exigibles a los Tenedores Registrados en las Fechas de Pago de la Serie de que se trate, o de pagar el capital e intereses vencidos en la Fecha de Vencimiento de la Serie de que se trate. El Emisor tendrá un plazo de cinco (5) Días Hábiles a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar dicho incumplimiento;
- ii. El inicio de uno o más juicios contra el Emisor o el garante de una Serie Garantizada, o de secuestros o embargos sobre sus bienes por un monto superior a Quinientos Mil Dólares (US\$ 500,000.00), y que tales procesos y medidas no sean levantadas o afianzadas durante los treinta (30) días calendarios posteriores a la fecha de su interposición;
- iii. Si el Emisor o el garante de una Serie Garantizada, incumple obligaciones que tengan un Efecto Material Adverso por un monto igual o mayor a Quinientos Mil Dólares (US\$ 500,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América sobre las operaciones, negocios o de la situación financiera;
- iv. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, términos y condiciones contraídas por el Emisor bajo la Emisión, y tal incumplimiento no es remediado en el plazo establecido en esta Sección;
- v. Si alguno de los gravámenes y garantías constituidos para garantizar la Serie del Programa de que se trate es terminado o de otro modo deja de tener pleno vigor y efecto salvo Liberaciones Permitidas:
- vi. Si el Emisor incumple con su obligación de constituir o de causar que se constituyan las garantías de la Serie del Programa de que se trate, en el plazo definido para ello mediante el suplemento al Prospecto Informativo correspondiente;
- vii. El secuestro, embargo o persecución en cualquier otra forma de cualquiera de los inmuebles hipotecados en garantía de la Serie del Programa de que se trate, y que tales procesos y medidas no sean levantadas o afianzadas durante los treinta (30) días calendarios posteriores a la fecha de su interposición;
- viii. Si se inicia juicio, proceso de reorganización, insolvencia o liquidación por o en contra del Emisor o del garante de una Serie Garantizada;
 - ix. La pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación de las garantías de la Serie del Programa de que se trate, hasta el punto en el que se conviertan en insuficientes para garantizar la totalidad de los Bonos de la Serie del Programa de que se trate, emitidos y en circulación en ese momento y que el Emiso no aporte

garantías adicionales ya sean en efectivo, propiedades adicionales o cualquier otro activo al fideicomiso de garantía de la Serie del Programa de que se trate, dentro de un plazo de sesenta (60) días calendario desde la ocurrencia de la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación, en monto y forma aceptables al fiduciario del contrato de fideicomiso de la Serie del Programa de que se trate y al Agente de Pago;

- x. El incumplimiento por el Emisor de cualquiera de las Obligaciones Financieras, Obligaciones de Hacer u Obligaciones de No Hacer relacionadas con la Emisión, salvo que los porcentajes requeridos de los Tenedores Registrados de las Serie correspondientes hayan autorizado dicho incumplimiento expresamente y por escrito;
- xi. El incumplimiento por parte del Emisor o del garante de una Serie Garantizada, de cualesquiera de sus obligaciones establecidas en este Prospecto Informativo, como sea de tiempo en tiempo suplementado, y/o en el fideicomiso de garantía de la Serie de que se trate, de ser el caso, siempre y cuando el Emisor o el garante de una Serie Garantizada, no haya subsanado dicho incumplimiento dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha en que se produjo tal incumplimiento, sin necesidad y obligación de que el fiduciario del fideicomiso de garantía de la Serie de que se trate notifique al Emisor o al garante de una Serie Garantizada, sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate;
- xii. Cualquier otro incumplimiento por parte del Emisor o del garante de una Serie Garantizada, incluyendo, inora con la Caja de Seguro Social, pensiones, faltas judiciales entre otras;
- xiii. Si el Emisor o el garante de una Serie Garantizada falta al cumplimiento o pago de una sentencia u otra orden judicial en exceso de Quimientos Mil Dólares (US\$500,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América;
- xiv. La modificación de la composición accionaria del Emisor o el garante de una Serie Garantizada, de forma que ocurra un Cambio de Control (según se define en este Prospecto Informativo), sin la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa;
- xv. Que cualesquiera de las Declaraciones y Garantías del Emisor resultasen falsas o inexactas en cualquier aspecto importante (según lo determine el Agente de Pago), y que el Emisor no subsane dicha situación durante los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en la que el Agente de Pago le notifique la existencia de tal falsedad o inexactitud;
- xvi. La nacionalización, expropiación o confiscación de cualquiera de los bienes inmuebles hipotecados en garantía de cualquiera de las Series Garantizadas, o de las acciones del Emisor;
- xvii. Si se da una declaración de vencimiento anticipado con respecto a cualquiera de las Series de la Emisión, o la ocurrencia de un Efecto Material Adverso, que, en opinión razonable del Agente de Pago, ponga en peligro la capacidad del Emisor de pagar el capital y/o los intereses de la Emisión; y

xviii. La ocurrencia de un cambio sustancial adverso en los negocios, la condición financiera o las operaciones del Emisor o el garante de una Serie Garantizada, o en la situación financiera, política o económica en la República de Panamá o el extranjero, que, en opinión razonable del Agente de Pago, ponga en peligro la capacidad del Emisor de pagar el capital y/o los intereses de la Emisión.

En caso de que ocurran uno o más Eventos de Incumplimiento debidamente notificado(s) por escrito, por el Agente de Pago, Registro y Transferencia y que no sean subsanado(s) durante el plazo estipulado, o dentro del Período de Cura para aquellos Eventos de Incumplimiento que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando así se lo soliciten los Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de aquellos tenedores de una Serie en particular, expedirá una Declaración de Vencimiento Anticipado en nombre y representación de los Tenedores Registrados de la(s) Serie(s) de que se trate, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación. La Declaración de Vencimiento Anticipado será comunicada por el Agente de Pago, al fiduciario del fideicomiso de garantía de la Serie Garantizada de que se trate, al Emisor, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y a Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) y será efectiva en su fecha de expedición, y en virtud de la expedición de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado, los Bonos de la Serie de que se trate se constituirán automáticamente, sin que ninguna persona deba cumplir con mingún otro acto, notificación o requisito, en obligaciones de plazo vencido, y el Emisor estará obligado en dicha fecha y sin que ninguna parte deba cumplir ningún otro acto, notificación o requisito, causará que todos los Bonos que en ese momento estén emitidos y en circulación, se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

En el caso de los Bonos de las Series Garantizadas, una vez se emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, el fiduciario del contrato de fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate solicitará al Emisor que aporte al fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate, en un plazo no mayor a noventa (90) Días Hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, el monto que sea necesario para cubrir el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la(s) Serie(s) de que se trate emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de la(s) Serie(s) de que se trate (el "Aporte Extraordinario"). En caso de que el Emisor no realice el Aporte Extraordinario, luego de emitida la Declaración de Vencimiento Anticipado, en el plazo y conforme a los términos estipulado en el Contrato de Agencia y en el contrato de fideicomiso de garantía de la Serie de que se trate, el fiduciario del fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate deberá liquidar los bienes fideicomitidos y proceder con la cancelación de las obligaciones del Emisor de acuerdo al orden de prelación establecido en el contrato de fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate.

s. Declaraciones y Garantías

El Emisor declara y garantiza la veracidad de lo siguiente en la Fecha de Oferta Inicial, al igual que en cada Fecha de Oferta de la Serie de que se trate:

- El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existentes de conformidad con las leyes de la República de Panamá y con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos;
- ii. La documentación requerida en relación con la Emisión y el registro y colocación de los Bonos ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor;
- iii. La documentación relacionada con la Emisión, registro y colocación de los Bonos no viola ni contradice ninguna ley ni regulación de la República de Panamá y no infringe, viola ni contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes ni ningún contrato del cual sea parte el Emisor;
- iv. El Emisor no tiene conocimiento de la existencia de algún litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor ni contra cualesquiera de sus activos, ni existen razones para suponer que se pueda interponer en su contra litigio o procedimiento arbitral que podría tener un Efecto Material Adverso sobre su condición financiera;
- v. El Emisor se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones comerciales y no son parte en proceso alguno de insolvencia, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, reorganización, quita y espera, renegociación ni prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo;
- vi. Los estados financieros interinos trimestrales del Emisor para el trimestre concluido al y los estados financieros auditados anuales del Emisor para el año fiscal concluido al 31 de diciembre de 2019 fueron preparados de acuerdo con 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;
- vii. El Emisor no han incurrido en ningún Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado ni se encuentra en mora bajo ningún acuerdo o contrato del cual sean parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera;
- viii. El Emisor se encuentra paz y salvo con el Tesoro Nacional y el Municipio de Panamá y al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales y de seguridad social, y que no existen controversias fiscales o auditadas, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que cuya resolución desfavorable al Emisor podría afectar materialmente su posición financiera;
- ix. El Emisor cumple con todas las leyes y decretos vigentes en la República de Panamá y los demás territorios donde opera el Emisor que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios;
- x. El Emisor ha entregado y/o revelado al Agente de Pago toda la información material

conocida, incluyendo el orden de prelación de todas sus obligaciones;

- xi. Toda la documentación e información suministrada por el Emisor al Agente de Pago es cierta y verdadera y no se han realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados al Emisor, ni suministrada información falsa relacionada a la situación financiera del Emisor:
- xii. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de insolvencia, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, reorganización, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo; y
- xiii. No existe un Efecto Material Adverso que pueda afectar al Emisor, ya sea en (1) el negocio, (2) en la condición financiera, (3) en los resultados de operaciones, o (4) en las perspectivas futuras de negocio.

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

En caso de deterioro o mutilación de un Bono, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor, a través del Agente de Pago, la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud deberá hacerse por escrito, y la misma deberá acompañarse por el Bono deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Bono que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor, a través del Agente de Pago, podrá reponer tal Bono sin la necesidad de que realice tal procedimiento judicial, cuando el Emisor considere que, a su juicio, no haya duda de que tal supuesto hurto, pérdida o destrucción haya ocurrido. Como condición previa para la reposición del Bono sin que se recurra al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas las garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor y el Agente de Pago exijan a su entera discreción. Cualesquiera costos y cargos relacionados con la reposición judicial o extrajudicial de un Bono correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

u. Transferencia del Bono; Canje por Bono Diferente Denominación; Título

Las siguientes cláusulas aplicarán en los casos en los que un Tenedor Registrado seleccione recibir uno o más Bonos individuales físicos:

a. Transferencia del Bono

Los Bonos serán transferibles en el Registro solamente. Cuando un Bono sea entregado al Agente de Pago para el registro de su transferencia, el Agente de Pago cancelará dicho Bono, expedirá un nuevo Bono y lo entregará al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de conformidad con lo establecido en este Prospecto. El nuevo Bono emitido por razón de la transferencia será una obligación válida y exigible del Emisor y gozará de los mismos derechos y privilegios que temía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago para el registro de su transferencia deberá ser debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria al Agente de Pago y (a opción del Agente de Pago) autenticado por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago en el Registro completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago no aceptará

solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro dentro de los dos (2) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Fecha de Pago o de la Fecha de Vencimiento. El Agente de Pago podrá aceptar cualquier documentación que acredite lo anterior si actuando de buena fe considera que la documentación es genuina y suficiente y podrá exigir cuanta documentación estime conveniente para acreditar lo anterior a su satisfacción. El Agente de Pago además podrá exigir que se le suministren opiniones de abogados idóneos como condición para tramitar el traspaso de propiedad de un Bono. El costo de estos dictámenes correrá por cuenta de la Persona que solicite el traspaso, canje o reposición. El Agente de Pago podrá negarse a registrar el traspaso de un Bono cuando razonablemente crea que la persona que comparece ante él no es el Tenedor Registrado de dicho Bono o su legítimo apoderado, o que se trata de un documento falsificado o no genuino o por razón de una orden expedida por una autoridad competente.

b. Canje por Bonos de Diferente Denominación

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago el canje de un Bono por Bonos de menor denominación o de varios Bonos por uno o más de mayor denominación. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago en sus oficinas principales las cuales están ubicadas actualmente en Torre Global Bank, Santa Maria Business District, Ciudad de Panamá, República de Panamá y deberá estar acompañada por el o los Bono(s) que se deseen canjear.

c. Título; Tenedor Registrado

Salvo que medie orden judicial al respecto, el Agente de Pago, sin responsabilidad alguna, podrá considerar al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos relacionados con el mismo, recibir instrucciones, y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido, pudiendo el Agente de Pago hacer caso omiso a cualquier aviso o comunicación al contrario que haya recibido o de la que tenga conocimiento, ya sea del Emisor o cualquier otra persona. En caso que dos o más personas estén inscritas en el Registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago observará las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. Para dichas aplicaciones de las expresiones "y" y "o" se aplicará lo dispuesto en el artículo 154 del Decreto Ley 1 de 1999 que a su vez remite a la Ley 42 de 1984. El Agente de Pago no incurrirá en responsabilidad alguna por cualquier acción que tome (u omita tomar, incluyendo la retención de pagos) en relación con uno o más Bono(s), instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

v. Dineros no cobrados; Prescripción

a) Dineros no cobrados

En el caso de los Bonos Individuales, toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los Bonos que no sea reclamada por los Tenedores de los Bonos dentro de un período de doce (12) meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor y cualquier requerimiento de pago de estos montos por parte del Tenedor Registrado deberá ser dirigido directamente al Emisor no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia responsabilidad ulterior alguna con respecto a dicho pago.

b) Prescripción

Las obligaciones del Emisor según los términos y condiciones de los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en las leyes de la República de Panamá. Los derechos de los Tenedores Registrados prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. Todo reclamo de pago contra el Emisor en relación con los Bonos prescribirá en el plazo establecido por ley contado a partir de su Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, según sea el caso. Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor bajo los Bonos que no sean debidamente cobradas por sus Tenedores Registrados de conformidad con los términos del Prospecto y los Bonos, la ley u orden judicial no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

w. Notificaciones

Al Emisor

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado o mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Emisor que aparezca en el Registro, como se detalla a continuación:

Urban Development Group, S.A.
Avenida Roberto Motta, Costa del Este, Edificio UDG
Ciudad de Panamá, República de Panamá,
Teléfono: 265-0310
Atención: Gabriel Diez/Patricia Lee
gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

Al Agente de Pago

Cualquier notificación o comunicación al Agente de Pago deberá ser entregada por escrito y personalmente según se detalla a continuación, y la misma se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea entregada al Agente de Pago a la siguiente dirección:

Global Bank Corporation Torre Global Bank, Santa Maria Business District Ciudad de Panamá, República de Panamá Atención: Jessibell Sanmartin jessibell.sanmartin@globalbank.com.pa

Teléfono: 206-2000

El Agente de Pago podrá variar su dirección antes indicada mediante notificación a los Tenedores Registrados.

La comunicación se considerará entregada de acuerdo con los siguientes parámetros: i) entrega personalmente se entenderá recibida desde la fecha en que conste el acuse de recibo correspondiente, ii) si se envía por correo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se deposite en las oficinas de correo, iii) si se envía por telefax desde la fecha de su envío, y iv) por correo electrónico de no recibirse un mensaje generado automáticamente de que dicho correo electrónico no ha sido enviado.

Toda notificación o comunicación al Emisor, o al Agente de Pago se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago de conformidad con lo establecido en esta sección. El Emisor y el Agente de Pago podrán variar sus direcciones mediante notificación a la Bolsa de Valores de Panamá y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

A los Tenedores Registrados

Cualquier notificación o comunicación del Emisor al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse, a opción del Agente de Pago, mediante envío por correo certificado o porte pagado a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos (2) diarios locales de amplia circulación por una vez en días distintos y consecutivos. La notificación o comunicación que sea enviada de tal manera se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en la que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado, en el primer caso, y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

x. Fuente de Repago

El repago del capital e intereses de los Bonos de cada Serie provendrá de los recursos financieros generales del Emisor y las Garantes, incluyendo, pero no limitándose a: (i) flujo generado por la venta y/o arrendamiento de bienes inmuebles de las Garantes; (ii) flujo generado de los recursos financieros generales del Emisor o las Garantes; y/o (iii) aportes extraordinarios de los accionistas; quedando entendido que de tratarse de una Serie Garantizada, en adición al (i), (ii) y (iii), como fuente de pago, también comprenderá fuente de pago el flujo generado por los bienes dados o gravados en garantía a título fiduciario. No se constituirá un fondo de amortización.

y. Ley Aplicable

Los Bonos se regirán, y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Emisor ha designado a Global Valores, S.A. ("Global Valores"), con oficinas principales ubicadas en Torre Global Bank, Piso M, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá, para actuar como agente colocador de los Bonos, de conformidad con el contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores y está disponible al público en general para su revisión (el "Contrato de Colocación de Valores y Puesto de Bolsa"). La contratación de Global Valores como agente colocador de los Bonos no es de naturaleza exclusiva y el Emisor retiene su derecho de contratar a otros agentes autorizados con el fin de que le brinden servicios en la colocación de los Bonos. Global Valores cuenta con licencia de casa de valores expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV-022-03 del 29 de enero de 2003 e igualmente tiene derecho a operar un puesto de bolsa ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Los servicios de colocación se prestarán sobre la base del mejor esfuerzo. Global Valores no garantiza ni estará obligada frente al Emisor la venta total o parcial de los Bonos.

El Contrato de Colocación de Valores y Puesto de Bolsa será por tiempo indefinido. No obstante, cualquiera de las partes podrá solicitar su terminación en cualquier momento, dando un aviso previo por escrito a la otra parte de tal decisión, con al menos sesenta (60) días de anticipación a la fecha prevista de terminación, sin perjuicio de que las partes puedan de común acuerdo renunciar a dicho término.

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

La totalidad de los Bonos objeto de la presente oferta pública será ofrecida al público general, sin ningún perfil específico. Ninguna parte de los Bonos están asignados para su colocación a un grupo de inversionistas específicos, incluyendo accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex- empleados del Emisor o sus subsidiarias, ni estas personas tienen un derecho de suscripción preferente sobre los Bonos, ni a inversionistas institucionales, ni existen ofertas, ventas o transacciones en colocación privada.

El Emisor se reserva el derecho de celebrar contratos de suscripción sobre los Bonos en cualquier momento.

La oferta pública de los Bonos sólo está siendo hecha dentro de la República de Panamá. No obstante, lo anterior, el Emisor se reserva el derecho de ofertar los Bonos en otros mercados fuera de la República de Panamá.

Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$19,890,559.61.

Actualmente no existen ofertas, ventas o transacciones de valores del Emisor en colocación privada, o dirigidas a inversionistas institucionales.

C. MERCADOS

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV-505 de 26 de noviembre de 2020. Esta autorización no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá 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., sociedad que cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como bolsa de valores en la República de Panamá, 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. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ubicadas en Ave. Federico Boyd y Calle 49, Edif. Bolsa de Valores de Panamá.

D. GASTOS DE LA EMISIÓN

El Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.5472% del total de la emisión:

Cifras Representadas en USS					
	Precio al público	Gastos de la Emisión	Cantidad neta al Emisor		
Por unidad	US\$1,000.00	US\$5.47	US\$994.53		
Total	US\$20,000,000.00	US\$ 09,440.39	US\$19,890,559.61		

Detalle de los gastos:

Gastos	Periodicidad	% de la Emisión	Monto
Tarifa de Registro por Oferta Pública SMV	Inicio	0.0350%	7,000.00
Comisión de Puesto de Bolsa*	Inicio	0.1108%	22,162.61
Inscripción de la Emisión en la BVP	Inicio	0.0018%	350.00
Tarifa de Registro Latin Clear	Inicio	0.0050%	1,000.00
Comisión de Mercado Primario	Inicio	0.1114%	22,277.78
Trámite de Registro de la Emisión	Inicio	0.0008%	150.00
Tarifa de Supervisión de la SMV	Anual	0.0150%	3,000.00
Agente de pago, registro y transferencia*	Anual	0.0669%	13,375.00
Honorarios Legales*	Inicio	0.0936%	18,725.00
Costo del Fiduciario*	Anual	0.1070%	21,400.00
Total		0.5472%	109,440.39

^{*} El pago de impuestos (incluyendo, pero no limitado a, impuestos de ITBMS) que se generen de estas comisiones o gastos de los Ronos serán asumidos por el Emisur.

E. USO DE LOS FONDOS

Los fondos netos recaudados por la Emisión podrán ser utilizados para el refinanciamiento de obligaciones existentes o futuras del Emisor o las Garantes, así como para capital de trabajo del Emisor y/o Garantes.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El uso de fondos producto de la emisión y venta de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

30 de septiembre de 2020

PASIVOS Y PATRIMONIO	Antes de la Emisión	Después de la Emisión	
Cuentas por pagar - proveedores	8,669	8,669	
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	-	
Prestaciones laborales	~	-	
Adelantos recibidos de clientes	4,921	4,921	
Impuestos sobre la renta	-	-	
Tesoro Nacional ITBMS	5,498		
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	37,391	37,391	
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE	56,479	56,479	
Bonos Corporatívo		20,000,000	
Cuentas por pagar - partes relacionadas	357,200	357,200	
Cuentas por pagar - accionista	247,314	247,314	
Impuesto sobre la renta diferido	-	-	
Prima de antigüedad	42,158	42,158	
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	646,672	20,646,672	
TOTAL DE PASIVOS	703,151	20,703,151	
Capital pagado	30,000	30,000	
Ganancias Acumuladas	1,147,618	1,147,618	
Utilidades (Pérdida) de período	(135,032)	(135,032)	
Impuesto Complementario	(44,125)	(44,125)	
TOTAL DE PATRIMONIO	998,461	998,461	
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	1,701,612	21,701,612	

G. GARANTÍAS

Cada una de las Series estarán garantizadas por un contrato de fideicomiso individual y el detalle de los bienes y derechos cada fideicomiso, así como el plazo para el otorgamiento de cada fideicomiso y para la formalización de las garantías que correspondan, avalúos y demás documentos que se requieran para la constitución de la garantía de cada Serie Garantizada, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomisos(s), así como el (los) Garantes(s) de cada Serie Garantizada y cierta información relevante de cada Garantes, será determinado por el Emisor, según sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada uno de los contratos de fidecomisos individuales que garantizan cada una de las Series Garantizadas serán remitidos por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que los mismos sean analizados y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores, Luego de contar con la respectiva aprobación y autorización el Emisor podrá ofertar la Serie Garantizada respectiva. La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Acuerdo No. 2-2010 de 16 de abril de 2010 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, como fue modificado por el Acuerdo No. 3-2017 de 5 de abril de 2017; el Acuerdo No. 5-2017 de 8 de agosto de 2017; y el Acuerdo No. 9-2017 de 27 de diciembre de 2017 (el "Texto Único No. 2-2010"), Sección Garantías.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A.

URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A. es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incorporada mediante Escritura Pública No.2565 de 9 de marzo de 2006, otorgada ante la Notaria Novena del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio No. 519322 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 13 de marzo de 2006. Su domicilio comercial está ubicado en Avenida Roberto Motta, Costa del Este, Edificio UDG, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Su número de teléfono es +507 265-0310, apartado postal número 0831-01843.

El Emisor, según consta en la Escritura Pública No. 34,510 de 13 de diciembre de 2019 de la Notaría Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, llevó a cabo una escisión parcial de activos y pasivos a UDG Financial Holdings, S.A., como sociedad beneficiaria, conforme a la Ley 85 de 22 de noviembre de 2012. Lo anterior aparte, el Emisor, a la fecha, no ha sido objeto de circunstancias relacionadas a fusiones, reclasificaciones financieras, consolidaciones o adquisiciones o disposiciones de activos de importancia, distintos a los que se relacionen con el giro normal de sus negocios.

1. Gastos De Capital y Disposición De Los Activos

Cualquier gasto de capital o levantamiento de capital mediante esta emisión, será destinado para las necesidades operativas o de desarrollo de cualquiera de las Garantes.

2. Capitalización y Endeudamiento

A la fecha de este Prospecto Informativo el Emisor no mantiene relaciones con entidades financieras y de crédito, mientras que Garantes mantienen relaciones financieras y de crédito con Global Bank Corporation.

3. Financiamientos Recibidos

El Emisor no ha recibido financiamientos.

4. Compromisos y Contingencias

El Emisor no tiene compromisos ni contingencias.

B. CAPITAL ACCIONARIO

A continuación, se detalla lo referente al capital accionario del Emisor.

- 1. Capital Social Autorizado: Diez Mil Dólares (US\$10,000.00)
 - a. Número de acciones autorizadas: 100 acciones comunes y nominativas.
 - b. Número de acciones emitidas y completamente pagadas: 100 acciones comunes y nominativas.
 - c. Valor nominal: (US\$100.00)
 - d. No existen acciones suscritas y no pagadas.
 - e. El capital del Emisor no ha sido pagado con otros bienes que no sean efectivo.
- 2. No existen acciones que no representan capital.
- 3. El Emisor no mantiene acciones en tesorería.
- 4. No existe capital autorizado no emitido o un compromiso de incrementar el capital.
- 5. El Emisor no cuenta con valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes o valores convertibles. El pacto social del Emisor no contempla categoría de personas con derecho de suscripción preferente ni términos, condiciones o procedimientos correspondientes a tales porciones.

C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS

El Emisor fue constituido mediante Escritura Pública No.2565 de 9 de marzo de 2006, otorgada ante la Notaria Novena del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio No. 519322 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 13 de marzo de 2006.

El Emisor no ha adoptado estatutos.

D. DESCRIPCION DEL NEGOCIO

El Emisor es una empresa constituida en el 2006 por empresarios panameños con más de 40 años en la industria de la construcción. Urban Development Group se dedica a diseñar y administrar proyectos residenciales y comerciales de calidad, involucrándose de primera mano con los promotores para escoger el terreno, diseñar el proyecto, revisar su funcionalidad, presupuestarlo, asesorar a los promotores para obtener el financiamiento bancario, venderlos, supervisar que la ejecución de obra se dé con la calidad, presupuesto y cronograma esperado y entregar las unidades que correspondan. La oficina principal del Emisor está localizada en Avenida Roberto Motta, Costa del Este, Edificio UDG, Provincia de Panamá y apartado postal número 0831-01843.

E. DESCRIPCION DE LA INDUSTRIA

Panamá ha sido una de las economías de más rápido crecimiento en todo el mundo; durante la última década el crecimiento promedio anual fue de 6.5% en los últimos cinco años, según el Banco Mundial.

La República de Panamá ha recibido altas inversiones públicas y las inversiones privadas se han mantenido fuerte, el país se ha establecido como la tercera economía con mayor crecimiento en América Latina y el Caribe.

El presidente Laurentino Cortizo, actual administración, tomó posesión el 1 de julio de 2019. El gobierno cuenta con un plan de acción que incluye:

- 1. Economía competitiva que genere empleos
- 2. Combate a la pobreza y a la desigualdad
- 3. Política exterior enfocada en proteger los intereses nacionales
- 4. Educación
- 5. Compromiso con la transparencia

F. RESTRICCIONES MONETARIAS

No existe legislación, decreto o regulación alguna en la República de Panamá que pueda afectar la importación o exportación de capital o la disponibilidad de efectivo para uso del Emisor.

G. LITIGIOS LEGALES

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

H. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

El Emisor no ha sido objeto de sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia de Mercado de Valores o por una organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta emisión.

I. PROPIEDADES, MOBILIARIO, EQUIPO Y MEJORAS

El emisor cuenta con propiedades, mobiliario, equipos y mejoras por la suma de US\$668,495 al 31 de diciembre de 2019, que abarca las oficinas actuales de UDG ubicadas en Costa del Este, licencias, software, mobiliarios, equipos y mejoras en las oficinas de Obarrio.

J. INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS

A la fecha de este Prospecto Informativo el Emisor no cuenta con investigación y desarrollo, patentes, licencias.

K. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo.

V. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

	Septiembre 2020 Interinos	Diciembre 2019 Auditados	Diciembre 2018 Auditados
ACTIVOS			
Efectivo en bancos	37,515	79,952	29,119
Cuentas por cobrar – clientes	127,307	3,160	13,804
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	-	149,829	53,388
Adelanto a compra de proveedores	34,180	_	
Gastos pagados por adelantados	10,770	1,150	1,045
ITBMS - Tesoro Nacional		-	20,27
Impuestos pagados por adelantados	114,278	114,278	1,320
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	324,050	348,369	118,959
Préstamos por cobrar partes relacionadas	+	-	7,300,653
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	79,783	21,569	4,134,51
Adelanto a compra de propiedad	540,025	_	
Costo de construcción en proceso	494,534	494,534	264,24
Propiedad, equipo y mejoras, neto	152,956	159,606	168,47.
Mobiliario y equipo, neto	1,083	34,022	50,62
Fondos de cesantía	54,822	50,063	48,09
Impuesto diferido	20,528	20,528	,
Otros activos	33,83	566,435	803,04
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,377,562	1,346,757	12,769,64
TOTAL DE ACTIVOS	1,701,612	1,695,126	12,888,60
PASIVOS			
Cuentas por pagar – proveedores	8,669	16,457	25,46
Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	7,174	388,803
Prestaciones laborales	-	105,280	106,913
Adelanto recibidos de clientes	4,921	-	
Impuestos sobre la renta	-	-	89,59
Tesoro Nacional ITBMS	5,498	-	
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	37,391	37,63 1	28,01
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	56,479	166,542	638,80
Cuentas por pagar - partes relacionadas	357,200	224,922	10,486,79
Cuentas por pagar – accionista	247,314	161,202	672,00
Impuesto sobre la renta diferido	_	9,326	8,63
Prima de antigüedad	42,158	-	
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	646,672	395,450	11,167,43
TOTAL DE PASIVOS	703,151	561,992	, 11,806,23

998,461	1,133,134	1,082,369
(44,125)	(43,194)	(29,701)
(135,032)	•	-
1,147,618	1,146,328	1,082,070
30,000	30,000	30,000
	1,147,618 (135,032) (44,125)	1,147,618 1,146,328 (135,032) (44,125) (43,194)

ESTADO DE RESULTADO (Cifras en USS dólares americanos)

	Septiembre 2020 Interino	Diciembre 2019 Auditados	Diciembre 2018 Auditados
INGRESOS			
Ingresos por Servicios	396,865	1,459,421	2,173,106
GASTOS			
Salarios y Prestaciones Laborales	(310,764)	(856,677)	(828,570)
Gastos Generales Administrativos	(221,346)	(565,075)	(871,063)
Intereses ganados	213	1,447	2,831
Otros Ingresos		12,828	8,268
	(531,897)	(1,407,477)	(1,688,534)
GANANCIA DE LA OPERACIÓN	(135,032)	51,944	484,572
Impuesto sobre la renta:			
Diferido		19,839	(840)
Corriente	-	(7,525)	(111,968)
UTILIDAD NETA	(135,032)	64,258	371,764
EBITDA	(89,928)	111,059	510,386

Liquidez

Los activos totales del Emisor al cierre del 31 de septiembre de 2020 registro un ligero aumento de US\$6 mil que representa 0.4% con respecto al trimestre anterior. Para el período auditado con cierre al 31 de diciembre de 2019 se registraron activos totales por la suma de US\$1.69 millones que representa una disminución del 86.8% con respecto al 31 de diciembre de 2018, mayormente afectado por la disminución de las cuentas por cobrar partes relacionadas y compañías relacionadas en US\$11.4 millones.

Durante el período transcurrido de diciembre 2019 a septiembre 2020, los activos corrientes disminuyeron en 7.0% a US\$324 mil por la disminución del efectivo en bancos. Al 31 de diciembre de 2019 los activos corrientes se registraron por la suma de US348 mil con un incremento del 192.8% con respecto a los activos corrientes registrado por la suma de US\$119

mil al 31 de diciembre del 2018, el aumento se debió mayormente por el aumento en el efectivo y los impuestos pagados por adelantados.

En el caso de los activos no corrientes vemos un aumento para el trimestre al cierre de septiembre de 2.3% ó US\$30 mil. Los activos no corrientes del Emisor representaban el 79.4% del total de los activos al cierre de diciembre 2019, producto de los otros activos que corresponde al abono de la compra de nuevas oficinas en US\$540 mil y las construcciones en proceso en US\$494 mil.

El índice de liquidez (activos corrientes entre pasivos corriente del Emisor al 30 de septiembre de 2020 es de 5.74 veces y 2.09 veces al 31 de diciembre 2019.

Recursos de Capital

Al 30 de septiembre de 2020 hubo una disminución del patrimonio en 11.9% a US\$998 mil producto de una pérdida de utilidades de US\$135 mil en el trimestre. El patrimonio total al 31 de diciembre de 2019 tuvo un leve aumento del 4.7% producto del aumento de la utilidad retenida por la suma de US\$64 mil.

Para el mismo período con cierre a septiembre 2020 hubo un aumento del 25.1% en los pasivos totales a US\$703 mil debido al aumento del 58.8% en cuentas por pagar compañías relacionadas. Por otro lado, los pasivos totales del Emisor disminuyeron en US\$11.3 millones, de US\$ 11.8 millones al 31 de diciembre de 2018 a US\$561 mil al 31 de diciembre de 2019, debido principalmente a la disminución en (i) las cuentas por pagar compañías relacionadas de US\$ 10.5 millones a US\$224 mil producto de la escisión de activos a la compañía UDG Financial Holding, S.A.; y (ii) las cuentas por pagar accionista de US\$672 mil a US\$161 mil.

Para el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2020 los pasivos no corrientes cerraron en US\$646 mil presentando un aumento en las cuentas por pagar compañía relacionadas de US\$132mil. Al 31 de diciembre de 2019 los pasivos no corrientes registrado una disminución en US\$11.2 millones que representa el 95.2% con respecto al 31 de diciembre de 2018, mayormente afectado por la disminución de las cuentas por pagar partes relacionadas.

A la fecha del presente Prospecto Informativo el Emisor no mantiene obligaciones financieras.

Resultados de Operaciones

Al 30 de septiembre de 2020, el Emisor presentó ingresos por US\$396 mil en concepto de servicios prestados. Los ingresos del Emisor para el año terminado al 31 de diciembre de 2019 fueron de US\$1.4 millones, lo cual represento una disminución de en los ingresos del 32.8% con respecto a los ingresos reportado por US\$ 2.2 millones de dólares al 31 de diciembre de 2018, mayormente afectado por la disminución de los ingresos por comisiones en ventas.

Con respecto a los gastos para el trimestre con cierre a septiembre se reportaron gastos por un monto de US\$532 mil. Al 31 de diciembre del 2019 los gastos reportaron una disminución en US\$281 mil con respecto al 31 de diciembre de 2018, debido principalmente a la disminución de (i) los gastos generales y administrativos en US\$305 mil.

Al 30 de septiembre de 2020, el Emisor reportó una pérdida de US\$135mil. Al cierre del 31 de diciembre de 2019 la utilidad neta disminuyo a US\$64 mil lo cual representa una disfininución en

82.7%, con respecto a la utilidad neta reflejada al 31 de diciembre de 2018 de US\$371 mil. La disminución se vio afectada por la baja significativa en los ingresos de la empresa, los cuales se ven afectados por el entono económico que actualmente se encuentra el país.

A. Análisis de Perspectivas

Al igual que otras industrias de la economía, el sector inmobiliario en sus diferentes renglones no ha escapado de las afectaciones económicas que está dejando a su paso la pandemia del nuevo coronavirus en Panamá.

Parte de los ingresos del Emisor proviene de la administración de los proyectos. No se espera que este ingreso se vea impactado ya que todos los proyectos que el Emisor administra cuentan con préstamos bancarios aprobados, preventa mínima y la solidez de los accionistas para continuar el proyecto.

Las ventas que realiza el Emisor, en nombre de los promotores, podrían verse afectadas por la disminución en el poder adquisitivo de los futuros compradores. Sin embargo, para seguir impulsando los proyectos que el Emisor vende en nombre de los promotores, el Emisor ha iniciado un proceso de ventas en línea en donde se envían a los clientes los recorridos virtuales de las propiedades para que los prospectos no tengan que exponerse al virus, pero que puedan visitar los proyectos. Además, el Emisor está impulsando los medios digitales para las ventas y participa activamente en iniciativas como el Mall Virtual de Panamá, Capac Online, Feria Gogetit. Esta estrategia ha permitido al Emisor, seguir vendiendo, en nombre de los promotores, en el estado actual de pandemia.

El Emisor espera grandes retos y oportunidades una vez pase la pandemia del Covid-19. El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, por ende, está sujeto a los riesgos inherentes al mercado financiero y entorno económico panameño en general.

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

A. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores.

1. Junta Directiva: Identidad, funciones y otra información relacionada.

Gabriel Diez Polack -Presidente

Nacionalidad: panameño

Fecha de nacimiento: 30 de julio de 1947

Domicilio profesional: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: (507) 265-0310

Correo electrónico: diezpgaby@gmail.com

El Sr. Diez Polack es un destacado empresario que se desempeña en el sector de la construcción desde el año 1970 y en el sector inmobiliario desde 1988. Adicionalmente, ha sido presidente de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) en dos periodos, dos veces presidente del Sindicato de Industriales de Panamá (SIP), en dos ocasiones presidente del Consejo Nacional de

la Empresa Privada (CONEP), y secretario intercontinental del Consejo Interamericano de Comercio y Producción (CICYP) y Ministro de Vivienda,

Gabriel Diez Montilla-Secretario

Nacionalidad: panameño

Fecha de nacimiento: 19 de marzo de 1972

Domicilio profesional: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: (507) 265-0310

Correo electrónico: gdiezm@udggroup.com

El Sr. Diez Montilla inició su carrera profesional en el ámbito de derecho y las finanzas, tras una experiencia de casi 20 años, pasando a ser un empresario hoy por hoy con gran visión estratégica y una exitosa trayectoria en los sectores de desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.

Monica Lorena Diez-Tesorero

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 23 de noviembre de 1973

Domicilio profesional: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: (507) 265-0310

Correo electrónico: mdiez@udggroup.com

La Sra. Diez Montilla es Licenciada en Mercadeo y Publicidad, con varios años de experiencia en el sector de gestión inmobiliaria.

Conrado Fajardo - Director de Proyectos

Nacionalidad: panameña.

Fecha de Nacimiento: 16 de noviembre de 1973.

Domicilio Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este, Corregimiento

de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: 265-0310.

Correo electrónico: cfajardo@udggroup.com

El Sr. Fajardo es Ingeniero Civil con más de 25 de experiencia en la construcción. Trabajó en Ingeniería. R.M. por más de 10 años y lleva 8 años con desarrollos de proyectos inmobiliarios.

Patricia Lee - Directora Financiera

Nacionalidad: panameña.

Fecha de Nacimiento: 2 de febrero de 1985.

Donicilio Comercial: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbamización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: 265-0310.

Correo electrónico: plee @udggroup.com

La Sra. Lee es Ingeniera Civil graduada de la Universidad Santa María La Antigua de Panamá. Posee una Maestría en Administración de Empresas de Florida International University y una Maestría en Finanzas de Tulane University. Trabajó como ingeniera y administradora de proyectos en Lee Choy Group; luego se dedicó a la banca en The Bank of Nova Scotia.

Hipólito González - Gerente Tributario y Control Financiero

Nacionalidad: panameña.

Fecha de Nacimiento: 5 de enero de 1976.

Domicilio Comercial: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: 265-0310.

Correo electrónico: hgonzalez@udggroup.com

El Sr. González es Licenciado en Contabilidad por la Universidad de Panamá, certificado en Normas Internacionales de Información Financiera.

María Carolina Karam - Directora de Recursos Humanos

Nacionalidad: venezolana.

Fecha de Nacimiento: 2 de junio de 1978.

Domicilio Comercial: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: 265-0310.

Correo electrónico: mkaram@udggroup.com

La Sra. Karam es Licenciada en Relaciones Industriales, facilitadora y Coach Certificado por la ICC (International Coaching Institute) con más de 15 años de experiencia y trayectoria a nivel nacional e internacional en cargos gerenciales y como consultora senior empresarial dentro del área de Recursos Humanos.

Luz Leal - Gerente de Ventas

Nacionalidad: guatemalteca.

Fecha de Nacimiento: 16 de diciembre de 1980.

Domicilio Coniercial: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: 265-0310.

Correo electrónico: <u>lleal@udggroup.com</u>

La Sra. Leal es Licenciada en Diseño Gráfico por la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología, con un MBA con énfasis en Mercadeo por la Universidad Latina de Panamá.

Yaneli Espinosa-Contralora

Nacionalidad: panameña.

Fecha de Nacimiento: 31 de marzo de 1972.

Domicilio Comercial: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: 265-0310.

Correo electrónico: yespinosa@udggroup.com

La Sra. Espinosa es Licenciada en Contabilidad por la Universidad de Panamá. Culminó estudio en Administración de Empresas por la Universidad Latinoamericana de Ciencias y Tecnologías.

Jeannie de Menchaca - Subgerente de Gestión Inmobiliaria

Nacionalidad: panameña.

Fecha de Nacimiento: 21 de octubre de 1975.

Domicilio Comercial: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: 265-0310.

Correo electrónico: jdemenchaca@udggroup.com

La Sra. De Menchaca es Licenciada en Mercadeo y Publicidad por la Universidad del Istmo de Panamá.

Jorge Sobredo-Gerente de Proyecto

Nacionalidad: española.

Fecha de Nacimiento: 17 de octubre de 1983.

Domicilio Comercial: Edificio UDG, Avenida Roberto Motta, Urbanización Costa del Este,

Corregimiento de Juan Diaz, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: 265-0310.

Correo electrónico: jsobredo@udggroup.com

El Sr. Sobredo es Ingeniero Informático por la Universidad de Salamanca, España, e Ingeniero Civil por la Universidad Santa María La Antigua de Panamá. Se desempeña actualmente como Gerente de Proyecto, responsable de la gestión y cumplimiento del presupuesto, tiempo, alcance y calidad.

B. COMPENSACIÓN

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

C. ASESORES Y AUDITORES

Asesores Legales

El Emisor y el Agente Estructurador han designado a Morgan & Morgan como asesor legal externo para la preparación de la documentación requerida para la presente Emisión.

MORGAN & MORGAN

Avenida Paseo del Mar Urbamización Costa del Este, Torre MMG Piso 25 Apartado Postal 0832-00232 Panamá, República de Panamá Teléfono: (507) 265-7777, Fax: (507) 265-7700

Ricardo Arias: ricardo.arias@morimor.com

Aristides Anguizola: aristides.anguizola@morimor.com

www.morimor.com

S

Asesor Legal Interno

El asesor legal interno del Emisor es Rodrigo Ezequiel Vieto, teléfono (507) 265-0310, correo electrónico rvieto@udggroup.com.

Auditores Externos

RSM Panamá, S.A.

Dirección: P.H Humboldt Tower, Piso 8, Calle 53 Marbella, Panamá, República de Panamá

Panamá, República de Panamá Teléfono: (507) 366-4600 Contacto: Julio Cruz

Correo-e: jcruz@rsm.com.pa

Sitio Web: https://www.rsm.global/panama/es

Auditor Interno

El auditor interno del Emisor es Hipólito González, teléfono (507) 265-0310, correo electrónico hgonzalez@udggroup.com

D. GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores.

E. EMPLEADOS

A la fecha, el Emisor cuenta con 35 empleados.

F. PROPIEDAD ACCIONARIA

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

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	2	100%	2	100%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Totales	2	0%	2	100%



No existe arreglos que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento sobre acciones u otros valores del Emisor

VII. ACCIONISTAS

A continuación, se detalla tabla con relación a la composición accionaria del Emisor:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del número de Acciones	Numero de accionistas	% del número de accionistas
1-50	50	50%	1	50%
51-100	50	50%	1	50%
Total	100	100%	4	100%

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

Las Garantes del Emisor, podrían tener accionistas, directores y/o dignatarios en común.

1. Saldo y transacciones con partes relacionadas

A la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor cuenta con los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

m	Auditados	Auditados	
Transacciones con Partes Relacionadas	31/12/2019	31/12/2018	
Cuentas por cobrar – compañías relacionadas	US\$171,398	US\$11,488,556	
Cuentas por pagar – compañías relacionadas	US\$232,096	US\$10,875,594	
Cuentas por pagar- accionista	US\$161,202	US\$672,006	

Fuente: Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

2. Personas que brindan servicios relacionados al proceso de registro

Ni Global Bank Corporation, en su condición de estructurador y agente de pago, mi Global Valores, como colocador y puesto de bolsa autorizado de los Bonos; ni Morgan & Morgan, en su condición de asesores legales externos que han asesorado al Emisor y al Agente Estructurador en la preparación de la solicitud de registro de la Emisión, del Prospecto, los contratos y demás Documentos de la Emisión; ni Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores; ni la Bolsa de Valores de Panamá S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Emisor.

3. Interés de asesores

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

IX. TRATAMIENTO FISCAL

A. GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE 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 dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la 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, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retemido 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 obtemida 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 Emisor el registro de la transferencia de los Bonos a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

B. 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, 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 SMV 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 cinco por ciento (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.

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

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

X. LEY APLICABLE

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

XI. OTRA INFORMACIÓN

La oferta pública de los valores de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a Acuerdos, reglamentos y resoluciones adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre la materia. 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 Informativo podrán ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores ubicadas en el piso 8 del Edificio Global Plaza, en la Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Ninguna casa de valores o corredor de valores u otra persona está autorizada a dar información o garantía con relación a esta oferta pública, distinta a la expresamente contemplada en este Prospecto Informativo. Ni los asesores financieros, ni los auditores o asesores legales del Emisor asumen responsabilidad alguna por el contenido de este Prospecto Informativo. La información contenida en este Prospecto Informativo es sólo responsabilidad

del Emisor.

XII. ANEXOS

Se anexan al siguiente prospecto los siguientes documentos:

- 1. Anexo I Glosario de Términos
- 2. Anexo II Informe de Calificación de Riesgo
- 3. Anexo III- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019
- 4. Anexo IV Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2020



ANEXO 1

Glosario de Términos Definidos

En adición a otros términos o expresiones que se encuentran definidos en este Prospecto Informativo, queda entendido que los siguientes términos, cuando sean utilizados en mayúsculas, tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

"Agente de Pago. Registro y Transferencia" o "Agente de Pago": significa la institución encargada de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, efectuar los pagos correspondientes en cada Fecha de Pago en representación del Emisor, mantener el Registro de los Tenedores Registrados, 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 Agente de Pago, Registro y Transferencia.

"<u>Balance Requerido</u>": significa la cantidad de fondos que, como mínimo, se requiere tener en una cuenta fiduciaria de cualquier Fideicomiso de Garantía como garantía de los Bonos de la Serie Garantizada emitidos y en circulación, el cual se establecerá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

"Cambio de Control": significa la pérdida por parte de los propietarios efectivos conjuntamente, directa o indirectamente, de cincuenta y un por ciento (51%) o más de las acciones comunes emitidas y en circulación del Emisor.

"Capital de Trabajo": significa el resultado de los activos corrientes (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar e inventario y otros activos corrientes) menos los pasivos corrientes (cuentas por pagar, deuda bancaria a corto plazo y otros pasivos corrientes) en una fecha determinada.

"Contrato de Agencia": significa el contrato suscrito entre el Emisor y Global Bank Corporation como Agente de Pago, Registro y Transferencia.

"Contrato de Colocación de Valores y Puesto de Bolsa": significa el contrato suscrito entre el Emisor y Global Valores, S.A. como casa de valores exclusiva de la Emisión, para la colocación de los Bonos a través de la BVP.

"<u>Día Hábil</u>": significa todo día que no sea domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general están autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.

"Efecto Material Adverso" significa un efecto adverso y de carácter significativo en (i) el negocio, operaciones y activos del Emisor, del garante de cualquiera de las Series Garantizadas, o de la Garante a favor de la cual se otorgue una facilidad de crédito con los fondos producto de la liquidación de los Bonos de cualquier Serie, (ii) la capacidad del Emisor para cumplir cualquiera de sus obligaciones de pago bajo los documentos de la Emisión de los que sea parte, o (iii) la legalidad, validez, exigibilidad o la ejecución de cualquiera de los documentos de la Emisión o de los derechos y beneficios a favor de los Tenedores bajo los documentos de la Emisión de los que sea parte.

- "Emisión": significa el Programa Rotativo de Bonos Corporativos descrito en este Prospecto Informativo.
- "Emisor" o "Fideicomitente Primario": significa Urban Development Group, S.A.
- "Fecha de Expedición": significa para cada Bono cuando sea firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, como diligencia de autenticación.
- "Fecha de Liquidación": Significa respecto de cada Serie la fecha en que se produzca la liquidación de dicha Serie de Bonos ofrecidos en forma pública a través de la Bolsa de Valores de Panamá, conforme a los reglamentos aplicables de la misma, es decir, la fecha que el Emisor reciba valor por el Bono de que se trate.
- "Fecha de Oferta Inicial": Con relación al Programa Rotativo es el 2 de diciembre de 2020.
- "Fecha de Oferta": Con relación a cualquiera de los Bonos de las Series, se refiere a la fecha que se detalla en la carátula de dicho Bono. Dicha fecha será comunicada a los Tenedores Registrados mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de los Bonos a ser ofrecidos.
- "Fecha de Pago": significa la fecha en que se pagarán los intereses y capital exigible que corresponda a cada Serie, hasta la Fecha de Vencimiento o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación, lo que ocurra primero.
- "Fecha de Transferencia": significa la fecha de cada mes en la que el fiduciario del fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate aplicará los pagos en forma de cascada.
- "Fecha de Vencimiento": Fecha en la cual el Saldo Insoluto a Capital de un Bono es exigible, a saber, la Fecha de Vencimiento de cada una de las Series a ser emitidas será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.
- "Garante": significa toda aquella sociedad o persona jurídica que otorgue sus bienes en garantía para garantizar las obligaciones del Emisor bajo una Serie Garantizada.
- "Garantía" o "Garantías": significa las garantías constituidas por el Emisor o por un garante de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate(n), según corresponda conforme se establece en los Bonos y/o en el fideicomiso de garantía de la Serie(s) garantizada(s) del Programa de que se trate(n).
- "Inversiones de Capital": significa las inversiones en, y mejoras realizadas cada uno de los proyectos inmobiliarios de la Serie de que se trate.
- "LatinClear": significa Central Latinoamericana de Valores, S.A.



"Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular": significa aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de una Serie en particular, en un momento determinado.

"Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa": significa aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de todas las Serie del Programa emitidas y en circulación, en un momento determinado

"Obligación" u "Obligaciones": significa (a) todas las obligaciones asumidas en relación con préstamos o con la adquisición de bienes o servicios a plazos, (b) todas las obligaciones evidenciadas en Bonos, pagarés u otros instrumentos similares y (c) todas las garantías directas o indirectas otorgadas en relación con deudas u obligaciones de otras personas.

"<u>Participante</u>" o "Participantes": tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.b de este Prospecto Informativo.

"<u>Período de Interés</u>": significa para cada Serie emitida y en circulación, el período que comienza en la Fecha de Liquidación 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.

"<u>Período de Cura</u>": significa el periodo de cuarenta y cinco (45) días calendario de declarado, y notificado por escrito el Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado que tiene el Emisor para subsanar dicho Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado.

"Programa": significa el Programa Rotativo de Bonos Corporativos descrito en este Prospecto Informativo.

"Registro": significa el registro que el Agente de Pago mantendrá en sus oficinas principales y en el cual 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 de este.

"Saldo Insoluto a Capital": significa en relación con un Bono, el monto que resulte de restar al capital inicial de dicho Bono, los abonos a capital que de tiempo en tiempo realice el Emisor de acuerdo con los términos y condiciones del Bono correspondiente.

"Serie" o "Serie": significa cada una de las Serie de Bonos que forma parte de este Programa.

"Serie Garantizada": significa toda serie a ser emitida, dentro de este Programa, que será garantizada por uno o más fideicomisos a ser constituidos en el plazo determinado por el Emisor y comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

"Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular": significa aquellos Tenedores Registrados que representen al menos setenta y cinco por ciento (75%) del valor nominal de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación de una Serie en particular, en un momento determinado.

"Tasa de Referencia Alterna" significa la tasa de referencia que el Agente de Pago, Registro y Transferencia elija, entre aquellas tasas de referencia reconocidas a nivel mundial como sucesoras de la Tasa LIBOR, y que proporcione cotizaciones de tasas comparables a ésta última, en caso que antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés de cualquiera de las Series emitidas con una tasa de interés variable referenciada a la Tasa LIBOR, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina que no existen medios adecuados y razonables para la determinación de la Tasa LIBOR para dicho Período de Interés. La Tasa de Referencia Alterna (de existir y ser aplicable) será comunicada a la SMV al menos dos (2) Días Hábiles previo a la Fecha de Oferta de la respectiva Serie mediante un suplemento al Prospecto Informativo.

"Tenedor" o "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados": significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

