

PROSPECTO INFORMATIVO
ALIVE DEVELOPMENT, S.A.

ALIVE DEVELOPMENT, S.A. es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incorporada mediante Escritura Pública No.16,119 de 29 de julio de 2024, otorgada ante la Notaria Duodécima del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio No. 155754988 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 31 de julio de 2024. Su domicilio comercial está ubicado en P.H Fortune, Obarrio, piso 18, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Su número de teléfono es +507 265-0310 y apartado postal número 0831-01843.

US\$65,000,000.00

PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS

La Junta General de Accionistas de Alive Development, S.A. (en adelante el "Emisor"), según consta en una resolución adoptada en una reunión de la Junta General de Accionistas de fecha 29 de agosto de 2025, autorizó la emisión y oferta pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos", la "Emisión", el "Programa", o el "Programa Rotativo") del Emisor, por un monto de hasta SESENTA Y CINCO MILLONES de Dólares (US\$65,000,000.00) 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 ningún momento la suma antes indicada, sujeto al registro de los mismos en la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante la "SMV") y su listado en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante "Latinex"). El plazo de vigencia del Programa Rotativo será de diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa, y sus Series tendrán un plazo de vigencia que no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A. En base a los estados financieros interinos al 30 de septiembre del 2025, el total de pasivos representa -1.9 veces el patrimonio. De igual forma, el valor nominal de esta Emisión representa -17.6 veces el patrimonio del Emisor al 30 de septiembre del 2025. Los Bonos tendrán un valor nominal total en circulación de hasta SESENTA Y CINCO MILLONES de Dólares (US\$65,000,000.00) moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma rotativa, desmaterializada, nominativa, registrada y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Cien Dólares (US\$100.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos. Los Bonos serán emitidos en múltiples Series (cada una, una "Serie"). Salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, los términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate, incluyendo sus respectivas, Fecha de Oferta, Fecha de Liquidación, monto, plazo, Tasa de Interés, términos particulares de redención anticipada (incluyendo, sin implicar limitación, si tendrán o no penalidades por redención anticipada), así como la Serie, y, en general, cualquier otro término y condición, aplicable a los Bonos de las Series del Programa, que no haya sido establecido en el presente Prospecto Informativo, serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el Sistema Electrónico de Remisión de Información de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante el "SERI") y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

La primera Serie de Bonos a ser emitida de conformidad con el presente Programa será la Serie A (en adelante la "Serie A" o los "Bonos Serie A") y aquellas Series del Programa que se emitan con posterioridad a la Serie A se denominarán las Series Subsiguientes (cada una, una "Serie Subsiguiente" y, en conjunto, las "Series Subsiguientes" o los "Bonos de las Series Subsiguientes"). La Serie A y las Series Subsiguientes tendrán los siguientes términos y condiciones específicos, según corresponda: (i) el monto de los Bonos Serie A será de hasta Seis Millones de Dólares (US\$6,000,000.00), (ii) los Bonos Serie A tendrán un plazo de cinco (5) años contados a partir de su respectiva Fecha de Liquidación, y cada una de las Series Subsiguientes tendrán un plazo equivalente a aquel que transcurra entre su respectiva Fecha de Liquidación y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A, (iii) el pago de capital de los Bonos Serie A y el pago de capital de las Series Subsiguientes serán en la respectiva Fecha de Vencimiento, (iv) los Bonos Serie A y los Bonos de las Series Subsiguientes devengarán intereses a partir de su Fecha de Liquidación y hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla, (v) la Tasa de Interés de los Bonos Serie A y de las Series subsiguientes podrá ser fija o variable y será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta, (vi) en el evento de que la Tasa de Interés que se fije ya sea para los Bonos Serie A y/o para las Series Subsiguientes sea variable, la tasa de referencia aplicable será SOFR a Plazo (o a la Tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplace a la SOFR a Plazo o a la Tasa de Sucesión, según lo indicado en este Prospecto Informativo) más el margen que se establezca, y la cual podrá tener un piso (floor rate), (vii) los intereses de los Bonos Serie A y los intereses de los Bonos de las Series Subsiguientes serán pagados trimestralmente los días treinta (30) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o la respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla, (viii) una vez obtenido el Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá, segregadas las unidades inmobiliarias, registradas en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) y constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, los Bonos Serie A y las Series Subsiguientes deberán ser redimidas anticipadamente sin penalidad de manera obligatoria por el Emisor, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del Flujo de Caja Libre (según dicho término se define más adelante), de conformidad con el procedimiento descrito en la Sección III.A.11 del presente Prospecto Informativo, (ix) la Serie A y las Series Subsiguientes estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía con Global Financial Funds Corp., en su calidad de fiduciario, a favor de los Tenedores Registrados la Serie A y de las Series Subsiguientes. No obstante, aquellas Series de Bonos que el Emisor emita con anterioridad a la constitución de las garantías, de manera temporal y hasta tanto dichas garantías sean constituidas dentro de los plazos establecidos para ello, no contarán con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. La descripción completa de las garantías de las Series A y las Series Subsiguientes puede encontrarse en la Sección III.G de este Prospecto.

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

El Programa Rotativo cuenta con una calificación de riesgo local de BBB-(pa), perspectiva estable, otorgada por la Calificadora de Riesgo EB Ratings del 19 de enero de 2026. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.**

Precio inicial de venta: 100%

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

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

	Precio al público**	Gastos de la Emisión*	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	US\$100	\$0.51	\$99.49
Total	US\$65,000,000.00	\$331,517.8	\$64,668,482.20

* El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores

** Precio sujeto a cambios

Fecha de Oferta Inicial: 7 de mayo de 2026
Número y Fecha de Resolución: Resolución No. SMV-162-26 del 27 de abril de 2026
Fecha de Impresión: 28 de abril de 2026



Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia



Casa de Valores y Puesto de Bolsa

DIRECTORIO

ALIVE DEVELOPMENT, S.A.

Emisor
P.H. Fortune Plaza, Obarrio, piso 18,
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-0310
Atención: Gabriel Diez Montilla/Patricia Lee
gdiezm@udggroup.com/plee@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 Sanmartín
jessibel.sanmartin@globalbank.com.pa

ALEMÁN, CORDERO, GALINDO & LEE

Asesores Legales
2nd piso, Torre Humboldt, Calle 53,
Urbanización Marbella,
Panamá, República de Panamá
Apartado Postal 0819.09132
Teléfono: (507) 269-2620, Fax: (507) 264-3257
Atención: Rafael Marquinez
rmarquinez@alcogal.com
www.alcogal.com

CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.

Central de Custodia de Valores
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Latinex, Planta Baja
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105, Fax: (507) 214-8175
Atención: Lerzy Batista
operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

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.com

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Entidad de Registro
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 LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.

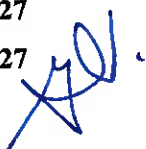
Listado
Edificio Latinex, Primer Piso
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Apartado Postal 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966, Fax: (507) 269-2457
Atención: Olga Cantillo
bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

EB RATINGS CORP

Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 394-4098, 397-5934
Atención: Ernesto Bazán
ernesto@ernestobazan.com
www.ebratings.com

ÍNDICE

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN Y FACTORES DE RIESGO.....	4
II. FACTORES DE RIESGO.....	28
A. DE LA OFERTA.....	29
B. DEL EMISOR.....	38
C. DEL ENTORNO.....	42
D. DE LA INDUSTRIA.....	44
III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA.....	45
A. DETALLES DE LA OFERTA.....	45
B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	87
C. MERCADOS.....	89
D. GASTOS DE LA EMISIÓN.....	90
E. USO DE LOS FONDOS.....	90
F. IMPACTO DE LA EMISIÓN.....	91
G. GARANTÍAS.....	92
IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR.....	112
A. CONSTITUCIÓN DE ALIVE DEVELOPMENT, S.A.....	112
B. CAPITAL ACCIONARIO.....	113
C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS.....	113
D. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.....	113
E. DESCRIPCIÓN DE LA INDUSTRIA.....	114
F. RESTRICCIONES MONETARIAS.....	116
G. LITIGIOS LEGALES.....	116
H. SANCIONES ADMINISTRATIVAS.....	116
I. PROPIEDADES, MOBILIARIO, EQUIPO Y MEJORAS.....	116
J. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.....	116
K. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	117
V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS.....	117
A. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS.....	119
VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS.....	120
A. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS Y ADMINISTRADORES.....	120
B. COMPENSACIÓN.....	121
C. ASESORES Y AUDITORES.....	122
D. GOBIERNO CORPORATIVO.....	122
E. EMPLEADOS.....	122
F. PROPIEDAD ACCIONARIA.....	123
VII. ACCIONISTAS.....	123
VIII. TRATAMIENTO FISCAL.....	125
A. GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE BONOS.....	125
IX. LEY APLICABLE.....	127
X. OTRA INFORMACIÓN.....	127
XI. ANEXOS.....	127



RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN 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.

Emisor:	Alive Development, S.A.
Tipo de Valor:	Bonos Corporativos emitidos bajo un Programa Rotativo en tantas Series como determine el Emisor, registrados en la SMV y listados en Latinex.
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Monto del Programa Rotativo:	<p>Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no podrá exceder de SESENTA Y CINCO MILLONES de Dólares (US\$65,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en ningún momento.</p> <p>El valor nominal de esta Emisión representa 17.6 veces el patrimonio del Emisor al 31 de diciembre del 2024.</p>
Programa Rotativo:	<p>El Emisor podrá emitir tantas Series como estime conveniente 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 Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00). El Programa Rotativo de Bonos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en Series en la medida que exista disponibilidad dentro del cupo total (alcance) registrado en la SMV y listado en Latinex. 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 Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00).</p>

En la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido o redimido para emitir nuevos Bonos por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido.

Series:

Los Bonos serán emitidos en múltiples Series. Salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, los términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate, incluyendo sus respectivas, Fecha de Oferta, , Fecha de Liquidación, monto, plazo, Tasa de Interés, términos particulares de redención anticipada (incluyendo, sin implicar limitación, si tendrán o no penalidades por redención anticipada), así como la Serie, y, en general, cualquier otro término y condición, aplicable a los Bonos de las Series del Programa, que no haya sido establecido en el presente Prospecto Informativo, serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Global Bank Corporation ha emitido un compromiso de suscribir, con base en los términos aquí descritos, hasta US\$60,000,000.00 de los Bonos Serie A y de las Series subsiguientes.

Fecha de Oferta Inicial:

7 de mayo de 2026.

Fecha de Oferta:

Respecto de los Bonos de una Serie, es la fecha en la que los Bonos de la Serie de que se trate se ofrecen para la venta en el mercado primario.

Serie A: La respectiva Fecha de Oferta de los Bonos Serie A será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y

presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva.

Series Subsiguientes: Para los Bonos de cada Serie Subsiguiente, la respectiva Fecha de Oferta será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Fecha de Emisión:

Respecto de los Bonos de una Serie, es la fecha a partir de la cual los Tenedores Registrados devengan intereses de los Bonos, pagados por el Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia y conforme a los reglamentos de Latinclear. La respectiva Fecha de Emisión coincide con la respectiva Fecha de Liquidación conforme a los reglamentos de Latinclear.

Serie A: La respectiva Fecha de Emisión de los Bonos Serie A será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Series Subsiguientes: Para los Bonos de cada Serie Subsiguiente, la respectiva Fecha de Emisión será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Respecto de los Bonos de una Serie, es la fecha en que se produzca la liquidación y/o pago de los Bonos.



Fecha de Liquidación:

Serie A: La respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Series Subsiguientes: Para los Bonos de cada Serie Subsiguiente, la respectiva Fecha de Liquidación será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Denominación:

Los Bonos Corporativos serán emitidos en denominaciones de Cien Dólares (US\$100.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos.

Precio de Colocación:

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

Duración del Programa Rotativo:

El plazo de vigencia del Programa Rotativo será de diez (10) años contado a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa.

Tasa de Interés:

Serie A: Puede ser fija o variable y será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será

comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Series Subsiguientes: Puede ser fija o variable y será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Tasa de Sucesión

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés de los Bonos de cualquier Serie con tasa variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia le notifica al Emisor y a los Tenedores Registrados de los Bonos de la respectiva Serie con tasa variable, que ha ocurrido cualquier Evento de Reemplazo de la SOFR o SOFR a Plazo establecidos en la Sección III.A.4 del Prospecto Informativo en relación con la indisponibilidad o imposibilidad de determinación de la Tasa SOFR o de la Tasa SOFR a Plazo, se han establecido mecanismos para el establecimiento de una Tasa de Sucesión y en caso que ello no se logre, en el plazo indicado en la Sección III.A.4 de este Prospecto Informativo, en ese caso, una Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, tendrá derecho a solicitarle al Agente de Pago, Registro y Transferencia la expedición de un Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos de la respectiva Serie con tasa variable.

Base de Cálculo:

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).

Fecha de Vencimiento:

La Fecha de Vencimiento, respecto de los Bonos de una Serie, es la fecha que caiga al final del plazo de los Bonos.

Serie A: Cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación la Serie A. La respectiva Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Series Subsiguientes: Un vencimiento que no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A. Para los Bonos de cada Serie Subsiguiente, la respectiva Fecha de Vencimiento será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Pago de Capital:

El pago de capital de los Bonos de todas las Series será en la respectiva Fecha de Vencimiento.

Pago de Intereses:

Los Bonos de todas las Series devengarán intereses a partir de su Fecha de Liquidación y hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla, y los intereses de los mismos serán pagados trimestralmente los días treinta (30) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o la respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

Prelación:

Los Bonos de todas las Series estarán garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores



Registrados y constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, por razón las garantías constituidas y hasta el valor de las mismas, y en general, por las prelación establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de control administrativo, reorganización o liquidación.

Período Fiscal del Emisor:

Año fiscal terminado el 31 de diciembre de cada año.

Garantías:

Cada una de las Series estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía y Administración (el "Contrato de Fideicomiso de Garantía" o "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso") con Global Financial Funds Corp. (el "Agente Fiduciario", el "Fiduciario" o el "Fiduciario del Fideicomiso de Garantía") a favor de los Tenedores Registrados de Bonos de todas las Series, el cual será constituido por el Emisor en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso, en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A, y el cual contendrá los siguientes bienes y derechos, entre otros:

- a) Aporte(s) inicial(es) por la suma de US\$1,500.00, a razón de US\$500.00 para cada cuenta fiduciaria y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso;
- b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre la Finca del Proyecto, incluyendo sus mejoras declaradas o no, segregaciones e incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal, así como las fincas resultantes una vez la Finca del Proyecto se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal. Dicha primera

hipoteca y anticresis deberá estar constituida a favor del Fiduciario en un plazo no mayor de sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A;

- c) Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la ejecución de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, en caso de ser esto necesario, según lo dispuesto en la Sección III.G. de este Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso;
- d) Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la cesión irrevocable e incondicional de los Créditos Cedidos provenientes de los Contratos de Venta y Arrendamiento, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos (ver Sección III.G.2);
- e) El Emisor contará con un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A, para firmar y formalizar un contrato maestro de cesión de Créditos Cedidos presentes (correspondientes a aquellos Contratos de Venta y Arrendamiento que ya tenga el Emisor suscritos) y futuros (el "Contrato Maestro de Cesión");

En el caso de la cesión de los cánones de arrendamiento derivados de contratos de arrendamiento futuros, el Emisor contará con un período de treinta (30) días calendario desde su fecha de firma para notificar al arrendatario de la cuenta adonde deben ser depositados los cánones de arrendamiento;

- f) El importe de los dineros concedidos o debidos al Emisor por el asegurador de la Finca del Proyecto hipotecadas o que



se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud del endoso de la Póliza de Seguro contra Todo Riesgo para Contratistas (“Seguro CAR”) contratada por el Emisor, por cuenta del contratista o constructor del Proyecto y por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de reposición del Proyecto, durante el Periodo de Construcción y hasta tanto se haya obtenido el Permiso de Ocupación del Proyecto. El Seguro CAR únicamente estará contratado y endosado a favor del Fiduciario mientras dure el Período de Construcción. El Emisor contará con un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para presentar al Fiduciario los respectivos endosos del Seguro CAR;

- g) El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor por el asegurador de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud del endoso de las pólizas de seguro contra todo riesgo (“All Perils Insurance”) cubriendo riesgo de incendios, rayos, terremotos e incendios causados por terremotos, con extensión de cobertura catastrófica, sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, a medida que se obtenga el Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá, correspondiente. En caso de que los Permisos de Ocupación se gestionen o concedan de manera parcial, el *All Perils Insurance* deberá cubrir la parte del Proyecto que cuente con el respectivo Permiso de Ocupación parcial, hasta completar la totalidad del edificio del Proyecto. El Emisor contará con un plazo no mayor

de sesenta (60) días calendario contados desde el momento que en que obtiene el (cada) Permiso de Ocupación del Proyecto, expedido(s) por el Municipio de Panamá, para presentar al Fiduciario los respectivos endosos del *All Perils Insurance*;

- h) El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor por el asegurador de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud (1) del endoso de la fianza de cumplimiento sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al treinta por ciento (30%) del Costo Directo de Construcción, y (2) del endoso de la fianza de pago sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al quince por ciento (15%) del Costo Directo de Construcción. El Emisor contará con un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para presentar al Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de cumplimiento y pago;

Si el Emisor y el constructor del Proyecto son Parte Relacionada, el Emisor no está en la obligación de gestionar fianza de cumplimiento y fianza de pago;

- i) Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos (según lo dispuesto en la Sección III.G.2.a. de este Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso);
- j) Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos (según lo dispuesto en la Sección

III.G.2.b. de este Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso);

- k) Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva (según lo dispuesto en la Sección III.G.2.c. de este Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso);
- l) Los fondos depositados en cualquier otra cuenta que de tiempo en tiempo establezca el Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso;
- m) El Aporte Extraordinario que el Emisor se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso;
- n) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Agente Fiduciario con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso;
- o) Los intereses y demás réditos que generen los bienes del Fideicomiso.

Uso de los Fondos:

En caso de que se coloque la Emisión en su totalidad, el Emisor recibirá, neto de comisiones y gastos, un monto aproximado de Sesenta y Cuatro Millones Seiscientos Sesenta y Ocho Mil Cuatrocientos Ochenta y Dos Dólares con 20/100 (US\$64,668,482.20), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (ver Sección III.D de este Prospecto Informativo).

Esta suma se utilizará de acuerdo a la siguiente descripción aproximadamente:

- (i) un total de Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, serán utilizados para el desarrollo del proyecto, incluyendo la cancelación de un préstamo puente otorgado por Global Bank Corporation

por la suma de US\$6,000,000.00 por un plazo de 12 meses, una tasa de 8.00% más FECI hasta su vencimiento, para el financiamiento del desarrollo del proyecto inmobiliario ALIVE; y (ii) el restante, para el giro normal de negocios del Emisor. Al 30 de enero de 2026, el referido préstamo puente tiene un saldo de US\$1,321,000.00.

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 a favor de dichas centrales de valores, en forma nominativa, rotativa, desmaterializada, registrada y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Cien Dólares (US\$100.00) o sus múltiplos, 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.

Redención Anticipada:

Redenciones Anticipadas Obligatorias

Para los Bonos de todas las Series, una vez obtenido el Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá, segregadas las unidades inmobiliarias, registradas en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) y constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Emisor estará obligado a redimir anticipadamente los Bonos, ya sea de manera total o parcial, sin penalidad, por un monto equivalente al 100% del Flujo de Caja Libre (según dicho término se define en el Glosario de este Prospecto Informativo), proveniente del setenta y siete por ciento (77%) de los precio de venta y del cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento (neto de gastos operativos) provenientes de los

Contratos de Venta y Arrendamiento (cada una, una “Redención Anticipada Obligatoria”).

El Emisor deberá efectuar una Redención Anticipada Obligatoria, cada vez que se acumule en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos la suma de Ochocientos Mil Dólares (US\$800,000.00) proveniente del Flujo de Caja Libre (el “Monto Acumulado para Redimir”).

Redenciones Anticipadas Opcionales

Adicionalmente, para los Bonos de todas las Series, el Emisor, a su discreción, podrá redimir anticipadamente, sin penalidad, ya sea de manera parcial o total, los Bonos, emitidos y en circulación en cualquier momento que estime conveniente, siempre que tales redenciones anticipadas sean con aporte de capital (fondos propios) del Emisor.

Salvo que los fondos provengan de aportes de capital (flujos propios), de ventas y/o alquileres de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, y/o de uno o más financiamientos otorgados por Global Bank Corporation, en caso de que el Emisor quiera redimir los Bonos, aplicará una penalidad por redención anticipada correspondiente: (i) hasta que se cumpla el primer aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, aplicará una penalidad de 2% dando como resultado un precio equivalente al 102% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos; (ii) después del primer aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A y hasta que se cumpla el segundo aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, aplicará una penalidad de 1% dando como resultado un precio equivalente al 101% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos.

Después del segundo aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, no aplicará penalidad de redención anticipada.

Condiciones Comunes Aplicables a todas las Redenciones Anticipadas

Cualquier redención anticipada, 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 la presente sección en relación con una decisión o cumplimiento de obligación del Emisor de redimir anticipadamente los Bonos.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de Cien Mil Dólares (US\$100,000.00) e incrementos de Cien Dólares (US\$100.00) o sus múltiplos por encima de dicha suma, a menos que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos a ser redimidos sea menor a dicho monto, a menos que el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos 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 los Bonos de la Serie correspondiente.

En caso de realizarse una redención anticipada, el pago se realizará a prorrata entre los Tenedores Registrados de cada Serie de los Bonos a ser redimidos, aplicables a los montos pagaderos de capital de dichos Bonos, conforme a lo establecido en este Prospecto Informativo, en el orden inverso al vencimiento de dicha suma.

Cada Redención Anticipada se aplica a cada una de las Series de acuerdo con el orden de su Fecha de Liquidación y hasta tanto sean canceladas la totalidad de las Series.

Para mayor detalle, ver Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo

Fuente de Repago:

El repago del capital e intereses de los Bonos de todas las Series provendrá de los recursos financieros generales del Emisor, incluyendo, pero no limitándose a: (i) los Créditos Cedidos conforme los mismos sean recibidos por el

Emisor producto de los Contratos de Venta y Arrendamiento del Proyecto; y (ii) aportes extraordinarios de los accionistas del Emisor.

Tratamiento Fiscal:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

De conformidad con el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado de tiempo en tiempo), 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, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y la enajenación de los mismos 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 retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

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

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses:

De conformidad con el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado), los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.



Si los Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores no fuesen colocados a través de una bolsa de valores, los intereses que se paguen a los tenedores de los mismos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

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.

Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Global Bank Corporation (“ <u>Global Bank</u> ”) o cualquier sustituto, sucesor o cesionario.
Agente de Colocación, Casa de Valores y Puesto de Bolsa:	Global Valores, S.A. (“ <u>Global Valores</u> ”) o cualquier sustituto, sucesor o cesionario.
Suscriptor y Monto de la Suscripción:	Global Bank Corporation (el “ <u>Suscriptor</u> ”) ha emitido un compromiso de suscribir, con base en los términos aquí descritos, hasta US\$60,000,000.00 de los Bonos Serie A y de las Series subsiguientes.
Registro:	Superintendencia del Mercado de Valores (“ <u>SMV</u> ”) mediante Resolución No. SMV-162-26 de 27 de abril de 2026.
Inscripción y Listado de Valores:	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Central de Custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Asesores Legales:	Alemán, Cordero, Galindo & Lee (“ <u>Alcogal</u> ”)
Audidores Externos:	Baker Tilly
Calificadora de Riesgo:	EB Ratings, Corp.
Calificación de Riesgo de la Emisión:	BBB-(pa) y perspectiva estable.

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 la 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 desmaterialización de los Bonos en Latinclear, por anotación en cuenta y según constará en el Registro.

Ley Aplicable:

La Emisión se registrará por las leyes de la República de Panamá.

Jurisdicción:

República de Panamá.

Gastos de la Emisión:

Todos los gastos de la Emisión serán por cuenta del Emisor e incluirán, entre otros, registros, gastos legales, gastos de impresión, ITBMS (de aplicar), publicación y gastos de inscripción con la SMV, Latinex y Latinclear.

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, con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias. Esta clase de cambios no podrán en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

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.14), de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.15), de sus Obligaciones Financieras (ver Sección III.A.16) y/o de aquellas relacionadas a Eventos de

Incumplimiento respecto de cada Serie, y/o en la documentación que ampara esta Emisión con el voto favorable de (a) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una “Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series”), cuando se trate de una decisión que afecte a los Bonos de todas las Series, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una “Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular”), cuando se afecte a los Bonos de una Serie en particular, excepto (1) cuando se trate de monto, la tasa de interés, fecha de vencimiento, el plazo de pago de interés o capital, se requerirá el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una “Super Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular”), cuando se trate una modificación o dispensa que afecta a los Bonos de una Serie en particular, y (2) cuando se trate de garantías se requerirá el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de todas las Serie del Programa emitidas y en circulación, en un momento determinado (una “Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series”).

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.

Factores de Riesgo Principales:

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:

Riesgo de uso de fondos

Los fondos netos recaudados por la Emisión podrán ser utilizados para (i) un total de Sesenta Millones y Cinco de Dólares (US\$65,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, serán utilizados para el desarrollo del proyecto incluyendo la cancelación de un préstamo puente otorgado por Global Bank Corporation por la suma de US\$6,000,000.00 por un plazo de 12 meses, una tasa de 8.00% más FECI hasta su vencimiento, para el financiamiento del desarrollo del proyecto inmobiliario **ALIVE**; y (ii) el restante, para el giro normal de negocios del Emisor. Al 30 de enero de 2026, el referido préstamo puente tiene un saldo de US\$1,321,000.00.

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.

Riesgo de Prelación

Los Bonos de todas las Series estarán garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores Registrados y constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, por razón las garantías constituidas y hasta el valor de las mismas, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de control administrativo, reorganización o liquidación.

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, excepto, por razón las garantías constituidas mediante el Contrato de Fideicomiso irrevocable a favor de los Tenedores Registrados y hasta el valor de las mismas, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de control administrativo, reorganización o liquidación.

Riesgo por Valoración de la Finca del Proyecto gravadas en garantía de los Bonos

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de la Finca del Proyecto que garantiza los Bonos difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a los Bonos. Según el Informe de Avalúo fechado 12 de septiembre de 2025, realizado por Avance Inspecciones, la Finca del Proyecto, esto es, la finca que resulte de la segregación de un lote con una superficie de 2,589.63 m² (el Lote No. 5) de la Finca No. 23863, con código de ubicación 8708, inscrita en la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, cuenta con un valor de venta liquidación forzosa de Seis Millones Doscientos Cuarenta y Seis Mil Dólares US\$(6,246,000).



Riesgo de Ausencia de un Informe de Avalúo

A la fecha del presente Prospecto Informativo ninguna de las mejoras que se construirán sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, las cuales una vez construidas y declaradas formarán parte de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, que estarán gravadas como parte de la garantía de la Emisión, cuentan con informe(s) de avalúo para determinar el valor real de las mismos.

Riesgo Respecto al Perfeccionamiento de la Cesión de los Créditos Cedidos provenientes de los Contratos de Venta y Arrendamiento

Hasta tanto no se logre el perfeccionamiento de la cesión a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de los Créditos Cedidos provenientes de cada Contrato de Venta y Arrendamiento, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, si los compradores o arrendatarios por alguna razón efectúan algún pago de los Créditos Cedidos al acreedor del Contrato de Venta y Arrendamiento de que se trate, dicho pago se consideraría como bueno aun cuando el mismo no se le haya hecho al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía.

Riesgo de determinación de ciertos términos y condiciones de las Series

Salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, los términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

II. Del Emisor:

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.

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.

Ausencia de operaciones rentables en periodos recientes

A la fecha de este prospecto informativo, el Emisor no cuenta con operaciones rentables por tratarse de una sociedad recientemente constituida.

No será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una sociedad anónima constituida con el fin de servir como emisor de los Bonos Corporativos, y no cuenta con

personal ni operaciones que puedan representar una fuente de ingresos. El Emisor es una empresa que se dedicará al desarrollo, venta y/o arrendamiento del Proyecto.

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 de Política o Régimen Fiscal:

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:

Riesgo de 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 por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde operan el Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: (i) precio de materia prima y costo de mano de obra (ii) demanda del mercado, (iii) fluctuación en los precios de los inmuebles producto del volumen de oferta y demanda en el mercado, (iv) estabilidad y plazo de los Contratos de Venta y Arrendamiento, (v) alto costo de las barreras de entrada, (vi) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

I. 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 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. Riesgo de Pago de Intereses y Capital de la totalidad del Programa Rotativo de Bonos

Los Créditos Cedidos, en concepto de venta y/o de cánones de arrendamiento que efectuarán los compradores y los arrendatarios de las Unidades Inmobiliarias representarán la fuente principal de ingresos del Emisor. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de la totalidad del Programa Rotativo de Bonos dependerán sustancialmente de la venta y arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias.

Dichos Créditos Cedidos, estarán cedidos al Fideicomiso de Garantía y la cesión será una Obligación de Hacer de parte del Emisor de acuerdo a los términos y condiciones del Programa.

La construcción del Proyecto está prevista para iniciar el 15 septiembre de 2025 y se espera concluya a más tardar en marzo 2029.

Al 15 de agosto de 2025, El Emisor tiene Contratos de Venta firmados por el 64.5% de los apartamentos (200 apartamentos de 310 apartamentos) con ventas totales de Cincuenta y Cuatro Millones Novecientos Dos Mil Doscientos Treinta y Un Dólares (US\$54,902,231.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

2. Riesgo de Uso de los Fondos

Los fondos netos recaudados por la Emisión podrán ser utilizados para (i) un total de Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, serán utilizados para el desarrollo del proyecto incluyendo la cancelación de un préstamo puente otorgado por Global Bank Corporation por la suma de US\$6,000,000.00 por un plazo de 12 meses, una tasa de 8.00% más FECI hasta su vencimiento, para el financiamiento del desarrollo del proyecto inmobiliario ALIVE. Al 30 de enero de 2026, el referido préstamo puente tiene un saldo de US\$1,321,000.00; y (ii) el restante, para el giro normal de negocios del Emisor.

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.

3. Riesgo de Prelación

Los Bonos de todas las Series estarán **garantizados** con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores Registrados y constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, por razón las garantías constituidas y hasta el valor de las mismas, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de control administrativo, reorganización o liquidación.

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, excepto, por razón las garantías constituidas mediante el Contrato de Fideicomiso irrevocable a favor de los Tenedores Registrados y hasta el valor de las mismas, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de control administrativo, reorganización o liquidación.

4. Riesgo por Ausencia Temporal de la Constitución de la Garantía Real por parte del Emisor de los Bonos

Los Bonos a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. Así las cosas, aquellas Series de Bonos que el Emisor emita con anterioridad a la constitución de las garantías, de manera temporal y hasta tanto dichas garantías sean constituidas dentro de los plazos establecidos para ello, no contarán con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos.

Los Bonos no contarán con garantías hasta tanto el Emisor constituya el Fideicomiso de Garantía y Administración con Global Financial Funds Corp., en beneficio de los Tenedores Registrados de Bonos de todas las Series, en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A, y a favor del cual se aportarán, entre otras, de conformidad con los términos y condiciones del Programa, las siguientes garantías: (i) en un plazo no mayor de sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A, la primera hipoteca y anticresis sobre la Finca del Proyecto, incluyendo sus mejoras declaradas o no, segregaciones e incorporaciones al Régimen de Propiedad

Horizontal, así como las fincas resultantes una vez la Finca del Proyecto se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal, (ii) en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A, la forma y formalización de un contrato maestro de cesión de Créditos Cedidos presentes y futuros, ello sin perjuicio de la obligación del Emisor, en el caso de la cesión de los cánones de arrendamiento derivados de contratos de arrendamiento futuros, dentro un período de treinta (30) días calendario desde su fecha de firma, de notificar al arrendatario de la cuenta adonde deben ser depositados los cánones de arrendamiento; (iii) en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para endosar a favor del Fiduciario el Seguro CAR; (iv) en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados desde el momento que en que obtiene el (cada) Permiso de Ocupación del Proyecto, expedido(s) por el Municipio de Panamá, presentar los respectivos endosos a favor del Fiduciario el *All Perils Insurance*; (v) en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A endosar a favor del Fiduciario las pólizas de cumplimiento y pago, en caso que apliquen.

5. Riesgo respecto a la constitución de la garantía sobre la Finca del Proyecto (Lote No. 5)

A la fecha de este Prospecto Informativo, la finca No. 23863, con código de ubicación No. 8708, de la cual deberá segregarse el Lote No. 5 con una superficie aproximada de 2,589.63 m².

En consecuencia, la constitución e inscripción de la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre la Finca del Proyecto dependerá principalmente de que se perfeccione la segregación del Lote No. 5 de la finca antes descrita.

En el evento de que dicha segregación no se perfeccione oportunamente, podría no ser posible constituir ni inscribir la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre la Finca del Proyecto dentro del plazo de hasta sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A.

6. Riesgo por No Segregación y No Propiedad de la Finca del Proyecto

El Emisor ha adquirido el Lote No. 5, el cual deberá ser segregado de la finca matriz No. 23863, con código de ubicación 8708, inscrita en la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá. El precio de venta del referido lote ha sido íntegramente cancelado y el proceso de segregación se encuentra actualmente en trámite. No obstante, hasta tanto se perfeccione dicha segregación, no existe aún una finca registral independiente inscrita a nombre del Emisor. La Finca del Proyecto

corresponderá a la finca que resulte de la referida segregación, con una superficie de 2,589.63 m², sobre la cual se desarrollará el proyecto ALIVE ART DISTRICT.

A la fecha de autorización del registro de la Emisión y de este Prospecto Informativo, la Finca del Proyecto aún no ha sido formalmente segregada. En consecuencia, existe el riesgo de que la segregación no se lleve a cabo dentro de los plazos previstos o que se presenten retrasos o contingencias registrales, administrativas o técnicas que impidan o dilaten dicho proceso.

La segregación de la Finca del Proyecto constituye un requisito indispensable para que pueda inscribirse válidamente la primera hipoteca y anticresis sobre la Finca del Proyecto en favor del Fideicomiso de Garantía y Administración, y en consecuencia para que los Bonos queden respaldados con la garantía real prevista. De no completarse dicho acto en tiempo y forma, la constitución de dicha garantía podría verse retrasada o, en el peor de los casos, no perfeccionarse, lo que afectaría negativamente la certeza y eficacia de las garantías a otorgarse en beneficio de los Tenedores Registrados de Bonos.

7. Riesgo de Incumplimiento y de Vencimiento Anticipado

La presente Emisión de Bonos conlleva ciertas circunstancias o causales que constituirán un Evento de Incumplimiento, 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.17 de este Prospecto Informativo.

8. Riesgo de Período de Vigencia del Programa Rotativo

El plazo de vigencia del Programa Rotativo será de diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa, y sus Series tendrán un plazo de vigencia que no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A.

9. Riesgo de Partes Relacionadas

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., 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.

10. Responsabilidad Limitada

El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de 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.

11. Riesgo de Liquidez

El índice de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes del Emisor al 30 de septiembre de 2025 es de 0.038 veces. La falta de liquidez del Emisor puede afectar el pago de las obligaciones bajo el Programa.

12. Riesgo de Redención Anticipada

Los Bonos de todas las Series pueden ser objeto de redenciones anticipadas obligatorias y opcionales, según lo dispuesto en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo. La existencia y el ejercicio de estas facultades puede modificar el plazo efectivo de la inversión y afectar el rendimiento esperado por los Tenedores Registrados.

En el caso de las redenciones anticipadas obligatorias, la Sección III.A.11 establece los eventos y umbrales que obligan al Emisor a aplicar, sin penalidad, determinados flujos del Proyecto para amortizar anticipadamente los Bonos. El momento y la magnitud de estas redenciones dependerán del desempeño operativo y comercial del Proyecto, por lo que podrían ocurrir en plazos o montos distintos a los previstos inicialmente.

Respecto a las redenciones anticipadas opcionales, dicha sección permite al Emisor redimir los Bonos, total o parcialmente, sujeto a las condiciones allí indicadas, incluidas penalidades aplicables durante los primeros años de la Serie A. En escenarios de disminución de las tasas de interés o condiciones de mercado favorables, el Emisor podría optar por refinanciarse mediante la redención anticipada, lo que podría resultar en un retorno inferior al esperado. Además, si los Bonos se encuentran transándose por encima de su valor nominal al momento en que el Emisor ejerza esta facultad, los Tenedores Registrados podrían enfrentar un menoscabo del valor de su inversión.

Los Bonos redimidos cesarán de devengar intereses a partir de la fecha en la que sean redimidos, siempre y cuando el Emisor aporte al Agente de Pago la suma de dinero necesaria para cubrir la totalidad de los pagos relacionados con los Bonos a redimirse y le instruya a pagarla a los Tenedores Registrados.

En consecuencia, las redenciones anticipadas, obligatorias u opcionales, pueden afectar adversamente el rendimiento efectivo de los Bonos y alterar el horizonte de inversión originalmente proyectado.

13. Riesgo por Incumplimiento de Obligaciones de Hacer y de No Hacer

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer, y de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III.A.14, y la Sección III.A.15, respectivamente, de este Prospecto Informativo, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento y pueda dar lugar a la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

14. Riesgo por Incumplimiento de Obligaciones Financieras

Los términos y condiciones de los Bonos podrán estar sujetos a obligaciones financieras conforme a lo previsto en la Sección III.A.16 de este Prospecto Informativo, que podrían limitar la flexibilidad financiera y operativa del Emisor, y, adicionalmente, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento y pueda dar lugar a la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

15. Riesgo de Fuente de Pago de los Bonos

Los ingresos del Emisor provienen en su mayoría por la venta y/o arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias. El pago de los intereses y el capital de los Bonos dependerá en gran parte de los ingresos del Emisor provenientes de la venta y/o arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias. Por lo tanto, una baja en la venta y ocupación de las Unidades Inmobiliarias podría poner en riesgo el repago del capital e intereses de los Bonos.

Además, los Contratos de Venta y Arrendamiento que constituirán la fuente de repago de los Bonos 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.

16. Riesgo de Determinación de Términos y Condiciones de las Series

Salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, los términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de Fecha de Oferta de la respectiva Serie.



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

Los Bonos a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos.

18. Riesgo por Valoración de la Finca del Proyecto gravada en garantía de los Bonos

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de la Finca del Proyecto que garantiza los Bonos difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a los Bonos. Según el Informe de Avalúo fechado 12 de septiembre de 2025, la Finca del Proyecto, esto es, la finca que resulte de la segregación de un lote con una superficie de 2,589.63 m² (el Lote No. 5) de la Finca No. 23863, con código de ubicación 8708, inscrita en la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, cuenta con un valor de liquidación forzosa de Seis Millones Doscientos Cuarenta y Seis Mil Dólares (US\$6,246,000.00).

19. Riesgos relacionados con las suposiciones del Informe de Avalúo

El Informe de Avalúo en el que se sustenta la valoración de la Finca del Proyecto incorpora determinadas suposiciones que no han sido verificadas de manera independiente y que podrían incidir en el valor estimado. En particular, el evaluador asumió que el número de finca identificado corresponde al terreno sobre el cual se desarrollará el Proyecto Panamá Design District, aun cuando el Lote No. 5 no había sido segregado ni inscrito en el Registro Público a la fecha del informe. Asimismo, la superficie utilizada para efectos de la valoración corresponde a los planos de localización suministrados por el cliente, advirtiéndose que cualquier modificación en dicha superficie podría alterar la estimación del valor de terreno.

En la medida en que la segregación, inscripción registral o superficie final del Lote No. 5 difieran de las referencias utilizadas en el Informe de Avalúo, existe el riesgo de que la valoración de la Finca del Proyecto no refleje su valor real y, en consecuencia, de que el valor de la garantía resulte diferente al originalmente considerado para efectos de los Bonos.

20. Riesgo de Ausencia de un Informe de Avalúo

A la fecha del presente Prospecto Informativo ninguna de las mejoras que se construirán sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, las cuales una vez construidas y declaradas formarán parte de la Finca del Proyecto y

que estarán gravadas como parte de la garantía de la Emisión, cuentan con informe(s) de avalúo para determinar el valor real de los mismos.

21. Riesgo Respecto al Perfeccionamiento de la Cesión de los Créditos Cedidos provenientes de los Contratos de Venta y Arrendamiento

Hasta tanto no se logre el perfeccionamiento de la cesión a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de los Créditos Cedidos provenientes de cada Contrato de Venta y Arrendamiento en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, si los respectivos compradores o arrendatarios por alguna razón efectúan algún pago al acreedor del Contrato de Venta y Arrendamiento de que se trate, dicho pago se consideraría como bueno aun cuando el mismo no se le haya hecho al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía.

22. Perfeccionamiento de las ventas de las Unidades Inmobiliarias

No existe garantía de que las ventas de las Unidades Inmobiliarias se concretarán, lo cual podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos.

23. Renovación de los contratos de arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias

No existe garantía de que los contratos de arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias serán renovados en su fecha de vencimiento ni que los términos y condiciones de renovación serán similares a los que se otorgarán de tiempo en tiempo. Si a su vencimiento, los contratos de arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias que serán gravadas en garantía de los Bonos no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los dados en su momento se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos.

24. Riesgo de Competencia – Disminución General de los precios de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos

Existe la posibilidad de que este mercado en el que compete el Emisor se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles habitacionales y, como consecuencia la venta y/o la ocupación de los Bienes Inmuebles a ser otorgadas en garantía de los Bonos.

25. Riesgo de liberación y sustitución de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos

La liberación de uno o más de las Unidades Inmobiliarias dadas en garantía de los Bonos podría disminuir la cobertura de garantía requerida para los Bonos en el evento de que el valor de avalúo de las Unidades Inmobiliarias restantes en el

Fideicomiso de Garantía no sea suficiente para mantener la cobertura de garantía requerida.

26. Riesgo de Modificación de Términos y Condiciones y/o Dispensas

El Emisor podrá modificar en cualquier momento los términos y condiciones de esta Emisión y/o en la documentación que ampara esta Emisión, así como obtener dispensas respecto del cumplimiento de ciertas obligaciones establecidas en los documentos de la Emisión, siempre que se obtengan las aprobaciones requeridas conforme a lo establecido en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo.

En consecuencia, con el voto favorable de Tenedores Registrados aplicables, los términos y condiciones de los Bonos y/o la documentación que ampara la Emisión podrían ser modificados, o el Emisor podría ser dispensado del cumplimiento de determinadas Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer, Obligaciones Financieras y/o disposiciones relacionadas con Eventos de Incumplimiento, lo cual podría afectar los derechos o expectativas de los Tenedores Registrados de los Bonos.

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

27. Riesgo Relacionado a la Ausencia de un Fondo de Amortización

Los fondos para el pago de capital e intereses de la totalidad del Programa provendrán de los recursos generales del Emisor. No existe un fondo de amortización.

28. Riesgo de Póliza de Seguros sobre Bienes Garantizados

Los Bienes Inmuebles cuyas hipotecas serán otorgadas a favor del Fideicomiso de Garantías, constituyen parte del Proyecto y por consiguiente están expuestos a fácil deterioro, pudiendo sufrir situaciones de corto circuito, incendio, entre otros, lo cual incidiría en perjuicio de los Tenedores Registrados, en el caso de que el Emisor no mantenga los Bienes Inmuebles asegurados con las correspondientes pólizas de seguro.

29. Riesgo asociado a las Liberaciones Permitidas de Unidades Inmobiliarias

Según lo establecido en el Prospecto, las Unidades Inmobiliarias pueden ser liberadas de la primera hipoteca y anticresis contra la entrega al Fiduciario de, al

menos, el setenta y siete por ciento (77%) del precio de venta, pudiendo el Emisor complementar cualquier diferencia para alcanzar dicho monto. A medida que estas liberaciones se realicen, el valor de las garantías disponibles se reduce, lo que puede incidir en el cumplimiento de la Cobertura de Garantías.

Si los montos mínimos recibidos y/o los aportes adicionales del Emisor no resultan suficientes para mantener dicha cobertura, existe el riesgo de que la capacidad del Emisor para obtener liberaciones adicionales se vea limitada o que la fortaleza de las garantías remanentes disminuya, afectando la Cobertura de Garantías exigida para respaldar los Bonos.

30. Riesgo Relacionado con la Ausencia de Resultados de Operaciones y la Dependencia de Hitos Regulatorios y Constructivos

Al 30 de septiembre de 2025, el Emisor tenía quince días (15) de haber iniciado la construcción del Proyecto y, en consecuencia, no había generado ingresos operativos. Asimismo, el Emisor no espera contar con ingresos significativos hasta tanto no se complete la construcción y no se obtengan ciertos hitos regulatorios indispensables, incluyendo el Permiso de Ocupación emitido por el Municipio de Panamá, la segregación de las unidades inmobiliarias, su inscripción ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) y la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

La obtención y formalización de estos requisitos podría extenderse más de lo anticipado, lo cual retrasaría la capacidad del Emisor para iniciar la generación efectiva de ingresos. Cualquier demora en estos procesos podría afectar el flujo de caja proyectado del Emisor y, en consecuencia, su capacidad para atender oportunamente las obligaciones derivadas de los Bonos y el cronograma financiero del Proyecto.

B. DEL EMISOR

1. 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.



Los Bonos podrían tener una tasa fija o una tasa variable. En caso de que el Emisor, en efecto, llegase a emitir Bonos que paguen tasa fija y las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron dichos Bonos, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado 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 SOFR deje de ser accesible de manera pública y se tenga que utilizar una Tasa de Sucesión cuyo comportamiento puede ser diferente al comportamiento de la Tasa SOFR.

2. Ausencia de Principios y Procedimientos de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado a lo interno 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.

3. Riesgo por Razones Financieras

Razón ROA: La razón ROA del Emisor para el período auditado del 31 de diciembre de 2024 era de -20.6%, mientras que al 30 de septiembre de 2025 era de -113.9%.

Razón ROE: La razón ROE del Emisor para el período auditado del 31 de diciembre de 2024 era de -100.0%, mientras que al 30 de septiembre de 2025 era de -98.1%.

Razón de Apalancamiento: La razón de pasivos financieros entre patrimonio para el período auditado del 31 de diciembre de 2024 era de -0.02x y al 30 de septiembre de 2025 era de -0.2x. De colocarse la totalidad de la Emisión, la razón de pasivos financieros entre patrimonio al 30 de septiembre de 2025 sería de -17.6x.

4. Ausencia de Operaciones Rentables en Periodos Recientes

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no cuenta con operaciones rentables por tratarse de una sociedad recientemente constituida.

No será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una sociedad anónima constituida con el fin de servir como emisor de los Bonos Corporativos, y no cuenta con personal ni

operaciones que puedan representar una fuente de ingresos. El Emisor es una empresa que se dedicará al desarrollo, venta y/o arrendamiento del Proyecto.

5. 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: (i) El desempeño de la economía panameña y global, y (ii) oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios residenciales.

6. Riesgo de crédito operativo

Las actividades del Emisor, directa o indirectamente, se limitan actualmente a aquellas relacionadas con las ventas y arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias. 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 bajo los Bonos.

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

7. Riesgo operacional

Las actividades del Emisor, directa o indirectamente, se limitan actualmente a aquellas relacionadas con las ventas y arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias, no existe garantía de que el Emisor puede mantener el nivel de ventas, de arrendamientos ni de concretar las ventas o arrendamientos de las Unidades Inmobiliarias futuras (por construir).

8. 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 la Finca del Proyecto, incluyendo en las Unidades Inmobiliarias que sirvan de garantía de la 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, así como la Finca del Proyecto, las Unidades Inmobiliarias, o causar la interrupción de la venta y/o arrendamientos de las Unidades Inmobiliarias. 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 de las Unidades Inmobiliarias. 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 y, por consiguiente, afectando la capacidad de pago del Emisor.

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

El Emisor no mantiene valores registrados ni en circulación.

10. Riesgo fiscal

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

11. Riesgo de Reducción Patrimonial

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

12. Riesgo por ausencia de prestamista de último recurso

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

13. Riesgo de competencia

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

14. Riesgo de Ocupación de las Unidades Inmobiliarias

No se han firmado la totalidad de los Contratos de Venta y Arrendamiento, por lo que no existe garantía de que los Contratos de Venta y Arrendamiento restantes y/o futuros serán perfeccionados previo a la Fecha de Oferta Inicial de la presente

Emisión, y por lo tanto se desconocen los términos y condiciones bajo los cuales se perfeccionaran dichos Contratos de Venta y Arrendamiento.

A la fecha de autorización del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha culminado el proceso de determinar e identificar el monto a recibir de los Créditos Cedidos derivados de los Contratos de Venta y Arrendamiento.

El índice de compra y la ocupación de las Unidades Inmobiliarias y los términos y condiciones negociados en los Contratos de Venta y Arrendamiento podrían afectar la capacidad del Emisor de pagar el capital e intereses de los bonos de la presente Emisión.

15. Riesgo por Ausencia de historial operativo y resultados rentables del Emisor

El Emisor fue constituido e inscrito en el Registro Público el día el 31 de julio de 2024. A la fecha no registra operaciones rentables, de acuerdo con el objeto por el cual fue constituido. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni con información financiera histórica, salvo la suministrada en el presente Prospecto Informativo, y preparada como parte de los requisitos de esta Emisión.

16. Riesgo de Litigios Legales

A la fecha de autorización de la presente Emisión, el Emisor no mantiene litigios legales, pero esto no garantiza que se puedan producir durante la vigencia del Programa resultando en un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

C. DEL ENTORNO

1. 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.

2. 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.



3. Riesgo de 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 Unidos de América; (iii) políticas de rentas: El Estado tiene la capacidad de determinar los salarios mínimos lo que pudiese generar inflación y afectar los precios del conjunto de la economía.

4. Riesgo de cambios en la 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. A través del Órgano Legislativo o el Ejecutivo de la República de Panamá pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

5. Riesgo de Política o Régimen Fiscal

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

6. 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.

7. 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.

8. Riesgo Jurisdiccional

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

9. 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

1. Riesgo de Condiciones de Competencia

Existen otros proyectos que compiten con el del Emisor. Las disponibilidades de estos y otros desarrollos inmobiliarios habitacionales 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, 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 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.

2. Riesgo de 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.

3. 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.

4. 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 multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

Además, debido a la naturaleza de la industria donde operan el Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: (i) precio de materia prima y costo de mano de obra (ii) demanda del mercado, (iii) fluctuación en los precios de los inmuebles producto del volumen de oferta y demanda en el mercado, (iv) estabilidad y plazo de los Contratos de Venta y Arrendamiento, (v) alto costo de las barreras de entrada, (vi) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

5. Riesgo de Incremento de Costos Operativos

El Emisor no ha tenido operaciones desde su creación, no obstante, el incremento de costos operativos de empresas que operan en el sector, tales como costo de energía eléctrica, costos de utilidades públicas, costo de mano de obra, impuestos municipales o nacionales, entre otros, pueden tener un efecto adverso en relación con el costo del Proyecto a ser desarrollado.

II. 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 General de Accionistas del Emisor, en reunión del 29 de agosto de 2025, autorizó la emisión y oferta pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por una suma de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00) 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 ningún momento la suma antes indicada, sujeto al registro de los mismos en la SMV y su listado en Latinex. El plazo de vigencia del Programa Rotativo será de diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa, y sus Series tendrán un plazo de vigencia que no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A.

Los Bonos tendrán un valor nominal total en circulación de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00) moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma rotativa, desmaterializada, nominativa, registrada y representados por medio de anotaciones

en cuenta, en denominaciones de Cien Dólares (US\$100.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos.

Los Bonos serán emitidos en múltiples Series.

La primera Serie de Bonos a ser emitida de conformidad con el presente Programa será la Serie A y aquellas Series del Programa que se emitan con posterioridad a la Serie A serán las Series Subsiguientes.

Series:

La Serie A y las Series Subsiguientes tendrán los siguientes términos y condiciones específicos, según corresponda:

(i) el monto de los Bonos Serie A será de hasta Seis Millones de Dólares (US\$6,000,000.00), y el monto de las Series Subsiguientes será definido mediante Suplemento a este Prospecto Informativo.

(ii) los Bonos Serie A tendrán un plazo de cinco (5) años contados a partir de su respectiva Fecha de Liquidación, y cada una de las Series Subsiguientes tendrán un plazo equivalente a aquel que transcurra entre su respectiva Fecha de Liquidación y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A, en el entendido de que el plazo de cada una de las Series Subsiguientes no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A.

(iii) el pago de capital de los Bonos Serie A y el pago de capital de las Series Subsiguientes serán en la respectiva Fecha de Vencimiento.

(iv) los Bonos Serie A y los Bonos de las Series Subsiguientes devengarán intereses a partir de su Fecha de Liquidación y hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

(v) la Tasa de Interés de los Bonos Serie A y de las Series subsiguientes podrá ser fija o variable y será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

(vi) en el evento de que la Tasa de Interés que se fije ya sea para los Bonos Serie A y/o para las Series Subsiguientes sea variable, la tasa de referencia aplicable será SOFR a Plazo (o a la Tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplace a la SOFR a Plazo o a la Tasa de Sucesión, según lo indicado en este Prospecto Informativo) más el margen que se establezca, y la cual podrá tener un piso (floor rate), todo ello lo cual será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

(vii) los intereses de los Bonos Serie A y los intereses de los Bonos de las Series Subsiguientes serán pagados trimestralmente los días treinta (30) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o la respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

(viii) una vez obtenido el Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá, segregadas las unidades inmobiliarias, registradas en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) y constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, los Bonos Serie A y las Series Subsiguientes deberán ser redimidas anticipadamente sin penalidad de manera obligatoria por el Emisor, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del Flujo de Caja Libre (según dicho término se define más adelante), de conformidad con el procedimiento descrito en la Sección III.A.11 del presente Prospecto Informativo.

(ix) la Serie A y las Series Subsiguientes estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía con Global Financial Funds Corp., en su calidad de fiduciario, a favor de los Tenedores Registrados la Serie A y de las Series Subsiguientes. La descripción completa de las garantías de las Series A y las Series Subsiguientes puede encontrarse en la sección III.G de este Prospecto.

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

Los Bonos serán ofrecidos directamente por el Emisor y colocados a través de los esfuerzos de la Casa de Valores.

El presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos no ofrece valores convertibles ni derechos de suscripción preferencial de los accionistas. 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 un 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 del Programa Rotativo será el 7 de mayo de 2026.

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 SMV y listados en Latinex, y estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

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

Los Bonos serán emitidos por un valor nominal de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta y serán emitidos en forma rotativa, desmaterializada, nominativa, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Cien Dólares (US\$100.00) o sus múltiplos.

Los Bonos podrán ser emitidos de manera rotativa en tantas Series como determine el Emisor. El Emisor podrá emitir Bonos, de manera rotativa, cuyas respectivas, Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, monto, plazo, Tasa de Interés, términos particulares de redención anticipada (incluyendo, sin implicar limitación, si tendrán o no penalidades por redención anticipada), así como la Serie, y, en general, cualquier otro término y condición, aplicable a los Bonos de las Series del Programa, que no haya sido establecido en el presente Prospecto Informativo, serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

2. Forma de los Bonos, Denominación y Titularidad

Los Bonos serán emitidos de forma nominativa, rotativa, desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los mismos estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta de Valores establecido en el Capítulo III del Título X del Texto Unico del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con Latinclear (el “Participante” o en caso de ser más de uno o todos, los “Participantes”). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos.

La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). El Tenedor Registrado de cada Bono será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos que deba hacer el Emisor, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos.

Mientras una Central de Valores sea el Tenedor Registrado de los Bonos, dicha Central de Valores será considerada el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores que sea Tenedor Registrado de dichos Bonos.

Todo pago de capital, intereses u otros pagos bajo los Bonos se harán a Latinclear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de Latinclear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles. Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor el detalle del o los Tenedores Registrados, hasta llegar a la persona natural, el Emisor deberá enviar a Latinclear una solicitud de Tenencia Indirecta, siempre que dicha solicitud cumpla con los requisitos establecidos por Latinclear. Dicha solicitud será a su vez remitida por Latinclear a cada Participante propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos quienes deberán enviar la lista final de Tenedores Indirectos al Emisor, con copia al Agente de Pago, a fin de que éste pueda proporcionar la información a la autoridad competente.

Latinclear, al recibir oportunamente cualquier pago en relación con los Bonos, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Bonos, de acuerdo a sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles. Cada una de las personas que en los registros de Latinclear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado a Latinclear como Tenedor Registrado de los Bonos. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono tendrá derecho a recurrir contra el Agente de Pago en relación a cualquier pago adeudado bajo los Bonos.

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

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

Latinclear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la 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 podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de Latinclear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarias o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participantes, ya sea directa o indirectamente.



Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del contrato de administración celebrado entre Latinclear y el Emisor, obligará a Latinclear y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de los Bonos, el pago de capital, intereses u otros correspondientes a los mismos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de los Bonos en concepto de pago de capital, de intereses generados o de otras sumas bajo los Bonos se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

Un inversionista podrá realizar la compra de Bonos a través de cualquier casa de valores que sea Participante de Latinclear, la que deberá realizar las compras a favor de su cliente, incluyendo, sin limitarse, a Global Valores, S.A. quién es el Puesto de Bolsa (Casas de Valores) designados para la venta de la presente emisión. La Casa de Valores Participante de Latinclear que mantenga la custodia de la inversión en los Bonos proporcionará al inversionista un estado de cuenta con la periodicidad que se establezca de acuerdo a sus políticas y procedimientos.

3. Agente de Pago, Registro y Transferencia

a) Contratación del Agente de Pago

Mientras existan Bonos en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Transferencia (el "Agente de Pago") en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Emisor ha designado al Global Bank Corporation como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión 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 en el presente prospecto informativo. Una copia del Contrato de Agencia reposa en la SMV. 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 actuará siempre en los mejores intereses de los Tenedores Registrados y no podrá tomar ninguna acción en relación con cualquier asunto que no esté expresamente contemplado en este Prospecto Informativo o el Contrato de Agencia. Queda entendido que el Agente de Pago no podrá tomar acciones que sean contrarias a los Bonos o a las leyes de la República de Panamá. Ninguna estipulación del Contrato de Agencia podrá o será interpretada para considerar o constituir al Agente de Pago en fiduciario de los Tenedores Registrados, o



imponerle cualesquiera deberes u obligaciones **distintos** de aquellos para los cuales existen disposiciones expresas en el Contrato de Agencia. En el cumplimiento de sus obligaciones como tal, el Agente de Pago no tendrá responsabilidad alguna frente a los Tenedores Registrados o el Emisor, por causa del incumplimiento de cualquiera de éstos de los términos y condiciones de los Bonos.

El Agente de Pago no será responsable por la veracidad de la información recibida por parte del Emisor o por ninguna de las declaraciones o garantías dadas por el Emisor en el Prospecto Informativo, en el Contrato de Agencia o en el Contrato de Fideicomiso, hechas o efectuadas en relación con el mismo o en relación con la debida ejecución, legalidad, validez, efectividad, suficiencia o exigibilidad de los Bonos o el Contrato de Agencia. Ni el Agente de Pago o sus directores, dignatarios, ejecutivos, trabajadores, asesores o agentes serán responsables de cualquier consecuencia que resulte por acción u omisión y que guarde relación con los Bonos o el Contrato de Agencia, salvo por motivos de culpa grave o dolo. Nada de lo dispuesto el Contrato de Agencia, el Contrato de Fideicomiso o el Prospecto Informativo será o podrá ser interpretado con el fin de imponer al Agente de Pago cualquier deber u obligaciones distintas de aquellas para las cuales existen disposiciones expresas en el Contrato de Agencia, el Contrato de Fideicomiso o en el Prospecto Informativo.

La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá en ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, para con 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, como tal, 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 hubiese recibido del Emisor para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y el Contrato de Agencia de Pago.

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 cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o con cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

b) Funciones del Agente de Pago

De conformidad con lo establecido por el Contrato de Agencia, los servicios que el Agente de Pago, Registro y Transferencia prestará en relación con los Bonos serán los siguientes:

- (a) Establecer y mantener en sus oficinas principales un registro de los Bonos de los Tenedores Registrados (en lo sucesivo, el "Registro") en cuyo favor se hubiesen emitido los Bonos, en la cual anotará (1) las respectivas, fecha de expedición, Fecha de Liquidación de cada Bono, el número de Bonos de que sea titular cada Tenedor



Registrado, valor nominal y precio de compra de cada uno de los Bonos; (2) el nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de los Bonos que sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo; (3) la forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (4) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (5) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre los Bonos; (6) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; y (7) cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.

(b) El Agente de Pago se compromete, entre otros compromisos incluidos en el Contrato de Agencia, a:

- i. Establecer y mantener en sus oficinas principales el Registro de los Bonos de los Tenedores Registrados y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los Bonos que se requieran.
- ii. Suscribir aquellos Documentos de la Emisión de los cuales sea parte.
- iii. Enviar y recibir notificaciones bajo los Documentos de la Emisión en los cuales sea parte.
- iv. Verificar el cumplimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, de la Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series, de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series, según sea el caso, para la toma de decisiones según lo requieran los Documentos de la Emisión.
- v. Recibir de parte del Emisor la medición de ratios y obligaciones financieras del Emisor, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos, y revisar la misma.
- vi. 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 los Bonos de cada Serie.
- vii. Notificar por escrito al Emisor y al Fiduciario, 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 dos (02) días hábiles antes del inicio de cada periodo de intereses.
- viii. Notificar por escrito al Emisor y al Fiduciario, el monto del Balance Requerido en cada Fecha de Pago. La notificación deberá darse por escrito a más tardar cinco (05) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago correspondiente.
- ix. 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 del Fiduciario, según los términos y condiciones de los Bonos, el Contrato de Fideicomiso y este Prospecto Informativo.
- x. Notificar por escrito al Emisor, al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex la ocurrencia de cualquier Evento de Incumplimiento una vez tenga conocimiento de ella; no obstante, que dicho Evento de Incumplimiento pueda ser subsanado dentro de un período de cura aplicable.

- xi. 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.
- xii. Expedir, a solicitud del respectivo Tenedor Registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
- xiii. Expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado de conformidad con lo dispuesto en el Prospecto Informativo, en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Agencia.
- xiv. Comunicar al Emisor, al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex, la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.
- xv. Recibir del Emisor y/o del Fiduciario, de que se trate todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
- xvi. 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.
- xvii. 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.
- xviii. Informar inmediatamente al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex, 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.
- xix. Certificar trimestralmente los saldos adeudados bajo los Bonos a fin de calcular la Cobertura de Garantía y confirmar al Fiduciario el monto que corresponde al Balance Requerido en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para el trimestre siguiente.
- xx. Suministrar cualquier información o explicación requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores y Entidades Autorreguladas.
- xxi. 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.
- xxii. Realizar de manera oportuna todos aquellos actos que sean necesarios en relación con los Documentos de la Emisión, y aquellos complementarios o accesorios a los mismos, por razón de la determinación de la Tasa de Sucesión.
- xxiii. En los eventos que el reciba por parte del Emisor comunicación respecto a que éste ejercerá su derecho y/o cumpla su obligación de redimir en forma anticipada total o parcial de los Bonos, comunicará a los Tenedores Registrados y al Fiduciario con no menos de cuatro (4) días calendarios de anterioridad a la respectiva Fecha de Redención Anticipada mediante correo electrónico a la dirección de los Tenedores Registrados que aparezca en el registro del Agente de Pago y al Fiduciario, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos, y la respectiva Fecha de Redención Anticipada. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto.



- xxiv. Notificar inmediatamente al Fiduciario, la Fecha de Transferencia (según así se le sea comunicado por el Emisor), una vez reciba por parte del Emisor una solicitud de emisión de una Serie bajo el Programa.

c) Renuncia y Remoción del Agente de Pago

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, avisando previamente y por escrito al Emisor con al menos sesenta (60) días calendarios de antelación a la fecha en que desea hacer efectiva su renuncia.

Dentro del plazo antes indicado, el Emisor deberá nombrar un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, y, en caso de no hacerlo, el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor. No obstante, la renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia no será efectiva hasta que haya sido nombrado un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En todo caso, el Agente de Pago, Registro y Transferencia sustituto deberá ser un Agente de Pago, Registro y Transferencia con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

El Emisor sólo podrá remover al Agente de Pago, Registro y Transferencia en los siguientes casos:

- a) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada;
- b) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea intervenido por la Superintendencia de Bancos.
- c) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
- d) En caso de que a juicio del Emisor el Agente de Pago, Registro y Transferencia incumpla sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia.

No obstante, luego de transcurridos cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, el Emisor podrá remover al Agente de Pago, Registro y Transferencia sin que medie causa justificada para ello, siempre y cuando el Emisor avise previamente al Agente de Pago, Registro y Transferencia con al menos noventa (90) días calendarios de antelación a la fecha en que desea hacer efectiva su remoción.

En caso de remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Emisor deberá suscribir un acuerdo de sustitución o un nuevo contrato sustancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Agencia con un Agente de Pago, Registro y Transferencia de reconocido prestigio con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos.



En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar al Emisor y al nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que haya expirado el plazo descrito en el primer párrafo de esta sección o el plazo descrito en el quinto párrafo de esta sección, según corresponda, toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido el Registro, un reporte detallado de los dineros recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Tenedores Registrados a la fecha de sustitución junto con cualquier saldo, habiendo deducido los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago, Registro y Transferencias saliente por la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del Contrato de Agencia. Adicionalmente, el Agente de Pago, Registro y Transferencia saliente devolverá al Emisor los honorarios que le hayan sido pagados de forma anticipada en proporción al resto del plazo que falte para completar el año, siempre y cuando su salida obedezca a su renuncia o a su remoción por causa justificada.

d) Terminación del Contrato de Agencia

El Contrato de Agencia estará en vigencia mientras que existan Bonos emitidos y en circulación. No obstante, las partes contratantes podrán, en adición a las causas de terminación previstas en la Ley, dar por terminado el contrato, por cualquiera de los siguientes motivos:

1. Al efectuarse la redención del último de los Bonos emitidos y en circulación.
2. Por incumplimiento por parte del Emisor o del Banco de cualquiera de sus obligaciones contempladas en este contrato, sin que hayan sido subsanadas dentro del periodo de cura aplicable, éste último, de haberlo.
3. Mediante aviso dado con sesenta (60) días de antelación por el Banco o el Emisor a la otra parte de su deseo de terminar este contrato.

En caso de darse por terminado el presente contrato el Emisor publicará, en un diario de circulación en la República de Panamá por un (1) día, un aviso que contenga el nombre del nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia.

4. Tasa de Interés

Los Bonos devengarán intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital por la tasa de interés aplicable (la "Tasa de Interés").

Bonos Serie A

Los Bonos Serie A devengarán una Tasa de Interés que podrá ser fija o variable y será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado, y la misma será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Series Subsiguientes

Las Series Subsiguientes devengarán una Tasa de Interés que podrá ser fija o variable y será determinada por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Tasa de Interés Fija

En el evento de que la Tasa de Interés que se fije ya sea para los Bonos Serie A y/o para las Series Subsiguientes sea fija, la misma será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado, y la misma será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Tasa de Interés Variable

En el evento de que la Tasa de Interés que se fije ya sea para los Bonos Serie A y/o para las Series Subsiguientes sea variable, la tasa de referencia aplicable será SOFR a Plazo (o a la Tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplace a la SOFR a Plazo o a la Tasa de Sucesión, según lo indicado en este Prospecto Informativo) más el margen que se establezca, y la cual podrá tener un piso (floor rate).

Cuando se utilice Tasa de Interés variable, la misma será establecida por el Agente de Pago, y será revisada trimestralmente (o en base a la periodicidad que se establezca), dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés, mediante un comunicado de hecho de importancia que será publicado por el Emisor a través del SERI. En los casos que la Tasa de Interés sea variable, esta podrá incluir un mínimo.

Tasa de Sucesión

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés de los Bonos de cualquier Serie con Tasa de Interés variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, le notifica al Emisor y a los Tenedores Registrados de la Serie respectiva de los Bonos, que ha ocurrido cualquier Evento de Reemplazo de la SOFR o SOFR a Plazo, entonces el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, (ésta última a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia) negociarán de buena fe una tasa de interés de referencia en sustitución de la tasa SOFR a Plazo (incluyendo cualquier ajuste matemático o cualquier otro a la referencia (si hubiera) incorporada en ella) para la determinación de la Tasa de Interés aplicable a los Bonos a partir del próximo Periodo de Interés, dando la debida consideración a cualquier convención que esté evolucionando o en ese momento exista para facilidades de crédito y/o emisiones de títulos valores, o similares denominadas en Dólares de los Estados Unidos de América en lo que respecta a tales referencias alternas (en adelante la "Tasa de Sucesión").

La Tasa de Sucesión, así como cualquier otro cambio, será comunicado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia por escrito al Emisor y a los Tenedores Registrados de los Bonos de la

Serie respectiva. El Emisor, a su vez, procederá a comunicar la Tasa de Sucesión, así como cualquier otro cambio a la SMV y a Latinex, mediante la divulgación de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del SERI de la SMV y empezará a regir a partir del Periodo de Interés inmediatamente siguiente.

En caso de que el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, no acuerden oportunamente antes del inicio del próximo Periodo de Interés, una Tasa de Sucesión u otros cambios pertinentes, se seguirá aplicando durante dicho Periodo de Interés, la tasa SOFR a Plazo utilizada para el Periodo de Interés inmediatamente anterior y el Agente de Pago, Registro y Transferencia así se lo comunicará por escrito al Emisor y a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie respectiva. El Emisor, a su vez, procederá a comunicar que no se logró acordar una Tasa de Sucesión, u otros cambios pertinentes, a la SMV y a Latinex, mediante la divulgación de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del SERI.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia, una vez haya hecho la comunicación mencionada en el párrafo anterior (y sin haberse logrado un acuerdo respecto de la Tasa de Sucesión de conformidad con lo establecido en esta sección) podrá, además, conforme a instrucciones que reciba de una Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, proceder a emitir una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos y entonces los Bonos de la Serie respectiva se considerarán de plazo vencido. No obstante, lo anterior, El Agente de Pago (siguiendo las instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda) podrá acordar una extensión al plazo establecido en esta sección para lograr un acuerdo con el Emisor sobre la Tasa de Sucesión.

Las partes convienen asimismo que si luego de que se haya establecido una Tasa de Sucesión conforme a lo dispuesto en la presente sección, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no pudiese obtener cotizaciones de la Tasa de Sucesión, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia, notificará por escrito al Emisor y a los Tenedores Registrados de la Serie respectiva de tal evento, y el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, (ésta última a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia), a partir de la fecha de dicha notificación y durante un período de treinta (30) días calendarios, negociarán de buena fe con miras a encontrar una tasa de referencia alterna que sea mutuamente aceptable como base para la determinación de la Tasa de Interés aplicable a los Bonos. Si las partes no pudiesen llegar a un acuerdo sobre dicha tasa de referencia alterna, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia, si una Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, así se lo solicita, emitirá una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos de conformidad a lo dispuesto en la presente sección.

En relación con la implementación de una Tasa de Sucesión u otras que pudiesen reemplazar a esta última, el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá derecho a llevar a cabo cualesquiera cambios operativos, tecnológicos, administrativos o de procesos, los cuales comunicará oportunamente al Emisor y a los Tenedores Registrados. Dichos cambios incluyen temas como frecuencia de la determinación de la tasa de interés, pagos de intereses, entre otros, que sean apropiados para reflejar la adopción de la Tasa de Sucesión o cualquier otra tasa de referencia que reemplace esta última y para permitir su administración.

Para los efectos de los Bonos de este Programa, queda entendido y convenido que cualquier Tasa de Sucesión o cualquier otra tasa de referencia que la reemplace, en ningún caso será inferior a cero (0).

Las disposiciones establecidas en esta sección de reemplazo de tasa de referencia son solamente para los efectos del establecimiento, uso y aplicación de la Tasa de Sucesión o de aquellas otras tasas de referencia que a su vez la pudiesen reemplazar. Por lo tanto, los demás términos y condiciones establecidos en la presente sección, incluyendo (sin implicar limitación alguna) el diferencial o porcentaje a ser cobrado sobre la tasa SOFR a Plazo o sobre la Tasa de Sucesión o sobre aquellas otras tasas de referencia que a su vez pudiesen aplicar, la tasa mínima, la periodicidad de pago de intereses, la tasa de mora, etcétera, no se entenderán modificados y, por ende, continuarán aplicando, inclusive respecto de la Tasa de Sucesión o aquellas otras tasas de referencia que a su vez la sucedan.

La aplicación de la Tasa de Sucesión o de aquellas otras tasas de referencia que a su vez la pudiesen reemplazar, no constituirá una modificación a los términos y condiciones del Programa y por lo tanto no aplicarán los trámites de registro de modificación de términos y condiciones ante la SMV.

5. Cómputo y Pago de Intereses

Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto al Saldo Insoluto a Capital del mismo (i) desde su respectiva Fecha de Emisión si ésta ocurriese en una Fecha de Pago o en su respectiva Fecha de Liquidación, o (ii) en caso de que la respectiva Fecha de Emisión no concuerde con una Fecha de Pago o la respectiva Fecha de Liquidación, desde la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la respectiva Fecha de Emisión (o la respectiva Fecha de Liquidación si se trata del primer Período de Interés) hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o respectiva Fecha de Redención anticipada, de haberla.

El período que comienza en la respectiva 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, o de ser el caso, en la respectiva Fecha de Vencimiento o en la respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla, se identificará como un “Período de Interés”.

Los intereses pagaderos respecto a cada Bono serán calculados por el Agente de Pago, para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés correspondiente a dicho Bono al Saldo Insoluto a Capital del mismo, 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).

Los intereses de los Bonos serán pagados trimestralmente los días treinta (30) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o la respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla (cada uno, una “Fecha de Pago”), hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla.



Si una Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, cayera en una fecha que no fuese un Día Hábil, la respectiva Fecha de Pago, la respectiva Fecha de Vencimiento o la respectiva Fecha de Redención Anticipada, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha Fecha de Pago a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Periodo de Intereses subsiguiente, con excepción del último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla. El término “Día Hábil” significará todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado o un día en que los bancos de licencia general puedan abrir por disposición de la Superintendencia de Bancos o un día en que la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y la Central Latinoamericana de Valores, S.A. puedan abrir.

Los intereses devengados por los Bonos serán pagados en cada Fecha de Pago a quienes aparezcan como Tenedores Registrados en dicha Fecha de Pago.

El Saldo Insoluto a Capital de los Bonos que no sea efectivamente pagado en una Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, según corresponda, continuará devengando intereses a la Tasa de Interés aplicable hasta su pago.

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

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

6. Pago de Capital

El pago de capital de los Bonos Serie A y el pago de capital de las Series Subsiguientes serán en la respectiva Fecha de Vencimiento.

7. Disposiciones Generales sobre Pagos

Toda suma pagadera por el Emisor a un Tenedor Registrado en una Fecha de Pago de conformidad con los Bonos será pagada a la persona que sea el Tenedor Registrado según el Registro en la fecha de determinación fijada por el Emisor en relación con el pago que se hará en dicha Fecha de Pago. El pago de capital, intereses y cualquier otro pago relativo a los Bonos será pagada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia en nombre del Emisor en las oficinas principales del Agente de Pago, actualmente ubicadas en Torre Global Bank, Santa Maria Business District, Ciudad de Panamá, República de Panamá, conforme las formas y sujeto a los términos y condiciones detallados en el Prospecto Informativo. En el caso de que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimiento de dicha central o mediante transferencia electrónica.

Como esta emisión se encuentra en forma desmaterializada y representada por medio de anotaciones en cuenta, el Tenedor Registrado será Latinclear y por lo tanto el pago se hará conforme al reglamento interno de Latinclear.

Los Tenedores Registrados de los Bonos serán los únicos con derecho a recibir pagos con respecto a dicho Bono. Cada una de las personas que en los registros de Latinclear sea propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos, deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a Latinclear como Tenedor Registrado de los Bonos. A menos que la ley establezca lo contrario, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de los Bonos tendrá derecho a recurrir contra el Agente de Pago, Registro y Transferencia en relación a cualquier pago adeudado bajo dicho Bono.

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.

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

No obstante, 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.

8. Intereses Moratorios

Si el Emisor no realiza el pago del capital, intereses, prima de redención, o cualquier otro pago previsto conforme los términos y condiciones de los Bonos Corporativos en la fecha que corresponda y sujeto a las condiciones que apliquen, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dichos Bonos como única compensación e indemnización (independientemente de cualesquiera daños causados, sin derecho a reclamar por ningún otro concepto), además de la Tasa de Interés correspondiente, intereses moratorios sobre las sumas que hubiere dejado de pagar a una tasa de dos por ciento (2%) anual, desde la fecha en que dicha sea exigible y pagadera hasta la fecha en que dicha suma de capital, interés u otra, sea efectivamente pagada en su totalidad. Los intereses moratorios que no hayan sido pagados serán sumados a la cantidad vencida al final de cada Período de Interés para que, a su vez, devenguen intereses moratorios, pero continuarán siendo exigibles a requerimiento de cualquier Tenedor Registrado.



9. Plazo y Fecha de Vencimiento

a. El respectivo plazo de los Bonos es el siguiente:

Plazo de los Bonos Serie A: Cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

Plazo de los Bonos de las Series Subsiguientes: Un plazo equivalente a aquel que transcurra entre su respectiva Fecha de Liquidación y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A, en el entendido de que el plazo de cada una de las Series Subsiguientes no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A.

El plazo de las Series Subsiguientes se computa a partir de la Fecha de Vencimiento originalmente estipulada para la Serie A, con independencia de que dicha serie haya sido redimida de forma anticipada o no. En consecuencia, la redención, anticipada de la Serie A no afecta ni modifica el plazo de las Series Subsiguientes, las cuales mantienen su calendario conforme a lo establecido en su respectivo suplemento.

b. La respectiva Fecha de Vencimiento de los Bonos es la siguiente:

Serie A: La respectiva Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Series Subsiguientes: Para los Bonos de cada Serie Subsiguiente, la respectiva Fecha de Vencimiento será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

10. Precio de Venta

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la venta en el mercado primario a un precio a la par; es decir, al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada Bono será expedido contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono. El pago se efectuará en la respectiva Fecha de Liquidación, a través del sistema de compensación de la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

El Emisor no utilizará una entidad proveedora de precios para determinar el precio de esta Emisión.

Global Bank Corporation (el “Suscriptor”) ha emitido un compromiso de suscribir, con base en los términos aquí descritos, hasta US\$60,000,000.00 de los Bonos Serie A y de las Series Subsiguientes. El compromiso de suscripción conlleva la compra de los Bonos Serie A y de las Series Subsiguientes, bajo los términos fijados, a un precio del 100% del valor nominal, siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo con todas las condiciones precedentes para la suscripción, incluidas en el Contrato de Suscripción, incluyendo, sin implicar limitación, la autorización del Programa para la venta al público por parte de la SMV y la aprobación de Latinex para listar los Bonos del Programa, entre otros.

11. Redención Anticipada

a. Redenciones Anticipadas Obligatorias

Para los Bonos de todas las Series, una vez obtenido el Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá, segregadas las unidades inmobiliarias, registradas en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) y constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Emisor estará obligado a redimir anticipadamente los Bonos, de manera parcial, sin penalidad, por un monto equivalente al 100% del Flujo de Caja Libre (según dicho término se define en el Glosario de este Prospecto Informativo), proveniente del setenta y siete por ciento (77%) de los precios de venta y del cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento (neto de gastos operativos) provenientes de los Contratos de Venta y Arrendamiento (cada una, una “Redención Anticipada Obligatoria”).

El Emisor deberá efectuar una Redención Anticipada Obligatoria, cada vez que se acumule en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos la suma de Ochocientos Mil Dólares (US\$800,000.00) proveniente del Flujo de Caja Libre (el “Monto Acumulado para Redimir”).

b. Redenciones Anticipadas Opcionales

Adicionalmente, para los Bonos de todas las Series, el Emisor, a su discreción, podrá redimir anticipadamente, sin penalidad, ya sea de manera parcial o total, los Bonos, emitidos y en circulación en cualquier momento que estime conveniente, siempre que tales redenciones anticipadas sean con aporte de capital (fondos propios) del Emisor.

Salvo que los fondos provengan de aportes de capital (flujos propios), de ventas y/o alquileres de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, y/o de uno o más financiamientos otorgados por Global Bank Corporation, en caso de que el Emisor quiera redimir los Bonos, aplicará una penalidad por redención anticipada correspondiente: (i) hasta que se cumpla el primer aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, aplicará una penalidad de 2% dando como resultado un precio equivalente al 102% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos; (ii) después del primer aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A y hasta que se cumpla el segundo aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, aplicará una penalidad de 1% dando como resultado un precio equivalente al 101% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos.

Después del segundo aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, no aplicará penalidad de redención anticipada.

c. Condiciones Comunes Aplicables a todas las Redenciones Anticipadas

Cualquier redención anticipada, 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 la presente sección en relación con una decisión o cumplimiento de obligación del Emisor de redimir anticipadamente los Bonos.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de Cien Mil Dólares (US\$100,000.00) e incrementos de Cien Dólares (US\$100.00) o sus múltiplos por encima de dicha suma, a menos que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos a ser redimidos sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie correspondiente.

En caso de realizarse una redención anticipada, el pago se realizará a prorrata entre los Tenedores Registrados de los Bonos a ser redimidos, aplicables a los montos pagaderos de capital de los Bonos, conforme a lo establecido en el presente Prospecto Informativo, en el orden inverso al vencimiento de dicha suma.

Cada Redención Anticipada se aplica a cada una de las Series de acuerdo con el orden de su Fecha de Liquidación y hasta tanto sean canceladas la totalidad de las Series.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho y/o cumpla su obligación de redimir en forma anticipada total o parcialmente los Bonos, el Emisor se lo comunicará al Agente de Pago, Registro y Transferencia por escrito, y éste a su vez a los Tenedores Registrados y al Fiduciario con no menos de cuatro (4) días calendarios de anterioridad a la respectiva Fecha de Redención Anticipada mediante correo electrónico a la dirección de los Tenedores Registrados que aparezca en el registro del Agente de Pago y al Fiduciario, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la respectiva Fecha de Redención Anticipada. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto.

El Emisor notificará a la SMV y a Latinex, con no menos de cinco (5) Días Hábiles de anterioridad a la respectiva Fecha de Redención Anticipada su intención de redimir total o parcialmente Bonos. La comunicación referida en este párrafo se hará mediante un hecho de importancia que se remitirá a través del SERI.

Los avisos de redención serán dados por el Emisor a los Tenedores Registrados bajo las modalidades establecidas en este Prospecto Informativo. Todo aviso de redención será irrevocable. El hecho de que no se dé aviso de redención a un

determinado Tenedor Registrado no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.

Los Bonos redimidos cesarán de devengar intereses a partir de la fecha en la que sean redimidos, siempre y cuando el Emisor aporte al Agente de Pago la suma de dinero necesaria para cubrir la totalidad de los pagos relacionados con los Bonos a redimirse y le instruya a pagarla a los Tenedores Registrados.

12. Término Rotativo

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en la medida que posea la disponibilidad. En ningún momento el saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación, en un solo momento, podrá exceder la suma de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando los Bonos emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir nuevas Series de Bonos. El término rotativo de este Programa no significa la rotación o renovación de Bonos ya emitidos. Estos Bonos deberán ser cancelados en su respectiva Fecha de Vencimiento o en su respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla. El Programa tiene un plazo de vigencia de diez (10) años, contados desde la respectiva Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa, y sus Series tendrán un plazo de vigencia que no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A. El plazo de vigencia del Programa aplica únicamente para la emisión de sus respectivos valores, por lo que no afecta la respectiva Fecha de Vencimiento o los plazos de pago de capital e intereses que determine el Emisor en los términos y condiciones de los Bonos dentro del Programa.

13. 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, con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias. Esta clase de cambios no podrán en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

A excepción de (i) las obligaciones impuestas por disposiciones legales y, (ii) las obligaciones de pago de capital e intereses, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo siempre que dicha dispensa no implique o conlleve una modificación del resto de los términos y condiciones de la Emisión.

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.14), de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.15), de sus Obligaciones Financieras (ver Sección III.A.16) y/o en aquellas relacionadas a Eventos de Incumplimiento respecto de cada Serie, y/o en la documentación que ampara esta Emisión con el voto favorable de (a) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una "Mayoría de los Tenedores

Registrados de Todas las Series”), cuando se trate de una decisión que afecte a los Bonos de todas las Series, o (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una “Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular”), cuando se afecte a los Bonos de una Serie en particular, excepto (1) cuando se trate de monto, la tasa de interés, fecha de vencimiento, el plazo de pago de interés o capital, se requerirá el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una “Super Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular”), cuando se trate una modificación o dispensa que afecta a los Bonos de una Serie en particular, y (2) cuando se trate de garantías se requerirá el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de todas las Serie del Programa emitidas y en circulación, en un momento determinado (una “Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series”).

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.

14. Obligaciones de Hacer

El Emisor se obliga a hacer lo siguiente (las “Obligaciones de Hacer”):

- i. 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 Latinex;
- iii. Presentar 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, salvo por aquellos impuestos que sean disputados de buena fe por los procedimientos apropiados y por los cuales se mantienen reservas adecuadas. El Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando conforme a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series) se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día.
- iv. Suministrar al Agente de Pago y al Fiduciario cualquier otra información que razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño del Emisor;
- v. Notificar, por escrito, al Agente de Pago y al Fiduciario dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a que el Emisor, tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, señalando los detalles de dicho Evento de Incumplimiento y la acción que el Emisor propone tomar en relación con dicho incumplimiento;

- vi. Pagar todos sus Impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales, así como sus obligaciones de la Caja Seguro Social y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos Impuestos, tasas y contribuciones no debieron de haberse causado y que de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos Impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance. El Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando conforme a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series), tendrá derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día.
- vii. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener vigentes y al día todas las autorizaciones, licencias, patentes, permisos, seguros, marcas, consentimientos, concesiones o resoluciones similares expedidas a su favor por las respectivas autoridades panameñas, ya sean nacionales, estatales, provinciales o municipales, o de cualquier otro país, que sean necesarias o de importancia para realizar sus negocios y operaciones.
- viii. Mantener al día todas las obligaciones con terceras personas, incluyendo acuerdos comerciales y notificar a la SMV y a Latinex mediante la divulgación de un comunicado de hecho de importancia, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
- ix. Utilizar los fondos obtenidos de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en bajo el “Uso de Fondos” de este Prospecto Informativo;
- x. Permitir que el Agente de Pago y el Fiduciario inspeccionen los libros y registros contables del Emisor;
- xi. Declarar las mejoras que se construyan en la Finca del Proyecto.
- xii. Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a la SMV y a Latinex, a través del SERI los Formularios e Informes de Actualización Anuales y Trimestrales, así como los Hechos de Importancia y los Suplementos al Prospecto Informativo, y cumplir con las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo No. 08-2018 del 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo 13-2022 de 14 de diciembre de 2022, ambos expedidos por la SMV, conforme los mismos sean, de tiempo en tiempo, enmendados, adicionados, suplementados o reemplazados.
- xiii. Suministrar a la SMV y a Latinex los estados financieros del Emisor, auditados, preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y auditados por una firma de auditores independientes de reconocimiento internacional que sea aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando conforme a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series) dentro de los tres meses siguientes al cierre fiscal de cada año o con la periodicidad que indique la Ley de Valores.



- xiv. Suministrar a la SMV y a Latinex, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:
- a) 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 SMV. Estos informes se presentarán en formato PDF y serán enviados, a través del SERI.
 - b) 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. Estos informes se presentarán en formato PDF y serán enviados, a través del SERI.
 - c) Cualquier otra información que en el futuro y de tiempo en tiempo sea requerida por la SMV y/ o Latinex.
- xv. Cumplir con todas las obligaciones bajo la Emisión, incluyendo, pero sin limitarse, las Obligaciones Financieras, las Obligaciones de Hacer, y las Obligaciones de No Hacer.
- xvi. Realizar transacciones con compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables.
- xvii. Entregar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, trimestralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre, un informe expedido por su representante financiero o por su representante legal que indique que el Emisor está cumpliendo o incumpliendo con las Obligaciones Financieras, las Obligaciones de Hacer y las Obligaciones de No Hacer.
- xviii. Notificar al Agente de Pago y a la SMV sobre cualquier Efecto Material Adverso en los negocios, en la condición financiera, en las operaciones, en el ámbito regulatorio, en el desempeño, en las expectativas o en las propiedades del Emisor.
- xix. Suministrar cualquier otra información y/o documentación que de tiempo en tiempo sea requerida por la SMV y/ o Latinex.
- xx. Entrega de reporte de ventas, presentación de copias de los Contratos de Venta y Arrendamiento y cuadro de control de abonos recibidos como evidente de la preventa junto con las cartas promesas de pago recibidas. Esta información deberá ser remitida de manera trimestral al Fiduciario.
- xxi. Entregar cada seis (6) meses al Agente de Pago, Registro y Transferencia el Plan de Adecuación y Manejo Ambiental (PMA) junto con el sello de recibido posterior a su entrega en el Ministerio de Ambiente (MiAmbiente).



- xxii. Una vez culminado el Período de Construcción, entregar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el permiso de ocupación de las Unidades Inmobiliarias.
- xxiii. Una vez nazcan las Unidades Inmobiliarias producto de la incorporación de la Finca del Proyecto al Régimen de Propiedad Horizontal, El Emisor entregará a la Fiduciaria la escritura por la cual se incorporaron dichas Unidades Inmobiliarias, debidamente inscrita en el Registro Público.
- xxiv. Mantener la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.
- xxv. Suministrar al Fiduciario el Informe de Avance de Obra del Proyecto al cierre de cada mes;
- xxvi. Mantener en todos los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del Proyecto debidamente actualizados y en regla.
- xxvii. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos del Programa y el Fideicomiso de Garantía.
- xxviii. Pagar al Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso de Garantía, pago que provendrá de los fondos depositados en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos, de la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos o directamente del Emisor.
- xxix. Proporcionar al Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso de Garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del mismo.
- xxx. Contratar a su costo, auditores de reconocimiento internacional para la preparación de sus estados financieros.
- xxxi. Notificar al Agente de Pago, al Fiduciario, a la SMV y a Latinex de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes en el desarrollo de su negocio.
- xxxii. Suministrar cada tres (3) años avalúos de la Finca del Proyecto gravada en garantía de la Emisión, realizadas por un evaluador aceptable al Fiduciario.
- xxxiii. Mantener y operar sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos del Programa;
- xxxiv. 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 la Finca del Proyecto, incluyendo de las Unidades Inmobiliarias, gravadas en garantía de la Emisión.

- xxxv. Dar aviso al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, gravadas en garantía de la Emisión.
- xxxvi. Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación estipulada en los términos y condiciones de los Documentos del Programa, en la Ley y demás disposiciones aplicables.
- xxxvii. Constituir el Fideicomiso de Garantía en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A , al igual que constituir todas las garantías que se tengan que constituir bajo dicho Fideicomiso y los demás Documentos del Programa.
- xxxviii. Constituir primera hipoteca y anticresis sobre la Finca del Proyecto, incluyendo sus mejoras declaradas o no, segregaciones e incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal, así como las fincas resultantes una vez las Fincas del Proyecto se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal. Dicha primera hipoteca y anticresis deberá estar constituida a favor del Fiduciario en un plazo no mayor de sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A, los cuales en su conjunto deberán, por lo menos, en todo momento, satisfacer la Cobertura de Garantías.
- xxxix. Ceder y obligarse a ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario la totalidad del importe de los dineros concedidos o debidos al Emisor por el asegurador de la Finca del Proyecto hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud del endoso de la Póliza de Seguro contra Todo Riesgo para Contratistas ("Seguro CAR") contratada por el Emisor, por cuenta del contratista o constructor del Proyecto y por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de reposición del Proyecto, durante el Periodo de Construcción. El Seguro CAR únicamente estará contratado y endosado a favor del Fiduciario mientras dure el Período de Construcción y hasta tanto se haya obtenido el Permiso de Ocupación del Proyecto. El Emisor contará con un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para presentar al Fiduciario los respectivos endosos del Seguro CAR.
- xl. Ceder y obligarse a ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario la totalidad del importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor por el asegurador de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud del endoso de las pólizas de seguro contra todo riesgo (*All Perils Insurance*) cubriendo riesgo de incendios, rayos, terremotos e incendios causados por terremotos, con extensión de cobertura catastrófica, sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, a medida que se obtenga el Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá, correspondiente. En caso de que



los Permisos de Ocupación se gestionen o concedan de manera parcial, el *All Perils Insurance* deberá cubrir la parte del Proyecto que cuente con el respectivo Permiso de Ocupación parcial, hasta completar la totalidad del edificio del Proyecto. El Emisor contará con un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados desde el momento que en que obtiene el (cada) Permiso de Ocupación del Proyecto, expedido(s) por el Municipio de Panamá, para presentar al Fiduciario los respectivos endosos del *All Perils Insurance*.

- xli. Ceder y obligarse a ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario la totalidad del importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor por el asegurador de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud (1) del endoso de la fianza de cumplimiento sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al treinta por ciento (30%) del Costo Directo de Construcción, y (2) del endoso de la fianza de pago sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al quince por ciento (15%) del Costo Directo de Construcción. El Emisor contará con un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para presentar al Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de cumplimiento. No obstante, si el Emisor y el constructor del Proyecto son Parte Relacionada, el Emisor no está en la obligación de gestionar fianza de cumplimiento y fianza de pago.
- xlii. Ceder irrevocable e incondicionalmente a favor del Fiduciario los Créditos Cedidos, presentes y futuros. A más tardar sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A, el Emisor se obliga a firmar un Contrato Maestro de Cesión de los Créditos Cedidos, presentes y futuros.
- xliii. En el caso de la cesión de cánones de arrendamiento derivados de contratos de arrendamiento futuros, notificar, dentro un periodo de treinta (30) días calendario desde su fecha de firma, al arrendatario, de la cuenta adonde deben ser depositados los cánones de arrendamiento.
- xliv. Realizar todas las gestiones necesarias para se depositen en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos el pago de la totalidad de los Créditos Cedidos. En caso de que por cualquier motivo no se deposite la totalidad de los Créditos Cedidos en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, el Emisor se obliga a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos a más tardar el día cinco (05) de cada mes.

Para efectos aclaratorios, los abonos que reciba el Emisor como parte del precio de venta de cada Unidad Inmobiliaria constituyen los pagos o flujos que efectúa cada promitente comprador (con excepción de cartas promesa irrevocable de pago o carta de garantía bancaria) de las Unidades Inmobiliarias objeto de venta, Estos abonos al precio de venta de las Unidades Inmobiliarias podrán ser utilizados por el Emisor sin limitación siempre y cuando dicho uso sea en relación con el Proyecto. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del Emisor de cumplir con los aportes necesarios para

poder llevar a cabo las Liberaciones Permitidas cuando corresponda, en el entendido de que la suma de los pagos en efectivo más las cartas promesa irrevocable de pago y las cartas de garantía bancaria recibidas por el Fiduciario (endosadas a su favor) deberá representar, en cada caso, no menos del setenta y siete por ciento (77%) del precio de venta de las Unidades Inmobiliarias cuya liberación sea solicitada por el Emisor.

- xliv. Notificarle al Fiduciario, de manera trimestral dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, sobre cada uno de los Contratos de Venta y Arrendamiento presentes y futuros de los cuales deriven Créditos Cedidos.
- xlvi. Mantener gravados con primera hipoteca y anticresis en todo momento a favor del Fideicomiso de Garantía la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias.
- xlvii. Actualizar el Informe de Calificación de Riesgo anualmente o con la periodicidad que indique la Ley de Valores.
- xlviii. Realizar todas las comunicaciones, notificaciones, divulgaciones y publicaciones que sean requeridas en relación con la Tasa de Sucesión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos para tales efectos en el presente Prospecto Informativo.
- xlix. Realizar de manera oportuna todos aquellos actos que sean necesarios en relación con los Documentos de la Emisión, y aquellos complementarios o accesorios a los mismos, por razón de la determinación de la Tasa de Sucesión.
 - I. Notificar a los Tenedores Registrados, al Agente de Pago, al Fiduciario, a la SMV, y a Latinex 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, al Agente de Pago, al Fiduciario, a la SMV, y a Latinex de inmediato y por escrito, el acaecimiento de hechos de importancia en el desarrollo del negocio del Emisor.
 - iii. Realizar el aporte de los fondos necesarios para cumplir con el Balance Requerido, ya sea mediante depósito de dinero en efectivo en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda o mediante la gestión y entrega al Agente Fiduciario de una nueva Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda, en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se hayan debitado total o parcialmente fondos de la Cuenta de Reserva de Servicios de Deuda, o de cualquier otra forma la respectiva Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda haya dejado de tener el Balance Requerido.
 - liii. Reemplazar la Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda aceptable por otra emitida por un Emisor Elegible o depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, los fondos necesarios para que la misma cumpla con el Balance requerido,



dentro de un plazo no mayor a veinte (20) Días Hábiles, contados a partir de que la institución financiera que emita o confirme la Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda deje de ser un Emisor Elegible.

- liv. Notificar al Agente Fiduciario y al Agente de Pago inmediatamente se cumplan los hitos que dan inicio al Período de Redención.
- lv. El Emisor se obliga a transferir trimestralmente, cinco (5) días antes de la Fecha de Pago los fondos correspondientes para el pago de los intereses que corresponda al Período de Interés respectivo. En el evento de que el Emisor no cuente con fondos suficientes para cubrir el monto requerido, procederá a notificar al Fiduciario, y éste aplicará el procedimiento establecido en la Sección III.G.2.b. del presente Prospecto Informativo.
- lvi. Depositar o causar que se deposite, en la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos, mediante la firma de todos aquellos documentos privados o públicos que sean requeridos para tales efectos, el cien por ciento (100%) de los Flujos de Venta de Bonos.
- lvii. Durante el Período de Construcción, en los casos que aplique, comunicar al Agente de Pago, Registro y Transferencia (y éste así se lo comunicará al Fiduciario) de cada Fecha de Transferencia.
- lviii. Evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos, y llevar a cabo aquellos otros actos que una Mayoría de Tenedores Registrados de Todas las Series, razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos del Programa.

Excepto en caso de obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las Obligaciones de Hacer, listadas anteriormente, para lo cual se requerirá, para cada una de las Series emitidas y en circulación, aprobación de la Mayoría de Tenedores Registrados de una Serie en Particular, o de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda.

De igual manera se exceptúan de esta dispensa el pago de capital e intereses de la presente Emisión.

15. Obligaciones de No Hacer

El Emisor se obliga a no hacer lo siguiente (las “Obligaciones de No Hacer”):

- i. Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia;
- ii. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos incluyendo los gravados en garantía de los Bonos, excepto por aquellos previamente autorizados por escrito por el Fiduciario, como lo es la venta o arrendamiento de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias.

- iii. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos (en inglés, “*sale and leaseback transactions*”) sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, gravadas en garantía de la Emisión, excepto por aquellas previamente autorizadas por escrito por el Fiduciario.
- iv. 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 compañías relacionadas, excepto por aquellas garantías derivadas del giro normal del negocio del Emisor o aquellas necesarias para garantizar la Emisión.
- v. Modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que constituya un Cambio de Control.
- vi. Terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales;
- vii. Modificar la naturaleza, el giro usual de sus negocios, o hacer cambios sustanciales al giro de negocios al que se dedica.
- viii. Realizar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad del Emisor, salvo aquellos que sean requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- ix. Reducir su capital social autorizado.
- x. Otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos, o tener cuentas por cobrar a sus accionistas, directores, dignatarios, o terceros, excepto aquellos derivados del giro usual del negocio y según condiciones de mercado.
- xi. Incurrir en 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 demás Documentos del Programa o realizar una redención anticipada de los Bonos del Programa.
- xii. Realizar pagos de dividendos u otras distribuciones de capital a sus accionistas durante la vigencia de los Bonos.

Excepto en caso de obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las Obligaciones de No Hacer, listadas anteriormente, para lo cual se requerirá, para cada una de las Series emitidas y en circulación, la aprobación de la Mayoría de Tenedores Registrados de una Serie en Particular, o de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda. Se exceptúa de lo dispuesto en este párrafo lo dispuesto en el literal (i) de las Obligaciones de No Hacer.



16. Obligaciones Financieras

El Emisor se obliga, sin limitación, a cumplir las siguientes obligaciones financieras (las "Obligaciones Financieras"). La medición de estas Obligaciones Financiera (la "Medición de Cumplimiento de Obligaciones Financieras") basada en los avances de obra certificados, será preparada por el Emisor y remitida por éste al Fiduciario dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes al cierre de cada trimestre. Si como resultado de dicha revisión el Fiduciario determina que el Emisor ha incumplido alguna de las Obligaciones Financieras, notificará tal incumplimiento al Agente de Pago.

- i. Cumplir con una cobertura de garantía (la "Cobertura de Garantía") que represente en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación. La Cobertura de Garantía será calculada dividiendo:

En el numerador: costos totales incurridos al cierre de cada trimestre, según se reflejen en el Avance de Obra Certificado, incluyendo: costo del terreno, costos indirectos, avance de obra acumulado, abonos pagados a contratistas o proveedores que a la fecha correspondiente no hayan sido amortizados dentro del avance de obra certificado.

En el denominador: Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.

A efectos de la Medición de Cumplimiento de Obligaciones Financieras, el Avance de Obra Certificado será el documento base que refleje los costos totales incurridos, sobre el cual el Emisor elaborará la certificación trimestral que se remite al Fiduciario, y que el Fiduciario procederá a validar conforme a esta sección.

17. Eventos de Incumplimiento

Las siguientes circunstancias constituirán un Evento de **Incumplimiento** (cada uno, un "Evento de Incumplimiento"), en relación con los Bonos:

- i. El incumplimiento del Emisor de su obligación de pagar cualquiera suma de capital o intereses que hubiese vencido y fuese exigible con relación a los Bonos. El Emisor tendrá un plazo de cinco (5) Días Hábiles, contados a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación, para subsanar dicho incumplimiento; en todo caso, este plazo no podrá exceder de quince (15) días calendario.
- ii. Si el Emisor manifiesta de cualquier forma escrita, su incapacidad de pagar cualquier deuda por él contraída.
- iii. Si se inicia juicio, proceso de reorganización, insolvencia o liquidación en contra del Emisor, o que el Emisor caiga en insolvencia, quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, reorganización, quita y espera, renegociación ni prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

- iv. El Emisor incumpla cualesquiera de (i) las Obligaciones Financieras, (ii) las Obligaciones de Hacer, (iii) las Obligaciones de No Hacer u (iv) otras obligaciones, representaciones y garantías, términos o condiciones contenidos en los Documentos de la Emisión, incluyendo las condiciones de los Contratos de Venta y Arrendamiento, y que el Emisor no subsane dicha situación durante los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes a la fecha en la que el Agente de Pago le notifique el incumplimiento.
- v. 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.
- vi. El incumplimiento de cualquier deuda del Emisor, que conjuntamente sumen más de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y dicho incumplimiento persista por un plazo de treinta (30) días calendario.
- vii. Si alguno de los gravámenes y garantías constituidos para garantizar el Programa es terminado o de otro modo deja de tener pleno vigor y efecto salvo Liberaciones Permitidas.
- viii. El incumplimiento por parte del Emisor de cualesquiera de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso de Garantía y Administración, de ser el caso, siempre y cuando el Emisor, 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 notifique al Emisor sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.
- ix. Cualquier otro incumplimiento por parte del Emisor, incluyendo, mora con la Caja de Seguro Social, pensiones, faltas judiciales entre otras.
- x. Si el Emisor falta al cumplimiento o pago de una sentencia u otra orden judicial en exceso de Quinientos Mil Dólares (US\$500,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- xi. El inicio de uno o más juicios contra el Emisor, 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 en que se decrete la medida.
- xii. Si el Emisor 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 sus operaciones, negocios, o situación financiera.

- xiii. Si alguna autoridad facultada del Gobierno Panameño revoca alguna licencia o permiso que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor.
- xiv. La modificación de la composición accionaria del Emisor de forma que ocurra un Cambio de Control, sin la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series.
- xv. La ocurrencia de un cambio sustancial adverso en los negocios, la condición financiera o las operaciones del Emisor, 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.
- xvi. Si el Emisor incumple con su obligación de constituir o de causar que se constituyan las garantías del Programa, en el plazo definido para ello.
- xvii. La pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación de las garantías del Programa, hasta el punto en el que se conviertan en insuficientes para garantizar la totalidad de los Bonos del Programa, emitidos y en circulación, y que el Emisor no aporte garantías adicionales ya sean en efectivo, propiedades adicionales o cualquier otro activo al Fideicomiso de Garantía, 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 y al Agente de Pago.
- xviii. 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.
- xix. La nacionalización, expropiación o confiscación de cualquiera de los bienes en garantía del Programa o de las acciones del Emisor.
- xx. Si se da una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos con respecto a cualquiera de las Series del Programa, 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 del Programa.
- xxi. Si el Emisor dedicase los fondos que reciba producto de la Emisión para asuntos distintos que para el objeto indicado en el presente Prospecto Informativo.
- xxii. Si el Emisor y/o cualquiera de sus Afiliadas, sus, directores, dignatarios, accionistas o cualquier persona representativa con mando y poder de decisión del Emisor: i) fueren vinculadas de manera directa a la comisión de una acción delictiva por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes a cualquier tipo de investigación o proceso por delitos relacionados con drogas, tales como pero sin

limitarse a tráfico de drogas, narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos vinculados con actividades terroristas u otros delitos ligados con dichas actividades, de conformidad con la Ley Aplicable; ii) fueren incluidas en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC- emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas, Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (*List of Specially Designated Nationals and Blocked Persons*, “Lista SDN”), la Lista Consolidada de Sanciones de las Naciones Unidas, y/o cualquier lista asociada a personas involucradas en el lavado de activos, la financiación del terrorismo, la corrupción, o materias similares de la Organización de las Naciones Unidas y cualquier otra lista de reconocimiento general que a tales efectos utilice el Acreedor o que sustituya a cualquiera de las anteriores; (iii) Figuren en requerimientos de entidades de control, noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos vinculados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (iv) Sea condenada en fallo firme por cualquier Autoridad Gubernamental en cualquier tipo de proceso judicial derivado de la comisión de alguno de los anteriores delitos.

- xxiii. Cuando exista un fallo judicial y/o administrativo ejecutoriado, emitido por una Autoridad Gubernamental, como consecuencia de una violación a los Requerimientos Ambientales, Sociales, de Salud y Seguridad, sujeto a período de cura de treinta (30) días calendarios, salvo tratándose de temas relacionados a requerimientos ambientales, que de ser resuelta en forma adversa pueda razonablemente esperarse que tenga un Efecto Material Adverso, en cuyo caso se tendrá un periodo de cura de tres (3) Días Hábiles.
- xxiv. Si el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, no acuerden una Tasa de Sucesión para alguna de las Series con tasa de interés variable, así como una variación en la frecuencia para la revisión y determinación de la tasa de interés, y otros cambios pertinentes, dentro del periodo establecido en la Sección III.A.4 del Prospecto Informativo.
- xxv. Si el Emisor incumple con cualquier obligación o acto que sea necesario de su parte en relación ya sea con la determinación y/o implementación de la Tasa de Sucesión.
- xxvi. Si el Emisor no reemplaza la Carta de Crédito aceptable por otra emitida por un Emisor Elegible o no deposita en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda los fondos necesarios para que la misma cumpla con el Balance requerido, dentro de un plazo no mayor a veinte (20) Días Hábiles, contados a partir de que la institución financiera que emita o confirme la Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda deje de ser un Emisor Elegible.
- xxvii. Si el Emisor Elegible (según definido en la Sección III.G.2.b del presente Prospecto Informativo) incumpliera su obligación de hacer efectivo un pago bajo la Carta de



Crédito para Reserva de Servicio de Deuda, al momento que le sea requerido por el Fiduciario.

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 (cuarenta y cinco (45) días calendario de declarado, y notificado por escrito el Evento de Incumplimiento que tiene el Emisor para subsanar dicho Evento de Incumplimiento) para aquellos Eventos de Incumplimiento que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando así se lo soliciten la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, es decir los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación, expedirá una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos en nombre y representación de los Tenedores Registrados de la(s) Serie(s) de que se trate (una "Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos"), quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación. No obstante lo anterior, los Eventos de Incumplimiento listados en los numerales (iii), (xiv), (xviii), (xix), (xx), (xxi), (xxiii) y (xxiv) de la Sección III.A.17, no estarán sujetos a período de cura o subsanación alguno; por lo que, ante la sola ocurrencia del hecho, el Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando en base a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda) podrá emitir la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

La Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos será comunicada por el Agente de Pago, al Fiduciario, al Emisor, a los Tenedores Registrados, a la SMV, a Latinex y a Latinclear y será efectiva en su fecha de expedición. A partir de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

Una vez emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, el Fiduciario solicitará al Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendarios 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 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 (el "Aporte Extraordinario"). En caso de que el Emisor no realice el Aporte Extraordinario, luego de emitida la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, en el plazo y conforme a los términos estipulado en el Contrato de Agencia y en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario 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.

18. Representaciones y Garantías

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

- i. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente 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. Toda 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. Toda 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. 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;
- v. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda interponer en su contra o en contra, demanda, litigio o procedimiento arbitral alguno que pudiera tener un Efecto Material Adverso sobre su condición financiera;
- vi. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de insolvencia, quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, reorganización, quita y espera, renegociación ni prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo;
- vii. Los estados financieros auditados anuales del Emisor para el año fiscal concluido al 31 de diciembre de 2024 fueron preparados por auditores externos de reconocimiento internacional y 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;
- viii. El Emisor no han incurrido en ningún Evento de Incumplimiento 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;
- ix. 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;

- x. 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;
- xi. 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;
- xii. Toda la documentación e información suministrada por el Emisor al Agente de Pago y al Fiduciario 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;
- 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.

19. Condiciones Precedentes para la emisión de la primera Serie de la Emisión

Para la suscripción de la primera Serie de la Emisión, el Emisor deberá comprobar o presentar evidencia al Suscriptor, que se han cumplido las siguientes condiciones precedentes, a saber:

- i. Que se haya realizado una debida diligencia del Emisor en términos satisfactorios al Suscriptor y al Estructurador.
- ii. Que, a juicio del Suscriptor, no se hubiese producido algún Efecto Material Adverso en los negocios, en la condición financiera, en las operaciones del Emisor o en la condición y/o valor de las garantías de los Bonos, ni ocurrido alguna circunstancia de naturaleza financiera, política o económica, ya sea nacional o internacional que afecte directa o indirectamente las operaciones del Emisor, o los mercados financieros locales e internacionales.
- iii. Que las declaraciones hechas por el Emisor en el Contrato de Suscripción sean ciertas y verdaderas en la Fecha de Oferta Inicial, Fecha de Oferta, y en la Fecha de Liquidación.
- iv. Que se presente la resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores por medio de la cual se autoriza la Emisión de Bonos Corporativos para su registro y venta a través de oferta pública y que dicho registro se mantenga vigente.
- v. Que se haya aprobado la venta de los Bonos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
- vi. Que los Bonos hayan sido listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y que dicho listado se mantenga vigente.

- vii. Que los Bonos hayan sido declarados como elegibles para su custodia y administración en Latinclear.
- viii. Que el Emisor esté en paz y salvo respecto al pago de todas sus obligaciones.
- ix. Que se hayan perfeccionado las garantías correspondientes, excepto por aquellas que se les haya otorgado un periodo de gracia para su perfección.
- x. Que se preparen, acuerden, firmen, otorguen y perfeccionen todos los contratos y toda la documentación que a juicio del Suscriptor y sus Asesores Legales sean necesarios o convenientes para emitir los Bonos de acuerdo a lo establecido en estos términos y condiciones; entendiéndose que dichos contratos y documentos podrán contener cláusulas y condiciones usuales para este tipo de transacciones aun cuando las mismas no estén contempladas en estos términos y condiciones.
- xi. Que se hayan cancelado, de la forma acordada, todas las comisiones, honorarios y gastos establecidos y acordados con el Suscriptor relativos a la Emisión, incluyendo al Estructurador, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, al Fiduciario y los Asesores Legales.
- xii. Que se haya obtenido una calificación de riesgo local de grado de inversión aceptable al Suscriptor.
- xiii. Que se hayan llevado a cabo preventas de las Unidades Inmobiliarias equivalentes al cincuenta por ciento (50%) de las ventas totales del Proyecto. Se consideran como preventas, aquellas unidades con contrato de promesa de compraventa firmado y abonos mínimos del cinco por ciento (5%) del precio de venta. El Emisor deberá entregar al Fiduciario una certificación firmada por el Contador o Gerente Financiero indicando nombre del cliente, unidad inmobiliaria, precio de venta y monto del abono junto con el Contrato de Compraventa.
- xiv. Que se haya presentado al Suscriptor un Informe de Avance de Obra por un inspector independiente certificando el aporte del Emisor por US\$4,000,000 para el pago del terreno y el aporte *pari-passu* (prorrata) del Emisor.
- xv. Que se haya entregado al Suscriptor un cronograma certificado por un inspector independiente que certifique que el Proyecto se desarrollará en un período no mayor a cuarenta y dos (42) meses desde el inicio del desarrollo del Proyecto.
- xvi. Que se haya entregado al Suscriptor un presupuesto que deberá ser aprobado por el inspector independiente donde se certifique que:
 - a.- El presupuesto es suficiente y adecuado para la culminación del Proyecto.
 - b.- La razonabilidad de los costos presupuestados.
- xvii. Que se le haya entregado al Suscriptor y al Fiduciario un avalúo actualizado (no



mayor a un (1) año) del (de los) lote(s) a ser segregado(s) y sobre los cuales se desarrolla del Proyecto.

- xviii. Que se le haya entregado al Suscriptor y al Fiduciario la copia de la certificación de valor catastral emitida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) sobre la finca donde se desarrolla el Proyecto.
- xix. Que se le haya entregado al Suscriptor copia de la certificación del uso de suelo RM3-RTU, del (de los) lote(s) a ser segregado(s) y sobre los cuales se desarrolla del Proyecto, por parte de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- xx. Que se le haya entregado al Suscriptor y al Fiduciario copia de los planos aprobados, anteproyecto o cualquier otro documento requerido para validar que el Proyecto puede iniciar construcción de forma digital.
- xxi. Que se le haya entregado al Suscriptor y al Fiduciario una copia del Contrato de Construcción entre el Promotor y el Contratista.
- xxii. Que se le haya entregado al Suscriptor evidencia del Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente (MiAmbiente).
- xxiii. Que se le haya entregado al Suscriptor y al Fiduciario copia de todos los permisos de construcción necesarios.
- xxiv. Que el Emisor haya colgado al SERI el suplemento de la Serie correspondiente, y éste haya sido recibido y aprobado por la SMV para su divulgación.

20. Condiciones Precedentes para la emisión de las Series Subsiguientes

Para la suscripción de las Series Subsiguientes, el Emisor deberá comprobar o presentar evidencia al Suscriptor, que se han cumplido las siguientes condiciones precedentes, a saber:

- i. Que a juicio del Suscriptor no se hubiese producido algún Efecto Material Adverso en los negocios, en la condición financiera, en las operaciones del Emisor o en la condición y/o valor de las garantías de los Bonos, ni ocurrido alguna circunstancia de naturaleza financiera, política o económica, ya sea nacional o internacional que afecte directa o indirectamente las operaciones del Emisor, o los mercados financieros locales e internacionales.
- ii. Que las declaraciones hechas por el Emisor en la Cláusula Tercera del Contrato de Suscripción sean ciertas y verdaderas en la Fecha de Oferta Inicial, y en la Fecha de Liquidación.
- iii. Que se haya entregado al Suscriptor y al Fiduciario un informe de avance de obra certificado por un inspector independiente o haber recibido facturas para su

financiamiento a través de cartas de créditos. En cada cuenta se deberá presentar el aporte *pari passu* (prorrata) del Emisor.

- iv. Que el Emisor haya colgado al SERI el suplemento de la Serie, y éste haya sido recibido y aprobado por la SMV para su divulgación.

A fin de cumplir con las condiciones precedentes anteriormente indicadas, el Emisor deberá entregar al Fiduciario (o a quién éste designe para tales efectos), lo siguiente:

- (a) Para aquellas Series Subsiguientes bajo el Programa, cuyo uso de fondos sea para ser aplicado contra avance de obra:

El Emisor deberá entregar al Fiduciario con un mínimo de tres (3) Días Hábles antes de la Fecha de Liquidación de la Serie correspondiente, una solicitud de emisión de Serie por correo electrónico provenientes de representantes autorizados, acompañada del Informe de Avance de Obra. En este informe se debe reflejar el avance físico de la obra, los montos de carta de crédito solicitados, las compras en bienes muebles o materiales y el aporte de accionistas. El Fiduciario validará la disponibilidad del Programa y que se cumplan con los parámetros establecidos en el Fideicomiso y este Prospecto Informativo. En un plazo de veinticuatro (24) horas contadas a partir de que el Fiduciario haya recibido la referida solicitud, éste confirmará a el Emisor si el mismo está en cumplimiento o no, para la emisión de la Serie correspondiente, y de estarlo, el Emisor procederá a firmar y subir el suplemento a SERI con un mínimo de dos (2) Días Hábles antes de la Fecha de Oferta respectiva. Los Flujos de Ventas de los Bonos serán depositados en la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos y aplicará la cascada de pagos correspondiente a dicha cuenta.

- O, (b) Para aquellas Series Subsiguientes bajo el Programa, cuyo uso de fondos sea para pago de adelanto a proveedores y/o contratistas, pago de adelanto de materiales y/o equipos, todo ello, en definitiva, para financiar los costos directos de construcción del Proyecto:

El Emisor deberá entregar al Fiduciario, con un mínimo de tres (3) Días Hábles antes de la Fecha de Liquidación de la Serie correspondiente, una solicitud de emisión de Serie por correo electrónico, sustentado el pago a ser realizado, el cual deberá contar con una Certificación del Inspector Independiente indicado que el pago es requerido y está dentro del presupuesto de la obra. El Fiduciario validará la disponibilidad del Programa y que se cumplan con los parámetros establecidos en el Fideicomiso y este Prospecto Informativo. En un plazo de veinticuatro (24) horas contadas a partir de que el Fiduciario haya recibido la referida solicitud, éste confirmará a el Emisor si el mismo está en cumplimiento o no, para la emisión de la Serie correspondiente, y de estarlo, el Emisor procederá a firmar y subir el suplemento a SERI con un mínimo de dos (2) Días Hábles antes de la Fecha de Oferta respectiva. Los Flujos de Ventas de los Bonos serán depositados en la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos y aplicará la cascada de pagos correspondiente a dicha cuenta.

- O, (c) Para aquellas Series subsiguientes bajo el Programa, cuyo uso de fondos sea para el pago y/o apertura de cartas de crédito, y/o pago para la emisión de *Stand by Letters of Credit* para

garantizar proveedores, todo ello, en definitiva, para financiar los costos directos de construcción del Proyecto:

El Emisor deberá haber entregado previamente una solicitud de apertura de carta de crédito al Fiduciario. El Fiduciario validará la disponibilidad del Programa y que la solicitud de apertura tenga el sustento correspondiente de que las compras en bienes muebles son parte del presupuesto del Proyecto. Una vez confirmado estar en cumplimiento para la apertura de carta de crédito, el Fiduciario, a más tardar en un periodo de veinticuatro (24) horas de recibida la solicitud emitirá una nota al departamento de Comex de Global Bank Corporation para que, en un máximo de tres (3) días, proceda a realizar la apertura de la carta de crédito y a su vez mantendrá un control de las cartas de crédito emitidas. Una vez el Fiduciario reciba la notificación que se debe pagar la carta de crédito, ya sea de manera total o parcial, procederá a notificar a el Emisor y a el Agente de Pago, Registro y Transferencia que se debe emitir una nueva serie. Una vez recibida la notificación el Emisor procederá a firmar y subir el suplemento a SERI con un mínimo de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva. Los Flujos de Ventas de los Bonos serán depositados en la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos y se aplicará la cascada de pagos correspondiente a dicha cuenta. En el siguiente Informe de Avance de Obra que debe entregar el Emisor se debe reflejar que el material se encuentra en obra, sitio, bodega o se certifique su uso en el Proyecto.

21. Título y Transferencia del Bono

a. Título; Tenedor Registrado

Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos estarán limitados a los Participantes o a las personas que los Participantes le reconozcan dichos derechos bursátiles con respecto a los Bonos. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras Latinclear sea el Tenedor Registrado de los Bonos, Latinclear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos y ningún propietario de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

b. Transferencia del Bono

Las transferencias de los Bonos se realizarán mediante anotaciones en cuenta en atención a los procedimientos establecidos por la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).

22. Dineros no cobrados; Prescripción

La presente sección no aplica a la presente Emisión toda vez que los bonos serán emitidos en forma desmaterializada mediante anotaciones en cuenta a través de Latinclear.

23. 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:

Alive Development, S.A.
P.H. Fortune, Obarrio, piso 18,
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 265-0310
Atención: Gabriel Diez Montilla /Patricia Lee
gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

Al Agente de Pago

Toda notificación o comunicación al Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser dada por escrito y entregada en la forma en que se detalla en el Contrato de Agencia, a la dirección que se detalla a continuación:

Global Bank Corporation
Torre Global Bank, Santa Maria Business District
Ciudad de Panamá,
República de Panamá
Atención: Jessibell Sanmartin y/o Anna Marella Lagrotta
jessibell.sanmartin@globalbank.com.pa / anna.lagrotta@globalbank.com.pa
Teléfono: 206-2000

Si la comunicación se entrega personalmente, se entenderá recibida desde la fecha en que conste el acuse de recibo correspondiente, si se envía por correo electrónico, se entenderá recibida en la misma fecha en que sea enviada, siempre que no se hubiese generado un mensaje automático de error o indicando que dicho correo electrónico no ha sido enviado.

Toda notificación o comunicación al Emisor, o al Agente de Pago, Registro y Transferencia se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia de conformidad con lo establecido en esta Sección. El Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar sus direcciones mediante notificación a Latinex y a la SMV.

Al Fiduciario

Toda notificación o comunicación al Fiduciario deberá ser dada por correo o escrito o entregada en la forma en que se detalla en el Contrato de Fideicomiso, a la dirección que se detalla a continuación:

Global Bank Corporation
Torre Global Bank, Calle 50, piso M
Ciudad de Panamá,
República de Panamá
Atención: Zayuris Olmos y/o Dayana Vega
Zayuris.olmos@globalbank.com.pa / dvega@globalbank.com.pa
Teléfono: 206-2000

A los Tenedores Registrados

Toda notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago, Registro y Transferencia a los Tenedores Registrados deberá hacerse, a opción del Emisor o del Agente de Pago, Registro y Transferencia, mediante envío por correo electrónico, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro, o mediante un aviso publicado a través del SERI, o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos (2) Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea confirmada electrónicamente como enviada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

24. Fuente de Repago

El repago del capital e intereses de los Bonos provendrá de los recursos financieros generales del Emisor, incluyendo, pero no limitándose a: (i) flujo generado presentes y futuros por la venta y/o arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias; y (ii) aportes extraordinarios de los accionistas.

25. Ley Aplicable

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

26. Tribunal Competente

El Emisor acepta, irrevocablemente, que cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, ejecución o terminación de los Bonos será resuelta, a elección del Agente de Pago, actuando conforme a instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Serie, según corresponda:

- a) Por los Juzgados Civiles del Primer Circuito Judicial de Panamá, en Panamá o cualquier otro tribunal que tenga jurisdicción sobre el Emisor, o sus bienes, a cuya jurisdicción y competencia las partes expresa e irrevocablemente se acogen; o
- b) Mediante arbitraje en Derecho ante un tribunal arbitral de 3 árbitros, constituido conforme a las Reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de

Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá. El arbitraje se llevará a cabo y seguirá las reglas del referido centro.

El Emisor renuncia irrevocablemente a su domicilio y a cualquier otro derecho o prerrogativa de naturaleza procesal que sea renunciable y que le corresponda como demandado o demandante. Lo dispuesto en esta Sección es sin perjuicio de las disposiciones sobre solución de controversias previstas en los demás Documentos de la Emisión.

27. Inmunidad

En caso que el Emisor, sus bienes o propiedades adquieran o gocen de alguna inmunidad que impida, restrinja o limite la presentación de una demanda, denuncia, queja o el inicio de un juicio, litigio, investigación o proceso, o que se decreten medidas cautelares o precautorias o embargos u otras medidas de ejecución contra el Emisor, sus bienes o propiedades o su administración, el Emisor por este medio renuncia a partir de esta fecha, a dicha inmunidad y, en caso de que dicha inmunidad sea irrenunciable, conviene en abstenerse de invocar la misma en el supuesto de que se presente cualquier juicio, litigio, investigación o proceso de cualquier naturaleza derivado, directa o indirectamente de los Documentos de la Emisión. La presente renuncia a inmunidad es irrevocable.

28. Pagos en Dólares

Todas las sumas que el Emisor deba pagar en virtud de estos Bonos serán pagadas en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

29. Sucesores y Cesionarios

Estos Bonos serán vinculantes para el Emisor y para sus sucesores.

B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Global Bank Corporation (el "Suscriptor") ha celebrado con fecha del 28 de abril de 2026 un contrato de suscripción con el Emisor, mediante el cual se compromete a suscribir hasta US\$60,000,000 de los Bonos Serie A y de las Series Subsiguientes a un precio igual al 100% del valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la SMV y la aprobación de Latinex para listar la Emisión, entre otros. El referido contrato de suscripción dispone que toda discrepancia o disputa que surgiera entre las partes del mismo con relación a la celebración, validez, interpretación o ejecución de dicho contrato o de cualquiera de sus cláusulas y que no se haya podido solucionar mediante negociación directa, se someterá a arbitraje en derecho en la ciudad de Panamá, Panamá, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá (Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá). El idioma que se utilizará en el arbitraje será español.

El Suscriptor mantiene una relación comercial previa con el Emisor mediante la cual el Suscriptor le otorgó al Emisor un préstamo puente otorgado por la suma de US\$6,000,000.00 por un plazo



de 12 meses, una tasa de 8.00% más FECI hasta su vencimiento, para el financiamiento del desarrollo del proyecto inmobiliario ALIVE. Al 30 de enero de 2026, el referido préstamo puente tiene un saldo de US\$1,321,000.00.

No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y el Suscriptor.

Toda comunicación o notificación que haya que dirigirse al Suscriptor de la Emisión se hará por escrito 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 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 SMV 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 SMV, mediante Resolución CNV-022-03 del 29 de enero de 2003 e igualmente tiene derecho a operar un puesto de bolsa ante Latinex.

Entre los servicios a prestar en su condición de agente colocador de los Bonos, Global Valores, S.A. podrá:

- i. Ofrecer en venta los Bonos a través de Bolsa, en la(s) fecha(s), al precio de oferta y sujeto a las condiciones que el Emisor, de tiempo en tiempo, le instruya; a su vez el Emisor se compromete a dar dichas instrucciones de venta de los Bonos al Puesto de Bolsa;
- ii. Poner a disposición de las casas de valores, corredores, asesores de inversiones y público en general, el Prospecto Informativo de los Bonos y cualesquiera modificaciones o adendas al mismo; y
- iii. Recibir el producto neto de la venta de los Bonos y depositar, transferir o acreditar dichos fondos en aquella cuenta bancaria que designe el Emisor en un plazo no mayor de un (1) Día Hábil a partir de su recibo.

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.

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.

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

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 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\$64,668,482.20.

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 SMV y su venta autorizada mediante la Resolución No. SMV-162-26 del 27 de abril de 2026. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La SMV 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 Latinex, sociedad que cuenta con licencia otorgada por la SMV 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 Latinex. 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 Latinex ubicadas en Ave. Federico Boyd y Calle 49, Edif. Latinex.

D. GASTOS DE LA EMISIÓN

El Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.51% del total de la emisión:

Cifras Representadas en US\$			
	Precio al público	Gastos de la Emisión	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	\$100.00	\$0.51	\$99.49
Total	\$65,000,000.00	\$331,517.80	\$64,668,482.20

Detalle de los gastos:

Gastos Adicionales	Periodicidad	% de la Emisión	Monto
Tarifa de Registro por Oferta Pública (SMV)	Inicio	0.035%	\$22,750.00
Tarifa de Supervisión (SMV)	Anual	0.015%	\$9,000.00
Trámite de Inscripción de Emisión (Latinex)	Inicio	0.003%	\$1,750.00
Tarifa de Inscripción de la Primera Serie (Latinex)	Inicio	0.001%	\$350.00
Comisión de Mercado Primario (Latinex)	Inicio	0.068%	\$44,040.80
Tarifa de Inscripción (Latinclear)*	Inicio	0.002%	\$1,177.00
Tarifa de Mantenimiento (Latinclear)	Anual - Por Serie	0.000%	\$150.00
Comisión de Custodia	Inicio	0.007%	\$4,800.00
Estructuración, Fiduciario y Agente de Pago, Registro y Transferencia*	Inicio	0.247%	\$160,500.00
Honorarios Legales*	Inicio	0.018%	\$12,000.00
Comisión de Puesto de Bolsa*	Por Serie	0.115%	\$75,000.00
Total		0.510%	\$331,517.80

* El pago de impuestos (incluyendo, pero no limitado a, impuestos de ITBMS) que se generen de estas comisiones o gastos de los Bonos serán asumidos por el Emisor.

E. USO DE LOS FONDOS

Los fondos netos recaudados por la Emisión podrán ser utilizados de la siguiente forma (i) un total de Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, serán utilizados para el desarrollo del proyecto incluyendo la cancelación de un préstamo puente otorgado por Global Bank Corporation por la suma de US\$6,000,000.00 por un plazo de 12 meses, una tasa de 8.00% más FECI hasta su vencimiento, para el financiamiento del desarrollo del proyecto inmobiliario ALIVE; y (ii) el restante, para el giro normal de negocios del Emisor. Al 30 de enero de 2026, el referido préstamo puente tiene un saldo de US\$1,321,000.00.

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 del negocio y las 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 Latinoamericana de Valores mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

30 de septiembre 2025

BALANCE GENERAL	Antes de la Emisión	Después de la Emisión
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo	63,633	63,633
Adelanto a proveedor	1,815,550	1,815,550
Gastos pagados por adelantado	0	0
ACTIVOS CORRIENTES	1,879,183	1,879,183
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Construcción en proceso	1,303,173	66,303,173
Cuentas por cobrar partes relacionadas	0	0
TOTAL DE ACTIVOS	3,182,356	68,182,356
PASIVOS		
Cuenta por pagar - proveedores	6,184	6,184
Adelantos recibido de clientes	4,992,419	4,992,419
PASIVOS CORRIENTES	4,998,603	4,998,603
PASIVOS NO CORRIENTES		
Cuentas por pagar partes relacionadas	1,877,132	1,877,132
Cuentas por pagar accionistas	0	0
Bonos Corporativos	0	65,000,000
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	1,877,132	66,877,132
TOTAL DE PASIVOS	6,875,735	71,875,735
PATRIMONIO		
Acciones de capital	10,000	10,000
(Déficit Acumulado) utilidades retenidas	(3,703,379)	(3,703,379)

TOTAL DE PATRIMONIO	(3,693,379)	(3,693,379)
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	3,182,356	68,182,356

G. GARANTÍAS

1. Términos Generales del Fideicomiso de Garantía

Todos los Bonos del Programa estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía y Administración con Global Financial Funds Corp., el cual será constituido por el Emisor, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos, y el cual deberá ser constituido en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A. El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía estará obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los Tenedores Registrados, ante un incumplimiento de lo pactado por parte del Emisor.

El Fideicomiso de Garantía contendrá, los siguientes bienes y derechos, los cuales conformarán las garantías que deberán estar constituidas y perfeccionadas de acuerdo con los tiempos particulares estipulados para cada una de ellas, el "Patrimonio Fideicomitado":

- a) Aporte(s) inicial(es) por la suma de US\$1,500.00, a razón de US\$500.00 para cada cuenta fiduciaria y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso;
- b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre la Finca del Proyecto, incluyendo sus mejoras declaradas o no, segregaciones e incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal, así como las fincas resultantes una vez la Finca del Proyecto se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal. Dicha primera hipoteca y anticresis deberá estar constituida a favor del Fiduciario en un plazo no mayor de sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A;
- c) Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la ejecución de las garantías reales de la Finca del Proyecto, incluyendo de las Unidades Inmobiliarias, en caso de ser esto necesario, según lo dispuesto en la Sección III.G.4 de este Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso;
- d) Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la cesión irrevocable e incondicional de los Créditos Cedidos provenientes de los Contratos de Venta y Arrendamiento, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos (ver Sección III.G.2.). El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para firmar y formalizar un contrato maestro de cesión de Créditos Cedidos presentes (correspondientes a aquellos Contratos de Venta y Arrendamiento que ya tenga el Emisor suscritos) y futuros (el "Contrato Maestro de Cesión").

En el caso de la cesión de los cánones de arrendamiento derivados de contratos de arrendamiento futuros, el Emisor contará con un período de treinta (30) días ~~calendar~~

desde su fecha de firma para notificar al arrendatario de la cuenta adonde deben ser depositados los cánones de arrendamiento.

- e) El importe de los dineros concedidos o debidos al Emisor por el asegurador de la Finca del Proyecto hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud del endoso de la Póliza de Seguro contra Todo Riesgo para Contratistas ("Seguro CAR") contratada por el Emisor, por cuenta del contratista o constructor del Proyecto y por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de reposición del Proyecto, durante el Periodo de Construcción. El Seguro CAR únicamente estará contratado y endosado a favor del Fiduciario mientras dure el Período de Construcción y hasta tanto se haya obtenido el Permiso de Ocupación del Proyecto. El Emisor contará con un plazo no mayor de sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para presentar al Fiduciario los respectivos endosos del Seguro CAR.
- f) El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor por el asegurador de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud del endoso de las pólizas de seguro contra todo riesgo (*All Perils Insurance*) cubriendo riesgo de incendios, rayos, terremotos e incendios causados por terremotos, con extensión de cobertura catastrófica, sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, a medida que se obtenga el Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá, correspondiente. En caso de que los Permisos de Ocupación se gestionen o concedan de manera parcial, el *All Perils Insurance* deberá cubrir la parte del Proyecto que cuente con el respectivo Permiso de Ocupación parcial, hasta completar la totalidad del edificio del Proyecto. El Emisor contará con un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados desde el momento que en que obtiene el (cada) Permiso de Ocupación del Proyecto, expedido(s) por el Municipio de Panamá, para presentar al Fiduciario los respectivos endosos del *All Perils Insurance*.
- g) El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor por el asegurador de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, hipotecadas o que se lleguen a hipotecar a favor del Fiduciario, en virtud (1) del endoso de la fianza de cumplimiento sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al treinta por ciento (30%) del Costo Directo de Construcción del Proyecto, y (2) del endoso de la fianza de pago sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, por una suma no menor al quince por ciento (15%) del costo directo del Proyecto. El Emisor contará con un plazo no mayor de sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para presentar al Fiduciario los respectivos endosos de las pólizas de cumplimiento.

Si el Emisor y el constructor del Proyecto son Parte Relacionada, el Emisor no está en la obligación de gestionar fianza de cumplimiento y fianza de pago.

- h) Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos (según lo dispuesto en la Sección III.G.2.a de este Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso).

- i) Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos (según lo dispuesto en la Sección III.G.2.b de este Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso).
- j) Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva (según lo dispuesto en la Sección III.G.2.c de este Prospecto Informativo y en el Contrato de Fideicomiso).
- k) Los fondos depositados en cualquier otra cuenta que de tiempo en tiempo establezca el Fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.
- l) El Aporte Extraordinario que el Emisor se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.
- m) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Agente Fiduciario con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso.
- n) Los intereses y demás réditos que generen los bienes del Fideicomiso.

Bienes Inmuebles que garantizan los Bonos

A continuación, se detallan los bienes inmuebles que quedarán sujetos a la Primera Hipoteca y Anticresis dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A. Estos bienes inmuebles serán gravados con primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía en beneficio de los Tenedores Registrados de Bonos de los Bonos de la Emisión:

1. La finca que resulte de la segregación de un lote con una superficie de 2,589.63 m² (el Lote No. 5) de la finca No. 23863, con código de ubicación No. 8708, inscrita en la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, ubicado en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá, junto con las mejoras existentes y futuras construidas sobre la misma, incluyendo un inmueble de apartamentos residenciales y locales comerciales para alquiler y/o venta, con un área total disponible de 25,430 m² de apartamentos y 95.31 m² de local comercial, que comprenderá el edificio denominado ALIVE, así como las fincas resultantes, una vez dicha finca que resulte de la segregación antes mencionada se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal..

Según el Informe de Avalúo realizado por Avance Inspecciones, con fecha del 12 de septiembre de 2025 el valor de la Finca del Proyecto, esto es, la finca que resulte de la segregación de un lote con una superficie de 2,589.63 m² (el Lote No. 5) de la Finca No. 23863, con código de ubicación 8708, inscrita en la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, totaliza Seis Millones Novecientos Cuarenta y un Mil Dólares (US\$6,941,000.00) con un valor de Tres Mil Trescientos Dólares US\$(3,300.00) por metro cuadrado.

El valor determinado en dicho informe se basa en una serie de suposiciones expresamente señaladas por el evaluador, incluyendo: (i) que el número de finca indicado corresponde al terreno sobre el cual se desarrollará el Proyecto Panamá Design District; y (ii) que, al momento de la elaboración del avalúo, el Lote No. 5 aún no había sido segregado ni inscrito en el Registro

Público, por lo que la superficie utilizada para el cálculo corresponde a los planos de localización del proyecto suministrados por el cliente. Cualquier variación en la superficie final o en la inscripción del lote podría modificar el valor estimado en el informe de avalúo.

La Finca del Proyecto, incluyendo sus mejoras, las fincas que se puedan segregarse de la misma y las fincas resultantes de su incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, serán gravadas con primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario en beneficio de los Tenedores Registrados de Bonos de la Emisión.

A la fecha de este Prospecto Informativo, sobre la finca No. 23863, con código de ubicación No. 8708, inscrita en la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, ubicada en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá no mantiene gravámenes hipotecarios ni anticréticos vigentes. Previamente, sobre dicha finca pesó una primera hipoteca y anticresis por un monto total de US\$46,000,000.00 la cual ha sido cancelada. Asimismo, la referida finca No. 23863 fue traspasada, a título fiduciario y con el consentimiento de GLOBAL BANK CORPORATION, a favor de GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (en inglés) o FONDOS FINANCIEROS GLOBALES S.A. (en español), bajo el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria denominado Fideicomiso de Administración Inmobiliaria State Town, identificado bajo el número Global Financial Funds Corp. FID.ADM – 197-20, constituido por STATE TOWN CORP., en calidad de fideicomitente y beneficiaria, con la finalidad de que la fiduciaria custodie, administre y disponga, a título fiduciario, de los bienes fideicomitados, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho fideicomiso. En ese contexto, el Lote No. 5, con una superficie de 2,589.63 m², cuyo precio de venta ha sido íntegramente cancelado por el Emisor, se encuentra actualmente en proceso de segregación de la finca No. 23863, por lo que hasta tanto se perfeccionen dicha segregación y se inscriba la finca resultantes a nombre del Emisor, no será posible constituir ni inscribir la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre la finca que resulte de dicha segregación. En consecuencia, una vez se perfeccione la segregación, el Emisor procederá a constituir e inscribir la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre la finca que resulte de la segregación del Lote No. 5, con una superficie de 2,589.63 m² (Lote No. 5) de la finca No. 23863, con código de ubicación No. 8708, dentro del plazo de hasta sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A. En igual forma, en caso de no constituirse en el plazo correspondiente, el Emisor contará con quince (15) días calendarios para su subsanación.

Compañía Avaluadora

AVANCE es una compañía evaluadora que brinda asesoría estratégica y ejecución de transacciones inmobiliarias; servicios de administración de propiedades, instalaciones y proyectos; servicios de avalúo; financiamiento hipotecario; servicios de desarrollo; gestión de inversiones; e investigación y consultoría.

2. Cuentas Fiduciarias del Fideicomiso de Garantía

El Fideicomiso de Garantía manejará las siguientes Cuentas Fiduciarias, las cuales serán establecidas en Global Bank Corporation:

a. Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos: El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, en capacidad de fiduciario y no a título personal, abrirá a más tardar transcurridos cinco (5) Días Hábiles a partir de la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, y mantendrá abierta en todo momento durante la vigencia de este Fideicomiso, una cuenta bancaria (la “Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos”) con Global Bank Corporation u otro banco de licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, designado por el Fiduciario, para beneficio de los Tenedores Registrados. Si la apertura de la cuenta se realizase en un banco diferente a Global Bank Corporation, el Fiduciario deberá contar con la aprobación por parte del Emisor.

El Emisor depositará o causará que se depositen en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos el cien por ciento (100%) del Flujo de Venta de los Bonos y los aportes de capital para el pago de intereses, entendiéndose que los depósitos en dicha cuenta correspondientes a los aportes a capital para el pago de intereses únicamente procederán mientras no se haya completado el desembolso total del monto suscrito por el Suscriptor.

En cada Fecha de Transferencia, y en cada fecha en la que se depositen los Flujos de Venta de los Bonos, los fondos en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos serán distribuidos por el Fiduciario, para realizar los siguientes pagos en forma de cascada, de acuerdo al siguiente orden de prioridades:

Primero, para pagar, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos y hasta donde alcancen, las sumas que correspondan a las comisiones, gastos y/u honorarios del Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Fiduciario, de la Calificadora de Riesgo y/o cualquier otra comisión o gasto previamente acordado y relacionado con la Emisión que no hayan sido pagadas por el Emisor.

Segundo, para pagar las cartas de crédito y/o *Stand by Letters of Credit*, según se le instruya al Fiduciario, ya sea de manera total o parcial, según sea requerido.

Tercero, para transferir a la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía, en caso de que aplique, y siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos y hasta donde alcancen, las sumas necesarias para cubrir el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva.

Cuarto, para pagar, si no existen pagos que hacer o montos que transferir en virtud de los párrafos anteriores y siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos y hasta donde alcancen, las sumas correspondientes a las primas de las pólizas de seguro de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias en Garantía que no hayan sido pagadas por el Emisor.

Quinto, para pagar, siempre que no existan pagos que hacer en virtud de los párrafos anteriores y siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos, y hasta donde alcance, ante un Evento Catastrófico, cualquier reparación parcial o total de la Finca del Proyecto, siempre y cuando sean fondos provenientes de los Pagos de Seguro.

Sexto, para pagar, si no existen pagos que hacer o montos que transferir en virtud de los párrafos anteriores, siempre que sea el mes correspondiente a una Fecha de Pago, que haya fondos suficientes y hasta donde alcance, los intereses de los Bonos emitidos y en circulación en la Fecha de Pago respectiva. Para tales efectos, al menos dos (2) Días Hábiles previos a la Fecha de Pago respectiva, el Fiduciario deberá transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, las sumas necesarias para pagar los intereses de los Bonos emitidos y en circulación en la Fecha de Pago respectiva.

Séptimo, para transferir, si no existen pagos que hacer en virtud de los párrafos anteriores y siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración del Flujo de Venta de los Bonos y hasta donde alcancen, el monto remanente a la Cuenta Operativa del Emisor.

b. Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos: El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, en capacidad de fiduciario y no a título personal, abrirá a más tardar transcurridos cinco (5) Días Hábiles a partir de la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, y mantendrá abierta en todo momento durante la vigencia de este Fideicomiso, una cuenta bancaria (la "Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos") con Global Bank Corporation u otro banco de licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, designado por el Fiduciario, para beneficio de los Tenedores Registrados. Si la apertura de la cuenta se realizase en un banco diferente a Global Bank Corporation, el Fiduciario deberá contar con la aprobación por parte del Emisor.

El Emisor depositará mensualmente o causará que se depositen en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, los fondos producto de los Créditos Cedidos, y los aportes a capital para el pago de intereses, entendiéndose que los depósitos en dicha cuenta correspondientes a los aportes a capital para el pago de intereses únicamente procederán una vez se haya completado el desembolso total del monto suscrito por el Suscriptor.

En cada Fecha de Transferencia, los fondos en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos serán distribuidos por el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para realizar los siguientes pagos en forma de cascada, de acuerdo al siguiente orden de prioridades.

Primero, para pagar, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos y hasta donde alcancen, las sumas que correspondan a las comisiones, gastos y/u honorarios del Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Fiduciario, de la Calificadora de Riesgo y/o cualquier otra comisión o gasto previamente acordado y relacionado con la Emisión, que no hayan sido pagadas por el Emisor.

Segundo, si no existen pagos que hacer en el párrafo anterior, siempre y cuando sea el mes de la Fecha de Pago, que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, y hasta donde alcancen, para retener las sumas necesarias para pagar los intereses prorratas de los Bonos emitidos y en circulación en la Fecha de Pago respectiva. Para tales efectos, al menos dos (2) Días Hábiles previos a la Fecha de Pago respectiva, el Fiduciario deberá transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, las sumas necesarias para pagar los intereses de los Bonos emitidas y en circulación en la Fecha de Pago respectiva.

Tercero, para pagar, siempre que no existan pagos que hacer en virtud de los párrafos anteriores y siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, y hasta donde alcance, ante un Evento Catastrófico, cualquier reparación parcial o total de la Finca del Proyecto, siempre y cuando sean fondos provenientes de los Pagos de Seguro.

Cuarto, para pagar, si no existen pagos que hacer o retener en virtud de los párrafos anteriores y siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos y hasta donde alcancen, las sumas correspondientes a las primas de las pólizas de seguro de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, en Garantía que no hayan sido pagadas por el Emisor.

Quinto, para transferir a la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía, en caso de que aplique, y siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, y hasta donde alcancen, las sumas necesarias para cubrir el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva.

Sexto, para pagar, si no existen pagos que hacer en virtud de los párrafos anteriores y siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos y hasta donde alcancen, las redenciones anticipadas obligatorias cada vez que se logre el Monto Acumulado para Redimir, el cual se alcanzará con la aplicación del cien por ciento (100%) del Flujo de Caja Libre, proveniente de los Créditos Cedidos.

Cada vez que se alcance el Monto Acumulado para Redimir, el Emisor está obligado a realizar una Redención Anticipada Obligatoria, de conformidad con lo dispuesto en la Sección II.A.11 del Prospecto Informativo.

Una vez redimidas todas las Series de los Bonos el monto remanente será transferido a la Cuenta Operativa del Emisor.

Durante el Periodo de Redención, en caso de ser necesario, el Emisor transferirá trimestralmente, a más tardar los veinticinco (25) de marzo, junio, septiembre y diciembre en la respectiva en la Fecha de Transferencia los fondos correspondientes para el pago de intereses del periodo. El Fiduciario verificará trimestralmente quince (15) días antes de la Fecha de Pago que corresponda contra el informe enviado por el Emisor, que todos los fondos producto de los Créditos Cedidos hayan sido recibidos satisfactoriamente y que se cuenta con los fondos suficientes para el pago de intereses del periodo correspondiente. En el evento de que no se cuente con los fondos suficientes para el pago de intereses, el Fiduciario notificará al Emisor el monto requerido para cubrir el pago del periodo correspondiente. En el evento de que el Emisor no transfiera los fondos suficientes para cubrir el monto requerido en el tiempo establecido, procederá a notificar al Fiduciario y éste aplicará el procedimiento establecido en la sección de Cuenta de Reserva.

c. Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía: El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, en capacidad de fiduciario y no a título personal, abrirá a más tardar transcurridos cinco (5) Días Hábiles a partir de la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, y mantendrá abierta en todo momento durante la vigencia de este Fideicomiso, una cuenta bancaria (la "Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía" o la "Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda") con Global Bank Corporation u otro banco de licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de

Panamá, designado por el Fiduciario, para beneficio de los Tenedores Registrados. Si la apertura de la cuenta se realizase en un banco diferente a Global Bank, el Fiduciario deberá contar con la aprobación por parte del Emisor.

El Emisor depositará durante los dos (2) días siguientes a la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A del Programa, los fondos correspondientes a un (1) próximo pago trimestral de intereses que corresponda pagar bajo los Bonos emitidos y en circulación (el "Balance Requerido"). El Emisor tendrá la opción de cubrir el Balance Requerido mediante la entrega de una carta de crédito "stand by" incondicional e irrevocable, la cual deberá ser emitida por un banco comercial previamente aprobado por la Fiduciaria (el "Emisor Elegible") pagadera a requerimiento del Fiduciario como único beneficiario, (la "Carta de Crédito" o "Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda") por un monto que, sumado a los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda (si los hubiere), cubran o sean al menos iguales al Balance Requerido. La Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda será pagadera en el caso de que el Fiduciario certifique al Agente de Pago que en la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos y en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos no existen fondos suficientes para cubrir el próximo pago de servicio de deuda, con lo cual el Agente de Pago girará instrucciones al Fiduciario para requerir el pago al Emisor Elegible. Dicha instrucción deberá mantenerse vigente hasta que la totalidad de Bonos hayan sido cancelados en su totalidad.

Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, incluyendo aquellos que se paguen bajo la Carta de Crédito, podrán ser utilizados por el Fiduciario en el evento que el Agente de Pago le notifique que el Emisor no cuenta con fondos suficientes para cubrir el pago de intereses de los Bonos en una determinado Fecha de Pago. En el evento que el Fiduciario debite total o parcialmente la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para el pago de cualquier suma adeudada bajo los Bonos, o que de cualquier otra forma la respectiva Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda deje de tener el Balance Requerido, el Fiduciario requerirá al Emisor que realice el aporte de los fondos necesarios para cumplir con el Balance Requerido en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha en que dichos fondos fueron debitados de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.

En caso de que no se utilice la Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda, el Fiduciario revisará el monto total acumulado en la Cuenta de Reserva del Fideicomiso y aplicará las siguientes disposiciones: Si el monto acumulado se encuentra por debajo del Balance Requerido de la Cuenta de Reserva, entonces el Fiduciario procederá a 1) Revisar cuantas Fechas de Transferencias existen hasta la siguiente Fecha de Pago; 2) Dividir el monto a fondear en la Cuenta de Reserva entre la cantidad de Fechas de Transferencias existentes hasta la próxima Fecha de Pago (en adelante, la "Corrección del Balance Requerido"); 3) Fondear, con fondos provenientes de la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos y en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos y en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos y hasta donde alcancen, la Corrección del Balance Requerido en las Fechas de Transferencias antes de la siguiente Fecha de Pago.

Si la institución financiera que emita o confirme la Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda deja de ser un Emisor Elegible, el Emisor deberá, dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles, reemplazar la Carta de Crédito aceptable por otra emitida por un Emisor Elegible



o depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda los fondos necesarios para que la misma cumpla con el Balance Requerido. En caso que el Emisor, dentro del plazo antes señalado, no hubiere reemplazado la Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda emitida por una institución que no califique como Emisor Elegible o no hubiere depositado en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda los fondos necesarios para que la misma cumpla con el Requisito de Reserva Requerido, el Fiduciario podrá demandar el pago de la Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda que tuviere en su poder y depositar las sumas así recibidas en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, sujeto a las instrucciones que reciba del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Queda entendido que el Agente Fiduciario no será responsable en ningún momento de verificar la condición de Emisor Elegible de cada emisor de Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda.

Los recursos en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda podrán ser invertidos en instrumentos que tengan las siguientes características (i) cuentas de ahorro local o depósitos a plazo fijo local en Global Bank Corporation y (ii) que el plazo no sea mayor a tres (3) meses (las “Inversiones Permitidas”) y los intereses que deriven de tales Inversiones Permitidas deberán ser remitidos al Emisor a la cuenta que éste le indique el Fiduciario, siempre que se esté en cumplimiento con Balance Requerido establecido para la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.

c. Cuenta Operativa del Emisor

En adición a la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos, a la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, y a la Cuenta de Reserva, el Emisor mantendrá una cuenta bancaria en Global Bank Corporation a su nombre (la “Cuenta Operativa”). La Cuenta Operativa no formará parte del Patrimonio Fideicomitado.

3. Liberaciones Permitidas de las Series A y Series Subsiguientes

El Fideicomitente podrá solicitar al Fiduciario la liberación de la primera hipoteca y anticresis sobre una o más de las Unidades Inmobiliarias, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos, para efectuar su venta, sujeto a que aplique los siguientes parámetros (en lo sucesivo, las “Liberaciones Permitidas”):

- a) Lo mínimo que deberá recibir el Fiduciario para la liberación de las Unidades Inmobiliarias será el setenta y siete por ciento (77%) del precio de venta, ya sea contra el pago en efectivo y/o cesión de la hipoteca (carta promesa de pago) y/o carta de garantía bancaria. No obstante, queda entendido y convenido que puede haber casos en que una Unidad Inmobiliaria sea liberada por un monto inferior al setenta y siete por ciento (77%) del precio de venta, siempre y cuando la suma total de los pagos en efectivo más las cartas promesa irrevocable de pago y las cartas de garantía bancaria, recibidas por el Fiduciario (endosadas a su favor) representen por lo menos el setenta y siete por ciento (77%) del precio de venta de aquellas Unidades Inmobiliarias cuya liberación sea solicitada por el Emisor en un determinado momento.
- b) El cien por ciento (100%) de las cartas promesa irrevocable de pago y cartas de garantía bancaria, deberán ser cedidas y endosadas a favor del Fiduciario.

- c) En aquellos casos en donde la suma total de las cartas promesa irrevocable de pago, las cartas de garantía bancaria y las sumas pagadas por el Fideicomitente, recibidas por el Fiduciario, representen una suma total inferior al setenta y siete por ciento (77%) del precio de venta de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) cuya liberación sea solicitada por el Emisor en un determinado momento, el Emisor deberá asumir la diferencia para que la respectiva Unidad Inmobiliaria sea liberada.
- d) El Fiduciario emitirá la minuta de liberación parcial requerida para la respectiva Unidad Inmobiliaria en un plazo de tres (3) Días Hábiles desde la solicitud del Emisor, pero se reservará el derecho de firmar la escritura pública si la suma total de los pagos en efectivo por parte del Fideicomitente, las cartas promesa irrevocable de pago, y las cartas de garantía bancaria recibidas por el Fiduciario no representan por lo menos el setenta y siete por ciento (77%) del precio de venta de aquellas Unidades Inmobiliarias cuya liberación sea solicitada por el Emisor en un determinado momento.
- e) Producto de las Liberaciones Permitidas de que se trate no se incumplan las Obligaciones Financieras.

A manera aclaratoria, el impacto de las Liberaciones Permitidas sobre la Cobertura de Garantía se evalúa tomando como referencia la relación entre los costos totales incurridos y el Saldo Insoluto a Capital de las Series emitidas y en circulación. En la medida en que las Series se amortizan, el Saldo Insoluto a Capital en circulación disminuye, lo cual incide favorablemente en dicha relación de cobertura. En consecuencia, la Liberación Permitida de Unidades Inmobiliarias, bajo esta metodología de medición, no implica por sí misma un deterioro del porcentaje correspondiente a la Cobertura de Garantía.

4. Generales del Fideicomiso de Garantía

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

El Fideicomiso, ha sido constituido en la Ciudad de Panamá y tiene su domicilio en las oficinas del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía. El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía no puede disponer del Patrimonio Fideicomitado en forma contraria o distinta a la establecida en Fideicomiso de Garantía.

El objeto del Fideicomiso de Garantía es garantizar los Bonos del Programa.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, Global Financial Funds Corp., es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 360511, Rollo 4725, Imagen 22 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con licencia fiduciaria otorgada por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos de Panamá) mediante Resolución FID. No. 4-96 con fecha 16 de febrero de 1996 y con domicilio en:

Global Financial Funds Corp.
Agente Fiduciario del Fideicomiso de Garantía
Torre Global Bank, Planta Baja
Calle 50
Apartado Postal 0831-01843
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 206-2000 | Fax: 206-2007
Atención: Dayana Vega
dvega@globalbank.com.pa

El Fideicomiso de Garantía es irrevocable, puro y simple y se extinguirá cuando ocurra alguno de los siguientes eventos: (i) cuando hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas y cada una de las obligaciones dimanantes de los Bonos; o (ii) cuando se dé alguna de las causales de extinción establecidas en el artículo 33 de la Ley 1 de 5 de enero de 1984.

El Fideicomiso de Garantía es oneroso y el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía cobrará una comisión anual de US\$20,000.00 más ITBMS que será pagada por el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía. El no pago de esta remuneración no afecta a los Tenedores Registrados. El Fiduciario podrá descontarse de los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos y en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos su comisión anual si el Fideicomitente no le pagará la misma.

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

El Fideicomiso de Garantía prohíbe al Fiduciario: (i) invertir los bienes fideicomitados en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; (ii) otorgar préstamos con fondos del fideicomiso a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionada; (iii) adquirir por si o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

El Fiduciario no podrá disponer del Patrimonio Fideicomitado en forma contraria o distinta a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.

El Fiduciario no está obligado a dar caución ni fianza especial alguna de buen manejo a favor del Fideicomitente o de cualquiera de los Tenedores Registrados de los Bonos.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía no cuenta con facultad para autorizar sustitución de garantías otorgadas como parte de la solicitud de oferta pública. En este sentido, habida cuenta de que la sustitución de garantías conlleva una modificación al Fideicomiso de Garantía, de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía, se requiere del consentimiento de

una Súper Mayoría de Tenedores de Todas las Series para modificar, reformar o enmendar el Fideicomiso de Garantía y de esta forma poder sustituir garantías.

El Fiduciario acatará lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía respecto de la acumulación, distribución o disposición de los bienes, rentas y productos de los bienes dados en fideicomiso.

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

Los beneficiarios del Fideicomiso de Garantía son los Tenedores Registrados de los Bonos.

La firma de abogados Alemán, Cordero, Galindo & Lee refrendará el Contrato de Fideicomiso y fungirá como su Agente Residente. Alemán, Cordero, Galindo & Lee tiene su domicilio en Avenida 53 Este, Edificio Humboldt Bank, Piso 2, Ciudad de Panamá, y la persona de contacto es Rafael Marquinez, con correo rmarquinez@alcogal.com

La firma de contadores públicos autorizados que emplea el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía es Deloitte y el socio a cargo es José Araúz, con correo: josearauz@deloitte.com. Su domicilio comercial es en: Costa del Este, Torre Banco Panamá, Ciudad de Panamá.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía se dedica exclusivamente al ejercicio del negocio fiduciario y no ha sido objeto de una sanción en firme por parte de su ente supervisor. Inicialmente, la persona encargada del Fideicomiso de Garantía por parte del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía es la señora Dayana Vega.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía no es tenedor de valores del Emisor ni será tenedor de los valores objeto de este Prospecto Informativo.

El Fiduciario es una subsidiaria de Global Bank Corporation. El Emisor mantiene con Global Bank Corporation un contrato de préstamo puente por la suma de Seis Millones de Dólares (US\$6,000,000.00), a un plazo de doce (12) meses y con una tasa de interés de 8.00% más FECCI, destinado al financiamiento del proyecto inmobiliario ALIVE. Al 30 de enero de 2026, el referido préstamo puente tiene un saldo de US\$1,321,000.00 y no existen otras obligaciones pendientes entre el Emisor y el Fiduciario, sus subsidiarias, afiliadas o su persona controladora.

Adicionalmente, Global Bank Corporation actuará como suscriptor de los Bonos. Conforme al contrato de suscripción suscrito entre el Emisor y Global Bank Corporation, este último se ha comprometido a suscribir hasta Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000.00) de los Bonos Serie A y de las Series Subsiguientes, sujeto al cumplimiento de las condiciones previstas en dicho contrato. En consecuencia, Global Bank Corporation, empresa controladora de la Fiduciaria, podrá llegar a ser tenedor de hasta el monto antes indicado, lo cual representa hasta el 92% del total de la Emisión proyectada.

El Fideicomiso de Garantía contiene la advertencia en relación con secuestros y embargos posibles cuando se hubiesen retenido o traspasado los bienes con fraude y en perjuicio de sus derechos.

La Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía serán de propiedad del Emisor. Al 30 de septiembre de 2025, el Emisor cuenta con una promesa de compraventa para la compra de la Finca del Proyecto, es decir, del Lote No. 5 a ser segregado de la finca No. 23863, con código de ubicación No. 8708, sobre el cual se desarrolla el proyecto ALIVE ART DISTRICT. La referida finca No. 23863 mantiene como propietario, a título fiduciario, a GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (en inglés) o FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S.A. (en español), Fideicomiso de Administración Inmobiliaria State Town, bajo el número Global Financial Funds Corp. FID.ADM – 197-20, constituido por STATE TOWN CORP., en calidad de fideicomitente y beneficiaria. La sociedad STATE TOWN CORP, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio No, 838305 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público, ésta última la cual, a su vez, comparte miembros de junta directiva con el Emisor.

El abono realizado para la compra de este Lote No.5, se refleja en los Estados Financieros, al 30 de septiembre de 2025 como adelanto a proveedores.

El Fideicomiso de Garantía ha de inscribirse en el Registro Público de Panamá, por lo que los Tenedores Registrados y cualquier persona interesada podrá, a sus costas, obtener copia de este con dicha institución.

A continuación, los datos del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía:

ALIVE DEVELOPMENT, S.A.
Emisor
P.H. Fortune, Obarrio, piso 18, Panamá,
República de Panamá
Apartado Postal 0831-01843
Teléfono: (507) 265-0310
Atención: Gabriel Diez Montilla/Patricia Lee
gdiezm@udggroup.com/plee@udggroup.com

Principales Deberes y Obligaciones de los Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía

Corresponden a los Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía de los Bonos las siguientes obligaciones:

- i) Realizar todas las gestiones a fin de que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía pueda aperturar la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos, la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, y la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía.
- ii) Aportar los fondos correspondientes a los aportes iniciales por la suma de US\$1,500.00, a razón de US\$500.00 para cada cuenta fiduciaria (los “Aportes Iniciales”) a los que se hace referencia en este Prospecto, para que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía proceda con la apertura de las Cuentas Fiduciarias.



- iii) Constituir a más tardar transcurridos sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio la Finca del Proyecto cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
- iv) Ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario los Créditos Cedidos.
- v) En caso de que exista un Evento de Incumplimiento, el Fideicomitente deberá otorgar poder especial al Fiduciario para que pueda renegociar, ceder y traspasar los Contratos de Venta y Arrendamiento, así como sustituirse en el Fideicomitente, para el cobro de los Créditos Cedidos, en el caso que éste así lo dispusiere.
- vi) Realizar todas las gestiones que sean necesarias para que se perfeccionen las Garantías correspondientes y necesarias para cumplir con la Cobertura de Garantía, tomando en consideración el monto de los Bonos que se van a emitir, lo que implica, sin limitar, el mantenimiento y aumento de ser aplicable, de las hipotecas existentes sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, la adición hipotecaria de nuevas fincas, cumpliendo con los mismos tiempos requeridos para la constitución de Garantías de los Bonos. En este sentido, ante la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación de las garantías otorgadas a favor del Fideicomiso de Garantía hasta el punto en el que se conviertan en insuficientes para garantizar la totalidad de los Bonos, emitidos y en circulación en ese momento, el Fideicomitente estará obligado a aportar garantías adicionales ya sean en efectivo, propiedades adicionales o cualquier otro activo al Fideicomiso de Garantía, dentro de un plazo de noventa (90) días calendario desde la ocurrencia de la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación, en monto y forma aceptables al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia. Si la pérdida parcial o total del valor de las garantías, incluyendo aquellas reales y los Créditos Cedidos, ocurriesen por causas de un siniestro el aporte adicional sería transitorio y su liberación no requerirá de la aprobación de los Tenedores Registrados que representen el cien por ciento (100%) de los Bonos emitidos y en circulación de la Emisión siempre y cuando la póliza de seguro haya sido efectivamente cobrada o la pérdida del valor sea subsanado por efecto de la reparación o reposición del activo.
- vii) Pagar al Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso de Garantía, pago que provendrá de los fondos depositados en la Cuenta de Concentración y de la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos.
- viii) Proporcionar al Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso de Garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del mismo.
- ix) Durante el Periodo de Construcción mantener el Proyecto aseguradas con una póliza CAR por el 100% del valor de reposición del Proyecto.
- x) Una vez finalizado el Periodo de Construcción mantener la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, aseguradas con pólizas de incendio aceptables y cedidas al



Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, por al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras existentes y futuras sobre dicha Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias.

- xi) Actualizar el avalúo de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, cada tres (3) años.
- xii) Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias.
- xiii) Dar aviso al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro, y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias.
- xiv) Suministrar toda información o documentación solicitada por la Superintendencia del Mercado de Valores y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través de fideicomisos.
- xv) Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, en la ley y demás disposiciones aplicables.

El Fideicomiso de Garantía establece mecanismo de resolución de controversias mediante sometimiento a los tribunales de justicia de la República de Panamá.

Principales Deberes y Obligaciones del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía

A. De conformidad a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía tendrá las siguientes obligaciones:

- i) Cobrar las comisiones del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y pagar las comisiones del Agente de Pago, Registro y Transferencia y/o cualquier otro gasto de la emisión de los Bonos, en la medida en que sean comisiones o gastos debidamente aprobados en el presente prospecto informativo de la emisión o cualquier otro documento suscrito por el Fideicomitente con el Fiduciario y/o el Agente de Pago, Registro y Transferencia, respecto de los Bonos.
- ii) Pagar los intereses que produzcan los Bonos, con los fondos que deberá proporcionar el Emisor.
- iii) Pagar el capital correspondiente a los Bonos, con los fondos que deberá proporcionar el Emisor.
- iv) Efectuar aportes a la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía, con fondos provenientes de la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos y de la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos.

B. En igualdad de términos, el Fideicomiso de Garantía establece los siguientes deberes que deberá cumplir el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía:

- i) Recibir, en fideicomiso, las sumas de dinero que constituyen el Patrimonio Fideicomitado.
- ii) Proceder con la entrega de todo o parte (según se requiera) del producto líquido del Patrimonio Fideicomitado al Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, a solicitud escrita de éste, para pagar los intereses y el capital de éstos en cada Fecha de Pago y para pagar el capital en caso de vencimiento anticipado de los Bonos o ante la redención anticipada de la totalidad o parte de los Bonos.
- iii) Proceder con la liberación de los gravámenes hipotecarios y anticréticos que se constituyen a su favor (i) cuando el fideicomiso se extinga, o (ii) cuando el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía cuente con el consentimiento expreso y por escrito del cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos.
- iv) Proceder con la liberación de los gravámenes hipotecarios y anticréticos que se constituyen a su favor, cuando el Fideicomitente lo solicite para efectuar la venta o enajenación de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos, siempre y cuando se cumpla lo estipulado en la Sección III.G.3 del presente prospecto.

El Fiduciario del Fideicomiso de **Garantía** contará con un período de tres (3) Días Hábiles para entregar al Fideicomitente la minuta de consentimiento requerida para que realice la liberación de los gravámenes hipotecarios y anticréticos, según lo dispuesto en el presente numeral (iv).

- v) Proceder con la ejecución de las garantías reales y personales que se constituyeron a favor del Fideicomiso de Garantía, en caso de que ello sea necesario para lograr la finalidad para la cual se estableció el mismo.
- vi) Cumplir con las obligaciones que le impone el Fideicomiso de Garantía, salvo culpa grave o dolo.
- vii) Ante un eventual incumplimiento de lo pactado por parte del Fideicomitente en lo que respecta a la presente emisión de Bonos, el Fiduciario está obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos.
- viii) Entregar informes de su gestión fiduciaria al Fideicomitente, por lo menos una vez al año, a solicitud razonable del Fideicomitente, al igual que estipula que el Fiduciario tiene que rendir cuenta de su gestión al Fideicomitente al momento de extinguirse el Fideicomiso o en caso de remoción o renuncia del Fiduciario.
- ix) Deducir del Patrimonio Fideicomitado, de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, las sumas debidas a su favor por los servicios prestados en



ocasión del ejercicio del Fideicomiso de Garantía, así como en concepto de gastos, costos y tributos causados por la celebración y ejecución del mismo.

- x) Contratar, por cuenta del Fideicomiso de Garantía, previa notificación por escrito al Fideicomitente acerca de los términos y condiciones de dicha contratación, los servicios de asesoría legal y de otros servicios profesionales para la ejecución y prestación de los servicios o funciones a ser realizados en vista del Fideicomiso de Garantía.
- xi) Suministrar toda la información que le solicite el Agente de Pago por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos.
- xii) Comunicar al Agente de Pago para su respectiva divulgación a los Tenedores Registrados de los Bonos, a través de los respectivos Puestos de Bolsa, cualquier incumplimiento del Fideicomitente en relación con el Fideicomiso de Garantía.
- xiii) Ante la ocurrencia de un incumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente, el Fiduciario deberá suministrar de información relevante a los Tenedores Registrados de los Bonos, a la SMV y a Latinex.
- xiv) Suministrar información, documento o explicación que requiera la SMV, Latinex, en los plazos que dichas autoridades requieran.
- xv) Ante la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento (tal como esta expresión se define en el Prospecto Informativo), el Fiduciario deberá efectuar todos los actos inherentes a su cargo para salvaguardar los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos, de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía.
- xvi) Remitir al Fideicomitente, para su respectiva presentación junto con en el informe trimestral (IN-T) y el informe anual (IN-A), según corresponda, a la SMV, una certificación en la cual consten los bienes y derechos que conforman el Patrimonio Fideicomitado.
- xvii) Comunicar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, con no menos quince (15) días calendario de antelación a su ocurrencia, el vencimiento de las pólizas de seguro que cubran riesgos con respecto a la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, para que el Agente de Pago, Registro y Transferencia ordene la renovación de dichas pólizas de seguro.

Parágrafo: Para los efectos de facilitar el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus deberes bajo este el Fideicomiso de Garantía, el Fideicomitente en dicho contrato autoriza en forma expresa e irrevocable al Fiduciario, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, para que se suministren entre sí toda la información que se requieran a su discreción y que de una u otra forma guarde relación con el Patrimonio Fideicomitado, el Fideicomiso de Garantía y los Bonos.

- xviii) Durante el Período de Redención, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía verificará, trimestralmente antes de la Fecha de Pago de los Bonos contra el informe enviado,

trimestralmente por el Fideicomitente que todos los fondos productos de los Créditos Cedidos hayan sido recibidos satisfactoriamente.

- xix) Informar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a organización autorreguladas y a los inversionistas en caso de incumplimiento del Emisor con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del fideicomiso.

Ejecución de las Garantías

De conformidad a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía, 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 (cuarenta y cinco (45) días calendario de declarado, y notificado por escrito el Evento de Incumplimiento que tiene el Emisor para subsanar dicho Evento de Incumplimiento) para aquellos Eventos de Incumplimiento que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando así se lo soliciten la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, es decir los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva, expedirá una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos 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. No obstante lo anterior, los Eventos de Incumplimiento listados en los numerales (iii), (xiv), (xviii), (xix), (xx), (xxi), (xxiii) y (xxiv) de la Sección III.A.17 del Prospecto Informativo, no estarán sujeto a período de cura o subsanación alguno; por lo que, ante la sola ocurrencia del hecho, el Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando en base a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda) podrá emitir la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

Para los efectos del porcentaje de Tenedores Registrados para la declaratoria de plazo vencido, no se incluirá aquellos que estén bajo posición propia o en partes relacionadas directas o indirectamente del Emisor.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia será el responsable de recopilar las aceptaciones o negativas, según corresponda, de los Tenedores Registrados respecto a una solicitud de Declaración de Vencimiento Anticipado

Una vez sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía solicitará al Fideicomitente que aporte al Fideicomiso, en un plazo no mayor a treinta (30) 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 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 Fideicomitente a los Tenedores Registrados (el "Aporte Extraordinario"). En caso de que el Fideicomitente no realice el Aporte Extraordinario, luego de emitida la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, en el plazo y conforme a los términos estipulado en el Contrato de Agencia y en el Fideicomiso de Garantía, el

Fiduciario deberá liquidar los bienes fideicomitidos y proceder con la cancelación de las obligaciones del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de acuerdo al orden de prelación establecido en el Fideicomiso de Garantía, con los fondos depositados en la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos, en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, y en la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía, los intereses vencidos y el capital adeudado de los Bonos; si los fondos depositados Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos, en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, y en la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía no fuesen suficientes para pagar los intereses vencidos y el capital de los Bonos, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía deberá efectuar los pagos a los Tenedores Registrados de Bonos en forma prorrateada en proporción al valor nominal de los Bonos de la Emisión de que sean propietarios, aplicando los pagos efectuados primero a los intereses moratorios, luego a los intereses corrientes y, por último, al capital.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía podrá interponer la acción ejecutiva hipotecaria en contra del Fideicomitente, para recuperar por la vía el capital, los intereses ordinarios y de mora, comisiones, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las demás obligaciones dimanantes de los Bonos, únicamente después de haber aplicado los fondos depositados en la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos y en la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos a la cancelación parcial de las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de los Bonos. Cualquier remanente que resulte del producto de la ejecución judicial de las garantías, luego de canceladas las sumas antes indicadas y cualesquiera otros gastos que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía estime a su solo juicio deban ser cancelados, deberá ser entregado por el Fiduciario al Fideicomitente.

Si el producto de la ejecución judicial de las garantías no fuese suficiente para pagar la totalidad de los intereses vencidos y el capital de los Bonos, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía deberá efectuar los pagos a los Tenedores Registrados de los Bonos en forma prorrateada en proporción al valor nominal de los Bonos de que sean propietarios.

Remoción y Renuncia del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía está facultado para renunciar a su cargo en cualquier momento, sin necesidad de invocar causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Fideicomitente y a los Tenedores Registrados un aviso previo, mediante una publicación por tres (3) días en un (1) diario de amplia circulación de la localidad, de por lo menos sesenta (60) días calendario, a fin de que el Fideicomitente nombre a un nuevo fiduciario, que tendrá que ser una institución bancaria de esta plaza que cuente con licencia fiduciaria.

Ante la renuncia por parte del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, el Fideicomitente dispondrá de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha del aviso de renuncia para designar al nuevo fiduciario, y si no lo designa en dicho plazo, entonces el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía podrá, a su discreción, realizar dicho nombramiento o solicitarle a un juez competente que lo haga.



La renuncia y correspondiente sustitución del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía no alterará la condición de irrevocabilidad del Fideicomiso, por lo cual el Patrimonio Fideicomitado continuará afecto al Fideicomiso de Garantía, independientemente de quien actúe como fiduciario, y el fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad del Patrimonio Fideicomitado se hará en atención a los fines de este fideicomiso y no en atención al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía.

El Contrato de Fideicomiso de Garantía no contempla la figura de “Fiduciario Sustituto”.

En caso de que renuncie el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y no exista otra entidad que lo reemplace en sus funciones, dicha situación deberá ser comunicada a los Tenedores Registrados de los Bonos, a la SMV, y a Latinex.

La renuncia del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía no será efectiva hasta la designación del nuevo fiduciario.

Extinción del Fideicomiso

El Fideicomiso de Garantía que garantiza la totalidad de los Bonos de la Emisión emitidos por el Emisor se extinguirá por cualesquiera de las siguientes causas:

- a. El pago total de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas por razón de los Bonos emitidos y en circulación; incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier índole a que hubiere lugar y demás obligaciones que el Fideicomitente haya adquirido en virtud del Fideicomiso de Garantía; y
- b. Cualesquiera otras causas previstas por la ley.

Una vez se extinga el Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía dará cuenta de su gestión al Fideicomitente mediante un informe detallado de su gestión fiduciaria dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la extinción del referido fideicomiso. Una vez cancelados en su totalidad los Bonos, así como los honorarios, gastos y comisiones no pagados y autorizados mediante dicho contrato, se procederá de la siguiente forma:

- i) Cuando el pago de la totalidad de los Bonos se haya verificado sin que haya tenido lugar la ejecución de la garantía hipotecaria sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía cancelará la primera hipoteca y anticresis constituida sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias.
- ii) El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía notificará a la(s) compañía(s) de seguro que haya(n) expedido las pólizas de seguro que cubran riesgos con respecto a la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, que la obligación garantizada con dicho(s) endoso(s) ha sido cumplida y que el(los) endoso(s) queda(n) por ende cancelado(s) y sin efecto.

- iii) El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía notificará a los arrendatarios, cuya cesión de Créditos Cedidos se encuentre en proceso de ser perfeccionada, a más tardar en sesenta (60) días calendarios, que la obligación garantizada con la cesión de los Créditos Cedidos ha sido cumplida y que la cesión en garantía de los mismos queda por ende cancelada y sin efecto.

III. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. CONSTITUCIÓN DE ALIVE DEVELOPMENT, S.A

ALIVE DEVELOPMENT, S.A. es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incorporada mediante Escritura Pública No.16,119 de 29 de julio de 2024, otorgada ante la Notaria Duodécima del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio No. 155754988 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 31 de julio de 2024. Su domicilio comercial está ubicado en el piso 18 del P.H Fortune Plaza, Avenida Samuel Lewis y Calle 60, Obarrio, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Su número de teléfono es +507 265-0310.

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 del Proyecto.

2. Capitalización y Endeudamiento

A la fecha de este Prospecto Informativo el Emisor mantiene relaciones bancarias con Global Bank Corporation.

Capitalización y Endeudamiento	Septiembre 2025 Interinos	Diciembre 2024 Auditados
PASIVOS		
Cuenta por pagar - proveedores	6,184	64,715
Adelantos recibido de clientes	4,992,419	344,192
PASIVOS CORRIENTES	4,998,603	408,907
PASIVOS NO CORRIENTES		
Retenciones de obras por pagar	0	0
Cuentas por pagar partes relacionadas	1,877,132	1,500
Cuentas por pagar accionistas	0	53,500
PASIVOS NO CORRIENTES	1,877,132	55,000
TOTAL DE PASIVOS	6,875,735	463,907
PATRIMONIO		
Acciones de capital	10,000	0
(Déficit Acumulado) utilidades retenidas	(3,703,379)	(79,346)
TOTAL DE PATRIMONIO	(3,693,379)	(79,346)
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	3,182,356	384,561

3. **Financiamientos Recibidos**

El Emisor a la fecha ha suscrito un préstamo puente con Global Bank Corporation por la suma de US\$6,000,000 por un plazo de 12 meses, una tasa fija de 8.00% más FECI hasta su vencimiento, para el financiamiento del desarrollo del proyecto ALIVE. Al 30 de enero de 2026, el referido préstamo puente tiene un saldo de US\$1,321,000.00.

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.

- a. Capital Social Autorizado: Diez Mil (10,000) acciones comunes, nominativas, sin valor nominal.
- b. Número de acciones autorizadas: Diez (10) acciones comunes sin valor nominal que representan el 100% de las acciones emitidas y en circulación a la fecha del presente Prospecto Informativo.
- c. Valor nominal: Sin valor nominal.
- d. No existen acciones suscritas y no pagadas.
- e. El capital del Emisor no ha sido pagado con otros bienes que no sean efectivo.
- f. No existen acciones que no representen capital.
- g. No existe un compromiso de incrementar el capital.
- h. El Emisor no cuenta con valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes o valores convertibles.
- i. 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.16,119 de 29 de julio de 2024, otorgada ante la Notaria Duodécima del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio No. 155754988 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 31 de julio de 2024.

El Emisor no ha adoptado estatutos.

D. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

El Emisor es una empresa constituida en el 2024 por empresarios panameños con más de 40 años en la industria de la construcción, venta y desarrollo de proyectos inmobiliarios. El Emisor es una sociedad cuyo único propósito es el desarrollo y venta del proyecto ALIVE, ART DISTRICT. ALIVE es un proyecto *residence suites* que tiene las comodidades y ventajas de un hotel de lujo. El propietario tendrá servicios y beneficios de *Concierge Club* donde podrá delegar las tareas domésticas y amenidades personales que usualmente requiere un staff para realizarlas, como: traslados al aeropuerto, o cualquier sitio, asistencia de compras, servicio de limpieza y lavandería,



coordinar reparaciones e instalaciones, recibir paquetes, coordinar alarmas y recordatorios, servicios de traducción, trámites legales o comerciales, entre otros

Tendrá un área total vendible: residencial 25,430 m² con 310 apartamentos con metrajes desde 80 m² a 94 m² y un local comercial 95.31 m², ubicado en la Ciudad de Panamá, Punta Pacífica, San Francisco, calle Federico Velásquez y calle Punta Darién frente al centro comercial Multiplaza Mall.

El edificio está construyéndose sobre un área total de 2,589.63m² e inició obras de construcción el 15 de septiembre de 2025. Su terminación se espera concluya en 42 meses. El proyecto ALIVE consta de la construcción de un edificio de apartamentos que contara con dos (2) niveles de sótano, cinco (5) pisos de estacionamientos, y un aproximado de treinta y dos (32) pisos de apartamentos que está conformado por 310 apartamentos, el edificio contara con lobby, cuarto de generadores, área social y amenidades como: local comercial, garita, tinaquera, gimnasio, piscina, spinning, spa, pet spa, coworking, terraza, bar entre otros. Los apartamentos tienen dimensiones entre 80 a 94 m², dependiendo del modelo.

Al 15 de agosto de 2025, El Emisor tiene Contratos de **Venta** firmados por el 64.5% de los apartamentos (200 apartamentos de 310 apartamentos) con ventas totales de Cincuenta y Cuatro Millones Novecientos Dos Mil Doscientos Treinta y Un Dólares (US\$54,902,231), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

E. DESCRIPCIÓN DE LA INDUSTRIA

El sector inmobiliario y de la construcción en Panamá continúa consolidándose como uno de los motores clave de desarrollo económico, impulsado por una combinación de factores estructurales, demanda local e internacional y una sólida infraestructura legal y financiera. En 2025, el país se posiciona como uno de los destinos más atractivos de inversión en América Latina, con un mercado resiliente, adaptable y en expansión.

Tras el notable crecimiento del 18.8 % en 2023, la industria mantuvo su dinamismo con una expansión del 6.9 % en 2024 y una proyección de crecimiento del 2.9 % para 2025, según datos de GlobalData y el Banco Mundial. Este desempeño sostenido responde al impulso de grandes proyectos de infraestructura pública como la expansión del Metro, el cuarto puente sobre el Canal y desarrollos urbanos estratégicos que siguen atrayendo inversión tanto local como extranjera.

El segmento residencial continúa mostrando signos de solidez, especialmente en áreas premium como San Francisco, Costa del Este y Punta Pacífica. A marzo de 2025, el precio promedio pedido en la ciudad de Panamá alcanzó los USD 1 804/m², con proyectos en San Francisco registrando precios promedio de USD 2 720/m², reflejando la alta valorización del área. Esta tendencia positiva reafirma la demanda sostenida por viviendas de calidad, diseño moderno y excelente ubicación.

A pesar de los retos económicos globales, el mercado panameño ha demostrado una capacidad destacada para adaptarse y mantener el interés de inversionistas extranjeros, particularmente en el segmento de lujo. Las propiedades por encima de USD 250 000 han mantenido un buen ritmo de

ventas, con un crecimiento consistente en el número de compradores internacionales atraídos por las ventajas fiscales, el estilo de vida y la estabilidad jurídica del país.

El entorno financiero también ha sido favorable. El crédito hipotecario preferencial se mantiene como una herramienta clave para dinamizar la demanda, y las tasas de interés competitivas han permitido que nuevos compradores accedan a viviendas de mayor valor agregado. En paralelo, el mercado de renta ha mostrado señales de recuperación, con aumentos de hasta 15 % en zonas estratégicas y una rentabilidad bruta promedio del 7.83 % en 2025, superando los niveles prepandemia.

En este contexto, el proyecto ALIVE, ubicado estratégicamente en San Francisco frente a Multiplaza y detrás de Torres Las Américas, se alinea con las tendencias de mercado y se presenta como una propuesta de valor sólida. Su localización privilegiada, diseño vanguardista y orientación a un segmento de alta demanda lo convierten en una inversión segura y con alto potencial de valorización a mediano plazo.

Panamá continúa afianzándose como un hub inmobiliario regional con visión de futuro, apoyado por políticas públicas orientadas al crecimiento, apertura internacional y un entorno favorable para el desarrollo de proyectos innovadores y sostenibles. La industria, en su conjunto, se proyecta hacia una nueva fase de expansión, con foco en calidad, sostenibilidad e integración urbana.

F. PRINCIPALES MERCADOS EN QUE COMPITE

El Emisor es una sociedad cuyo único propósito es el desarrollo y venta del proyecto ALIVE, ART DISTRICT. En la actualidad existen diversos desarrollos inmobiliarios que compiten de manera directa o indirecta con el Emisor y una gran oferta de unidades habitacionales para el arriendo o venta; no obstante, un factor de diferenciación importante con otros proyectos se basa en su ubicación estratégica cerca de uno de los centros comerciales más concurridos del país. Adicionalmente, ALIVE es un proyecto *residence suites* que tiene las comodidades y ventajas de un hotel de lujo. El propietario tendrá servicios y beneficios de *Concierge Club* donde podrá delegar las tareas domésticas y amenidades personales que usualmente requiere un staff para realizarlas.

- a) Las estaciones climáticas de Panamá, donde se desarrollan las actividades del Emisor, pudieran afectar el avance en la construcción del proyecto y a su vez afectar a sus potenciales clientes compradores.
- b) Al encontrarse la actividad del emisor enfocada, a través de las empresas inmobiliarias en el desarrollo de proyectos, el mismo asume indirectamente fluctuaciones en las compras de materias primas y por lo tanto, se ve impactado en la volatilidad de ellas.
- c) Los canales de mercadeo del Emisor incluyen la comercialización directa a través de sus oficinas de ventas, así como la venta por medio de corredores de bienes raíces que apoyan la gestión comercial del proyecto, entre ellos, principalmente, Marjalizo Corp. y otros corredores independientes, con el objetivo de lograr la colocación y venta de las unidades inmobiliarias del proyecto.
- d) Para el desarrollo del proyecto, el Emisor requiere la obtención de los permisos y autorizaciones aplicables, incluyendo los permisos de construcción correspondientes y la

aprobación del anteproyecto, los cuales resultan necesarios tanto para el desarrollo del proyecto como para la comercialización y venta de las unidades inmobiliarias.

- e) Las regulaciones públicas pueden tener un impacto directo en las actividades del Emisor o sus clientes, reflejándose con ello variaciones en sus resultados.

G. 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.

H. 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.

I. 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.

J. PROPIEDADES, MOBILIARIO, EQUIPO Y MEJORAS

Al 30 de septiembre de 2025, el Emisor cuenta con una promesa de compraventa para la compra del Lote No. 5 a ser segregado de la finca No. 23863, con código de ubicación No. 8708, sobre el cual se desarrolla el proyecto ALIVE ART DISTRICT. El abono realizado para la compra de este Lote No.5, se refleja en los Estados Financieros, al 30 de septiembre de 2025 como adelanto a proveedores.

K. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS

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

L. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

El mercado inmobiliario sigue evolucionando y ofreciendo nuevas oportunidades de los inversionistas, tanto locales como internacionales. Las tendencias son motivadas por cambios en económicos, sociales, tecnológicos y hasta demográficos. Algunas de estas tendencias se enfocan en proyectos residenciales más lujosos, otros en construcción con componentes sostenibles, desarrollo de instalaciones para uso comercial cerca de las nuevas zonas residenciales, proyectos habitacionales con espacios para teletrabajo, la implementación de tecnología para la realización de trámites de compra que incluyen visitas virtuales a los proyectos modelos, aplicaciones de compra en línea y seguimiento de las mismas.

M. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo.

IV. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor fue establecido el 31 de julio de 2024. No cuenta con un historial de crédito ni de estados financieros históricos aparte de los que se presentan en este Prospecto Informativo.

Balance General

	Septiembre 2025 Interinos	Diciembre 2024 Auditados
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo	63,633	231,452
Adelanto a proveedor	1,815,550	353
Gastos pagados por adelantado	0	0
ACTIVOS CORRIENTES	1,879,183	231,805
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Construcción en proceso	1,303,173	56,993
Cuentas por cobrar partes relacionadas	0	95,763
TOTAL DE ACTIVOS	3,182,356	384,561
PASIVOS		
Cuenta por pagar - proveedores	6,184	64,715
Adelantos recibido de clientes	4,992,419	344,192
PASIVOS CORRIENTES	4,998,603	408,907
PASIVOS NO CORRIENTES		
Retenciones de obras por pagar	0	0
Cuentas por pagar partes relacionadas	1,877,132	1,500
Cuentas por pagar accionistas	0	53,500
PASIVOS NO CORRIENTES	1,877,132	55,000
TOTAL DE PASIVOS	6,875,735	463,907
PATRIMONIO		
Acciones de capital	10,000	0
(Déficit Acumulado) utilidades retenidas	(3,703,379)	(79,346)
TOTAL DE PATRIMONIO	(3,693,379)	(79,346)
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	3,182,356	384,561

Estado de Resultado

	Septiembre 2025 Interinos	Diciembre 2024 Auditados
INGRESOS		
Ingreso de actividades ordinarias	0	0
TOTAL DE INGRESOS	0	0
GASTOS		
Gastos Generales Administrativos	3,624,033	79,346
TOTAL DE GASTOS	3,624,033	79,346
GANANCIA DE LA OPERACIÓN	(3,624,033)	(79,346)
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE DE ISR	(3,624,033)	(79,346)
UTILIDAD NETA	(3,624,033)	(79,346)

Liquidez

Los activos totales del Emisor al cierre del 30 de septiembre de 2025 registraron un aumento de US\$1,647,378 que representa 710.7% con respecto al 31 de diciembre de 2024, en su mayoría producto del aumento en el rubro de Construcción en proceso debido a que el Emisor inició el desarrollo del Proyecto.

Los pasivos totales al cierre del 30 de septiembre de 2025 registraron un aumento en \$6,411,828, que representa 1,382.1% con respecto al 31 de diciembre de 2024, debido al incremento de los adelantos recibidos de los contratos de compraventa.

El índice de liquidez (activos corrientes entre pasivos corriente) del Emisor al 30 de septiembre de 2025 de 0.38 veces.

Recursos de Capital

De acuerdo con los Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2025, la relación entre activos totales / pasivos totales era de 0.46 veces.

Al 30 de septiembre del 2025, el capital pagado social autorizado consiste en US\$10,000 y representó el 0.3% del total del patrimonio. Las pérdidas acumuladas fueron US\$3,703,379 y el patrimonio de los accionistas fue negativo en US\$3,693,379 al 30 de septiembre del 2025.

Activos

Los activos del Emisor al 30 de septiembre de 2025 se presentan de la siguiente manera:

Efectivo	63,633
Adelanto a proveedor	1,815,550
Construcción en proceso	1,303,173
Cuentas por cobrar partes relacionadas	0
TOTAL DE ACTIVOS	3,182,356

Pasivos

Los pasivos del Emisor al 30 de septiembre de de 2025 se presentan de la siguiente manera:

PASIVOS	
Cuenta por pagar - proveedores	6,184
Adelantos recibido de clientes	4,992,419
Cuentas por pagar partes relacionadas	1,877,132
TOTAL DE PASIVOS	6,875,735

El Emisor mantiene un préstamo puente otorgado por Global Bank Corporation por la suma de US\$6,000,000.00 por un plazo de 12 meses, una tasa de 8.00% más FECI, el cual, al 30 de enero de 2026, el referido préstamo puente tiene un saldo de US\$1,321,000.00. El uso de fondos de dicho préstamo al igual que los fondos obtenidos de la presente Emisión, serán utilizados por el Emisor para el financiamiento del desarrollo del proyecto inmobiliario ALIVE.

Patrimonio

El Patrimonio del Emisor al 30 de septiembre de 2025 fue negativo US\$3,693,379 de los cuales US\$10,000 corresponden a acciones comunes y US\$3,703,379 a pérdidas acumuladas.

Resultado de Operaciones

Al 30 de septiembre de 2025, el Emisor tenía quince días (15) de haber iniciado la construcción del proyecto por lo que no realizó transacciones que resultarán para la generación de ingresos. De igual forma, es importante mencionar que el Emisor no tendrá ingresos significativos hasta tanto no obtenga el Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá, haya segregado las unidades inmobiliarias, haya registrado las unidades inmobiliarias en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) y haya constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual le permitirá perfeccionar y cobrar las unidades inmobiliarias vendidas.

A. Análisis de Perspectivas

El valor de las inversiones en nuevas construcciones mantiene una tendencia positiva en 2025, impulsado por un entorno macroeconómico estable, mayor confianza del inversionista y el renovado interés por parte del mercado internacional en proyectos residenciales de alto valor.

Aunque las recientes medidas como la Ley 472 que extiende el régimen de Interés Preferencial hasta diciembre de 2025 han tenido un impacto más directo en el segmento medio, su efecto ha sido beneficioso para todo el sector inmobiliario, al fortalecer el dinamismo general del mercado.

En el segmento de lujo, se observa una clara tendencia de crecimiento, con mayor demanda por propiedades en ubicaciones premium como San Francisco, Costa del Este y Punta Pacífica. Factores como la escasez de terrenos bien ubicados, el desarrollo urbano consolidado y la búsqueda de proyectos con diseño vanguardista, alta calidad constructiva y amenidades diferenciadas han convertido a este nicho en una oportunidad atractiva para compradores e inversionistas nacionales y extranjeros. Esta tendencia ha impulsado el desarrollo de propuestas como ALIVE, que se ajustan perfectamente a los requerimientos de este perfil de cliente.

Se espera que, con estos elementos, la industria de la construcción recupere durante 2025 los niveles de crecimiento prepandemia, especialmente en los segmentos orientados a valor agregado, innovación y diferenciación.

El Emisor es una sociedad cuyo único propósito es el desarrollo y venta del proyecto ALIVE. Por ende, los ingresos del mismo no se verán reflejados hasta tanto la construcción no se encuentre avanzada y se liquiden las unidades.

La gestión de venta y mercadeo del Emisor, enfocada estratégicamente en el mercado local e internacional, con participación activa en ferias y colaboración con brokers especializados, le ha permitido alcanzar, a agosto 2025, el 62.6 % de las unidades vendidas, lo que refleja una respuesta favorable del mercado al concepto, diseño y ubicación del proyecto.

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

B. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores.

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

Gabriel Francisco Diez Montilla – Presidente

Nacionalidad: panameño

Fecha de nacimiento: 19 de marzo de 1972

Domicilio profesional: Obarrio, Av. Samuel Lewis y Calle 60 P.H. Fortune Plaza, Obarrio, piso 18, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 265-0310

Correo electrónico: gdiezm@udggroup.com

El Dr. Diez Montilla posee una Licenciatura en Ciencias Gerenciales con una especialización en Finanzas de Tulane University y posee un Doctorado en Leyes de la Universidad de Syracuse. Posee una amplia experiencia en los ámbitos de derecho y las finanzas. Además, tiene más de 25 años como empresario en el sector de la manufactura, desarrollo inmobiliario y generación de energía eléctrica.



Jose Manuel Marjalizo – Vice Presidente

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 3 de diciembre de 1963

Domicilio profesional: San Francisco Calle 73, Edificio Living73

Teléfono: (507) 385-5555

Correo electrónico: josemanuelmarjalizo@gmail.com

El Sr. Marjalizo es un Economista, Comercializador y Desarrollador Inmobiliario, actualmente miembro Corredor de Bienes y Raíces de la Junta Directiva CAPAC. Egresado de la Universidad Autónoma de Barcelona, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, cuenta con un Master de Comercio Internacional del Centro de Estudios Banco Exterior de España BBVA y en Técnicas de Ventas Inmobiliarias del Centro de Estudios Surge.

Patricia Lee - Directora Financiera / Secretaria / Tesorera

Nacionalidad: panameña.

Fecha de Nacimiento: 2 de febrero de 1985.

Domicilio Comercial: Obarrio, Av. Samuel Lewis y Calle 60 P.H. Fortune Plaza, Obarrio, piso 18, 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 Grupo Lee Choy; luego se dedicó a la banca en The Bank of Nova Scotia. Se desempeña como Directora Financiera en Urban Development Group, S.A. desde noviembre de 2013.

Hipólito González – Gerente Tributario y Control Financiero

Nacionalidad: panameña.

Fecha de Nacimiento: 5 de enero de 1976.

Domicilio Comercial: Obarrio, Av. Samuel Lewis y Calle 60 P.H. Fortune Plaza, Obarrio, piso 18, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Teléfono: 265-0310.

Correo electrónico: hgonzalez@udggroup.com

El Sr. González es Contador Público Autorizado y obtuvo su licenciatura en Contabilidad en la Universidad Nacional. Además, posee una Maestría en Tributación y Gestión Fiscal de la Universidad Especializada del Contador Público Autorizado (UNESCPA). Se desempeñó como Gerente de Auditoría en Ernst & Young, donde se especializó en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

C. 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.

D. ASESORES Y AUDITORES

Asesores Legales

El Emisor y el Agente Estructurador han designado a Alemán, Cordero, Galindo & Lee (“ALCOGAL”) como asesor legal externo para la preparación de la documentación requerida para la presente Emisión.

Alemán, Cordero, Galindo & Lee (ALCOGAL)
Asesores Legales
2nd piso, Torre Humboldt, Calle 53,
Urbanización Marbella,
Panamá, República de Panamá
Apartado Postal 0819.09132
Teléfono: (507) 269-2620, Fax: (507) 264-3257
Atención: Rafael Marquinez
rmarquinez@alcogal.com
www.alcogal.com

Auditor Interno

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

Auditor Externo

El auditor externo del Emisor es Baker Tilly.

Baker Tilly
Costa del Este, PH Plaza del Este
Torre A, piso 13, oficina 13A-2,
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Atención: Gabriel Holness
+(507) 310-0950

E. GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003 por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

F. EMPLEADOS

A la fecha, el Emisor no cuenta con empleados. El Emisor contrató a Urban Development Group, S.A. para realice la administración, supervisión del Proyecto y lleve todas las labores administrativas del Emisor y para las labores de mercadeo, publicidad y venta, contrató a Marjalizo Corp.

G. 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	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Totales	0	0%	0	0%

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

V. 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
0-1	10	0.1%	1	1
Total	1	100%	1	100%

La propiedad efectiva, a la fecha de este Prospecto Informativo, de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación del Emisor es 100% de la sociedad anónima panameña Paciencia y Coraje, S.A. La referida sociedad ha sido constituida como un vehículo de propósito especial, únicamente para ser accionista del Emisor. A la fecha, no existe ningún arreglo que pueda, en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

VI. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

El Emisor mantiene una relación contractual con Urban Development Group, S.A. (“UDG”) a quien contrató para que realice la administración, supervisión del Proyecto y lleve todas las labores administrativas del Emisor.

En adición a lo anterior, mantiene una relación con Marjalizo Corp., para la promoción, publicidad, mercadeo y manejo de las ventas del proyecto como Master Broker.

Adicionalmente, son partes relacionadas del Emisor las sociedades The Hub Development, S.A., Ritol Investments, S.A., AAA Living Financial S.A, Aurora SM Ventures, Corp. y X

Development, S.A. con las cuales, a la fecha del presente Prospecto Informativo el Emisor no mantiene relación contractual o de negocios.

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:

Transacciones con Partes Relacionadas	Septiembre 2025	Diciembre 2024
	Interinos	Auditados
Cuentas por cobrar	0	95,763
Marjalizo Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	0	95,763
Cuentas por pagar	1,877,132	1,500
UDG Financial Holdings, S.A.	1,137,666	1,500
Marjalizo Foundation	709,666	0
Marjalizo Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	29,800	0
Cuenta por pagar accionistas	0	53,500

Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento. Los contratos con Partes Relacionadas son bajo términos y condiciones de mercado (“*arm’s length*”).

Dentro de las Partes Relacionadas del Emisor, se encuentran las siguientes empresas:

(a) Grupo de Ingenieros Contratistas, S.A. – Empresa constructora con profesionales de amplia experiencia y trayectoria (+ de 30 años) en el sector de la construcción de casas, edificios de más de más de 40 pisos, centros comerciales y plazas comerciales. Ha sido contratada por el Emisor para ser la encargada de la construcción general del Proyecto, desde la estructura hasta los acabados.

(b) Urban Development Group, S.A. – Empresa con más de 40 años de experiencia en el mercado inmobiliario. Su labor principal es acompañar a múltiples promotores en el desarrollo de sus proyectos desde encontrar la ubicación del proyecto, conceptualización de *masterplan*, desarrollo de planos, administración de construcción, entrega de propiedades al cliente final y repago al Banco que otorgó el préstamo de construcción, entre otros. Esta empresa fue contratada por el Emisor para la administración y supervisión de la ejecución, el presupuesto, la calidad y el cronograma del Proyecto. Además, llevan la contabilidad y la atención post-venta de las Unidades Inmobiliarias al cliente final.

(c) Marjalizo Corp (antes Marjalizo Realty, S.A.) – Empresa con más de 35 años de experiencia en la venta y comercialización de proyectos inmobiliarios en Panamá y España. Se especializa en ventas internacionales y manejo de corredores inmobiliarios internacionales. Cuenta con una amplia experiencia en el diseño y conceptualización de proyectos, creando una personalidad única

a cada proyecto. El Emisor contrató a Marjalizo Realty para liderar las ventas directas y a través de corredores inmobiliarios del Proyecto, confeccionar los contratos, recopilar la debida diligencia de los clientes, así como dar seguimiento al plan de pagos de los abonos de los clientes. Además, le contrató para que se encargara de todo el mercadeo y publicidad del proyecto lo cual incluye, pero no se limita a: publicidad en medios digitales, redes sociales, participación en ferias locales e internacionales, brochures, videos y materiales de ventas.

(d) UDG Financial Holdings, S.A. y Marjalizo Corp – son Partes Relacionadas cuya función, para efectos del Proyecto, es aportar el dinero que requiere el desarrollo del Proyecto.

2. Personas que brindan servicios relacionados al proceso de registro

Ni Global Bank Corporation, en su condición de estructurador y agente de pago, ni Global Valores, como colocador y puesto de bolsa autorizado de los Bonos; ni ALCOGAL, 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 Latinclear, en su condición de central de valores; ni Latinex 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.

VII. 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 retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del periodo 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.

VIII. 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.

IX. 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.

X. 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 2024
4. Anexo IV – Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2025

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:

“Administrador de SOFR” significa el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (Federal Reserve Bank of New York) o un administrador sucesor de SOFR que cumpla las mismas funciones del Banco de la Reserva Federal de Nueva York (Federal Reserve Bank of New York) de tiempo en tiempo.

“Administrador de SOFR a Plazo” significa CME Group Benchmark Administration Limited (“CBA”) o un administrador sucesor de SOFR a Plazo que, a juicio del Agente de Pago, Registro y Transferencia (por instrucciones de una Mayoría de Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda), cumpla las mismas funciones de CBA de tiempo en tiempo;

“Afiliada” significa, en relación con una Persona determinada, otra Persona que la Controla, es Controlada por, o está sujeta a Control común con dicha Persona determinada, bien sea directa o indirectamente o a través de una o varias Personas intermediarias.

“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.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier autoridad gubernamental nacional, provincial, municipal, regional o local, administrativa o judicial ya sea que se trate de un ministerio, entidad autónoma o semi-autónoma, descentralizada, la contraloría o cualquier tribunal y, en general, cualquier entidad a la que la Ley le atribuya funciones públicas.

Avance de Obra Certificado: es el avance de la obra física certificado por el inspector a través del Informe de Avance de Obra.

“Balance Requerido” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.2.b de este Prospecto.

“Cambio de Control” significa la entrada de nuevos accionistas en la composición accionaria del Emisor, distintos de aquellos accionistas existentes a la fecha en que los Bonos fueron aprobados para su registro y oferta pública por la SMV, que de forma individual y/o conjunta se conviertan en accionistas de 51% o más de las acciones emitidas y en circulación del Emisor. Cualquier cambio accionario dentro de lo antes descrito requerirá el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de Todas las Series. Para los efectos de esta definición, se entenderá que no son Cambios de Control, por lo que no requerirán de la aprobación de la

Mayoría de Tenedores Registrados de Todas las Series, aquellos que: (i) tengan lugar por razón de la incorporación del Emisor a una estructura de sociedad de inversión inmobiliaria o REIT; (ii) tengan lugar entre los accionistas de la composición accionaria del Emisor existentes a la fecha en que la SMV apruebe el registro y oferta pública de los Bonos; y/o (iii) impliquen cambios en cualquiera de los accionistas de la composición accionaria del Emisor existentes a la fecha en que la SMV apruebe el registro y oferta pública de los Bonos, a favor de algún cónyuge, hijos por consanguinidad o por adopción, o parientes dentro del primer grado de afinidad de dichos accionistas del Emisor en determinado momento.

“Carta de Crédito” o “Carta de Crédito de Reserva de Servicio de Deuda” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.2.b de este Prospecto.

“Casa de Valores” significa, Global Valores, S.A., incluyendo sus sucesores y cesionarios.

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

“Cobertura de Garantía” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.16 de este Prospecto.

“Contrato de Agencia” significa el contrato suscrito entre el Emisor y Global Bank Corporation como Agente de Pago, Registro y Transferencia, según el mismo pueda ser enmendado de tiempo en tiempo.

“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 Latinex, según el mismo pueda ser enmendado de tiempo en tiempo.

“Contrato de Fideicomiso de Garantía” o “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

“Contrato de Suscripción” significa el contrato de suscripción de Bonos suscrito entre el Suscriptor y el Emisor por el cual el Suscriptor acuerda suscribir hasta US\$33,000,000.00 de los Bonos Serie A y de los Bonos Subsiguientes.

“Control” y “Controlar” significa, respecto de una Persona, la posesión, directa o indirecta, de la capacidad o del poder de dirigir o causar la dirección de la administración y las políticas de dicha Persona, ya sea a través de la titularidad de capital o acciones que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones con derecho a voto, por contrato o de cualquier otra manera.

“Contrato(s) de Venta y Arrendamiento” significa cada uno de los contratos de promesa de compraventa, contrato de compraventa definitiva, y contratos de arrendamiento que se otorguen respecto de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto.

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

“Costo Directo de Construcción”: significa aquel costo que incluye materiales, mano de obra, equipos y maquinaria necesarios para ejecutar el proyecto

“Créditos Cedidos” significa pagos o flujos que efectúa cada comprador (incluyendo mediante pagos en efectivo, cartas promesa irrevocable de pago, y cartas de garantía bancaria) o arrendador, correspondientes a (i) cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento (neto de gastos operativos) proveniente de los arrendamientos de las Unidades Inmobiliarias y (ii) setenta y siete por ciento (77%) del precio de venta de cada Unidades Inmobiliarias vendidas del Proyecto.

“Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos” tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.G.2.a.

“Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos” tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.G.2.b.

“Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía” o “Cuenta de Reserva” o “Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda”: tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.G.2.c.

“Cuenta Operativa” significa la cuenta bancaria del Emisor aperturada en Global Bank Corporation.

“Cuenta(s) Fiduciaria(s) del Fideicomiso de Garantía” significa la Cuenta de Concentración del Flujo de Ventas de los Bonos, la Cuenta de Concentración de los Créditos Cedidos, y la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía, así como cuentas fiduciarias adicionales que establezcan del común acuerdo el Fiduciario, con el Fideicomitente para facilitar el manejo de los ingresos del Fideicomiso.

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

“Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos” tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.17 de este Prospecto Informativo.

“Documentos de la Emisión” o “Documentos del Programa” significa los Bonos, el Contrato de Casa de Valores, Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, Contrato de Suscripción de Bonos, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato Maestro de Cesión (incluyendo notificaciones), el Prospecto Informativo, y todos los documentos accesorios o complementarios a éstos.

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

Efecto Material Adverso” significa la ocurrencia de un efecto adverso, de carácter significativo y con un impacto directo y relevante en (i) el negocio, operaciones o activos del Emisor; (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 Registrados bajo los Documentos de la Emisión de los que sea parte.

“Emisión” o “Programa” significa el Programa Rotativo de Bonos Corporativos del Emisor por un valor nominal total de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00), autorizada para su venta por la SMV mediante la Resolución No. SMV-162-26 del 27 de abril de 2026., descrita en este Prospecto Informativo.

“Emisor” o “Fideicomitente” significa Alive Development, S.A. una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Emisor Elegible” Tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.2.b de este Prospecto.

“Estructurador” significa Global Bank Corporation, incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Evento Catastrófico” significa, respecto al Proyecto, cualquier pérdida o daño material sufrido sobre el Proyecto o cualquier bien o activo relacionado a éste

“Evento de Incumplimiento” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.17 de este Prospecto.

“Evento de Reemplazo de SOFR o SOFR a Plazo” significa cada uno de los siguientes eventos: (1) El Administrador de SOFR, el Administrador de SOFR a Plazo o una autoridad gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Emisor o su casa matriz haya hecho una declaración pública en la que indique una fecha específica a partir de la cual SOFR o SOFR a Plazo dejará de estar disponible o dejará de ser publicada para determinar las tasas de interés de facilidades de crédito; (2) Ha habido una declaración pública del Administrador de SOFR o del Administrador de SOFR a Plazo, o por cuenta de cualquiera de ellos, mediante la cual se establece que las cotizaciones de SOFR o de SOFR a Plazo han dejado o dejarán de proporcionarse, de forma permanente o indefinida; (3) Ha habido una declaración pública del Administrador de SOFR o del Administrador de SOFR a Plazo mediante la cual se establece que las cotizaciones de SOFR o de SOFR a Plazo que están disponibles ya no son representativas; (4) Facilidades crediticias bilaterales en Dólares de los Estados Unidos de América, en dicho momento y en términos generales contienen (como resultado de una enmienda o como fueron originalmente contratadas) una tasa de interés de referencia que reemplaza SOFR a Plazo; o (5) No existen medios adecuados y razonables para la determinación o no se pudiere obtener cotizaciones de SOFR o SOFR a Plazo para el próximo Periodo de Interés.

“Fecha de Emisión” respecto de los Bonos de una Serie, es la fecha a partir de la cual los Tenedores Registrados devengan intereses de los Bonos, pagados por el Emisor, a través del

Agente de Pago, Registro y Transferencia y conforme a los reglamentos de Latinclear. La respectiva Fecha de Emisión coincide con la respectiva Fecha de Liquidación conforme a los reglamentos de Latinclear.

“Fecha de Liquidación” significa respecto de los Bonos de una Serie, la fecha en que se produzca la liquidación y/o pago de los Bonos.

“Fecha de Oferta Inicial” significa el 7 de mayo de 2026.

“Fecha de Oferta” significa respecto de los Bonos de una Serie, la fecha en la que los Bonos de la Serie de que se trate se ofrecen para la venta en el mercado primario.

“Fecha de Pago” tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.5 de este Prospecto Informativo.

“Fecha de Redención Anticipada” tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo.

“Fecha de Transferencia”:

- (a) Hasta tanto inicie el Período de Redención, significa aquella fecha en la que el Fiduciario aplicará los pagos en forma de cascada según lo establecido en el presente Prospecto y el Fideicomiso, la cual será: (i) cualquier fecha de cada mes en la que el Agente de Pago, Registro y Transferencia (por virtud de instrucciones recibidas por el Emisor), así le notifique al Fiduciario y/o, (ii) los veinticinco (25) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.
- (b) A partir del inicio del Período de Redención hasta la Fecha de Vencimiento, significa los veinticinco (25) de cada mes, fecha en la que el Fiduciario aplicará los pagos en forma de cascada según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Vencimiento” significa respecto de los Bonos de una Serie, la fecha que caiga al final del plazo de los Bonos, contados a partir de la respectiva Fecha de Liquidación.

“Fiduciario” o “Agente Fiduciario” o el “Fiduciario del Fideicomiso de Garantía” significa Global Financial Funds Corp., actuando a título fiduciario y no a título personal, según los términos y condiciones acordados en el Contrato de Fideicomiso.

“Fincas del Proyecto” significa la finca que resulte de la segregación de un lote con una superficie aproximada de 2,589.63 m² (Lote No. 5), de la finca No. 23863, con código de ubicación No. 8708, inscrita en la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, ubicado en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá. La Finca del Proyecto comprenderá tanto el globo de terreno como todas las mejoras existentes y futuras construidas sobre la misma, incluyendo un inmueble de apartamentos residenciales y locales comerciales para alquiler y/o venta, que comprende el edificio ALIVE, así como las fincas que se generen de la incorporación de la Finca del Proyecto al Régimen de Propiedad Horizontal.

“Flujo de Caja Libre” significa respecto de la(s) Serie(s) de que se trate, el monto en efectivo que resulte de la sumatoria de los Créditos Cedidos y de las indemnizaciones provenientes de pagos de las pólizas de seguro de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, que sean dadas en garantía, neto del Servicio de Deuda Financiera, menos las comisiones y gastos acordados y relacionados con la Emisión, los montos que deban transferirse de las cuentas de concentración del fideicomiso de garantía para efectos de cumplir con el Balance Requerido de la cuenta de reserva de la(s) Serie(s) de que se trate(n) y las sumas correspondientes a las primas de las pólizas de seguro de la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, que sean dadas en garantía.

“Flujos de Ventas de los Bonos” significa los fondos provenientes de la venta de los Bonos de cada Serie del Programa.

“Garantía” o “Garantías” significa las garantías constituidas por el Emisor conforme se establece en el presente Prospecto Informativo y/o en el Fideicomiso de Garantía.

“Informe de Avance de Obra” significa el informe de avance de la obra física, incluyendo los montos de las cartas de crédito y las compras en bienes muebles o materiales.

“Inicio del Desarrollo del Proyecto” significa la fecha de inicio de la construcción del Proyecto certificada en el primer avance de obra, es decir, el 15 de septiembre de 2025.

“Inversiones de Capital” significa las inversiones en, y mejoras realizadas en el Proyecto.

“Inversiones Permitidas” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.2.b de este Prospecto.

“Latinclear” significa Central Latinoamericana de Valores, S.A. incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Latinex” o “Bolsa Latinoamericana de Valores” significa la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Ley Aplicable” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.25 de este Prospecto.

“Liberaciones Permitidas” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.3 de este Prospecto.

“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 de Todas las Series” 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.

“Monto Acumulado para Redimir” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

“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.

“Obligaciones Financieras” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.16 de este Prospecto Informativo.

“Obligaciones de Hacer” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.14 de este Prospecto Informativo.

“Obligaciones de No Hacer” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.15 de este Prospecto Informativo.

“Organizaciones Autorreguladas” significa toda bolsa de valores, bolsa de instrumentos financieros y toda central de valores.

“Pagos de Seguros” significa, en el caso de un Evento Catastrófico, el monto agregado de los pagos que los aseguradores de los bienes del Emisor hagan con motivo de la ocurrencia de un Evento Catastrófico.

“Parte Relacionada” significa aquella que se considera vinculada con el Emisor si dicha parte:

- (a) Directa o indirectamente a través de uno o más intermediario: controla a, es contralada por o está bajo control común con el Emisor; tiene una participación en la entidad (esto incluye dominantes, dependientes y otras dependientes de la misma dominante); tiene una participación en la entidad que le otorga control sobre esta o tiene control conjunto sobre dicha entidad.
- (b) Es una sociedad de la entidad, entendiéndose por asociada a una entidad sobre la que el inversor posee control y no es una dependiente ni constituya una participación en un negocio conjunto.
- (c) Es un negocio conjunto, en el que la entidad es uno de los partícipes. Se entiende por negocio conjunto el acuerdo contractual en virtud del cual dos o más partícipes emprenden una actividad económica que se somete a control conjunto.
- (d) Cualquiera otra que sea determinada por organizaciones nacionales o internacionales de contabilidad.

“Participante” o “Participantes” tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo.

“Período de Interés” tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.5 de este Prospecto Informativo.



“Período de Cura” significa el periodo de cuarenta y cinco (45) días calendario de declarado, y notificado por escrito el Evento de Incumplimiento que tiene el Emisor para subsanar dicho Evento de Incumplimiento.

“Período de Construcción” significa cuarenta y dos (42) meses contados a partir del Inicio del Desarrollo del Proyecto.

“Periodo de Redención” significa aquel periodo que inicia una vez ocurran los siguientes hitos: (i) finalice la construcción del Proyecto, (ii) se obtenga el Permiso de Ocupación del Municipio de Panamá, (iii) se segreguen las unidades inmobiliarias del Proyecto y se registren en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) y (iv) se constituya el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.

“Persona” significa cualquier (i) individuo, (ii) sociedad anónima, fideicomiso, fundación, sociedad colectiva, asociación, compañía de responsabilidad limitada u otra persona jurídica, (iii) organización no constituida u organización similar o (iv) Autoridad Gubernamental.

“Plan de Adecuación y Manejo Ambiental (PMA)” significa plan que, de manera detallada, establece las acciones que se requieren para prevenir, mitigar, controlar, compensar y corregir los posibles efectos o impactos ambientales negativos causados en desarrollo de un proyecto, obra o actividad; incluye también los planes de seguimiento, evaluación y monitoreo y los de contingencia.

“Programa” significa el Programa Rotativo de Bonos Corporativos descrito en este Prospecto Informativo.

“Proyecto”: significa el proyecto inmobiliario, incorporado al Régimen de la Propiedad Horizontal, que constará de área comercial y área residencial, denominado “ALIVE o ALIVE ART DISTRICT”, ubicado en Punta Pacífica, calle Federico Velásquez y calle Punta Darién frente al centro comercial Multiplaza Mall, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

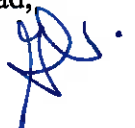
“Prospecto” o “Prospecto Informativo” significa el presente Prospecto Informativo.

“Puesto de Bolsa” significa Global Valores, S.A., incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Régimen de Propiedad Horizontal” es un conjunto de normas y regulaciones que rigen la organización y administración de los edificios o conjuntos residenciales que constan de unidades independientes como apartamentos o locales comerciales, en los cuales existen áreas y servicios comunes.

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

“Requerimientos Ambientales, Sociales, de Salud y Seguridad” significa todos los requerimientos, condiciones, estándares, protecciones, planes, obligaciones o criterios de cumplimiento aplicables relacionados con asuntos ambientales, sociales, de salud y seguridad,



establecidos por (a) la Ley Aplicable (b) cualquier permiso aplicable al Emisor; (c) la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo sobre los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo.

“Saldo Insoluto a Capital” significa, en cualquier momento, el saldo de capital adeudado bajo los Bonos de cada Serie correspondiente de esta Emisión.

“SERI” significa el Sistema Electrónico de Remisión de Información de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

“Serie” o “Series” significa cada una de las Serie de Bonos que forma parte de este Programa.

“Servicio de Deuda Financiera” significa el pago de intereses de cada Serie correspondiente, conforme se especifique en el Suplemento de cada Serie.

“SMV” o “Superintendencia del Mercado de Valores” significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Sitio Web del Administrador de SOFR” significa el sitio web del Banco de la Reserva Federal de Nueva York (Federal Reserve Bank of New York), actualmente en <http://www.newyorkfed.org>, o cualquier otra fuente sucesora de la tasa de financiación garantizada a un día (en inglés “*overnight*”) identificada como tal por el Administrador de SOFR de tiempo en tiempo.

“Sitio Web del Administrador de SOFR a Plazo” significa el sitio web de CBA actualmente en <https://www.cmegroup.com/market-data/cme-group-benchmark-administration/term-sofr.html> o cualquier otra fuente sucesora de SOFR a Plazo identificada como tal por el Administrador de SOFR a Plazo de tiempo en tiempo.

“SOFR” o “Tasa SOFR” significa, con respecto a cualquier Día Hábil, una tasa anual equivalente a la tasa de financiación garantizada a un día (en inglés “*overnight*”) para dicho Día Hábil publicada por el Administrador de SOFR en el Sitio Web del Administrador de SOFR en el Día Hábil inmediatamente posterior.

“SOFR a Plazo” o Tasa SOFR a Plazo” significa, la tasa a plazo hacia el futuro (en inglés “*forward-looking term rate*”) basada en SOFR que ha sido seleccionada o recomendada por el Administrador de SOFR a Plazo para el plazo de tres (3) meses a aproximadamente las 5:00 am (hora de Chicago), publicada por el Administrador de SOFR a Plazo en el Sitio Web del Administrador de SOFR a Plazo.

“Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular” significa los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva.

“Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de Todas las Series” significa los Tenedores Registrados que representen no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto

a Capital de los Bonos de todas las Series del Programa emitidas y en circulación, en un momento determinado.

“Suscriptor” significa Global Bank Corporation, incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Tasa de Interés” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.4 de este Prospecto Informativo.

“Tasa de Sucesión” tiene el significado atribuido en la Sección III.A.4 de este Prospecto Informativo.

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

“Unidades Inmobiliarias” significadas las fincas resultantes una vez la Finca del Proyecto se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal.

ANEXO II
Informe de Calificación de Riesgo





RATINGS

Calificadora
de Riesgo

**INFORME DE
CALIFICACIÓN**

Emisor:

ALIVE DEVELOPMENT, S.A.

Sesión de Comité: **19 de enero de 2026**

Instrumentos calificados: **Programa Rotativo de Bonos Corporativos por hasta US\$ 65 millones**

Calificación otorgada: **BBB- (pa)**

(calificación local en Panamá)

Significado de la calificación:

“Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras”

Perspectiva: **Estable**

Historia de la calificación: **BBB- (pa) otorgada el 19 de enero de 2026** (calificación inicial)

Información financiera empleada: **Al 30 de septiembre de 2025**

Analista: **Ernesto Bazán**

ernesto@ernestobazan.com

Aspectos favorables en la evaluación

- Suficiente, aunque moderada, capacidad pago del servicio de deuda.
- Respaldo de fideicomiso de garantía y administración que comprende terreno, construcciones y cesión de flujos futuros por las ventas de apartamentos (en zona residencial de alta valoración).
- Estructura con cuenta de reserva y/o carta fianza que cubre intereses trimestrales.
- Alto nivel de preventas (62.1% al 30 de septiembre de 2025).

Aspectos desfavorables en la evaluación

- Riesgo de construcción (mayores costos, mayores plazos, huelgas u otros inherentes del sector).
- Alto nivel de apalancamiento del proyecto (Programa de emisión de bonos por US\$ 65 millones equivalente al 83.5% del total de costos y terreno; y, equivalente al 113.9% de los costos directos).
- Potencial variabilidad en la tasa de interés hipotecaria, con impacto final en las cuotas de repago de clientes.

Emisor y Proyecto

Alive Development, S.A. es el emisor de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por hasta US\$ 65,000,000, cuyas primeras series a ser colocadas serán por un monto de US\$ 60 millones y que el emisor considera suficiente para financiar el proyecto. Los bonos serán emitidos a un plazo máximo de 5 años, con intereses que serán pagados trimestralmente (a una tasa que será indicada en los suplementos respectivos) y pagos de principal al vencimiento (bullet). Con el producto de la emisión, Alive Development cancelará un “préstamo puente para interino de construcción” con Global Bank Corporation por US\$ 6 millones y con el remanente de fondos financiará la construcción de un edificio de apartamentos en Punta Pacífica, Ciudad de Panamá.

El mencionado edificio está construyéndose sobre un área total de 2,589.63 m² e inició obras de construcción el 15 de septiembre de 2025. Su terminación está estimada para el 15 de marzo de 2029.



Cuenta con 42 pisos y está conformado por 330 apartamentos, un local comercial en la planta baja, área social con facilidades de *Club House*, así como dos pisos de sótano (para depósitos y estacionamientos). Los apartamentos tienen dimensiones de 80 m² o 94 m², dependiendo del modelo.

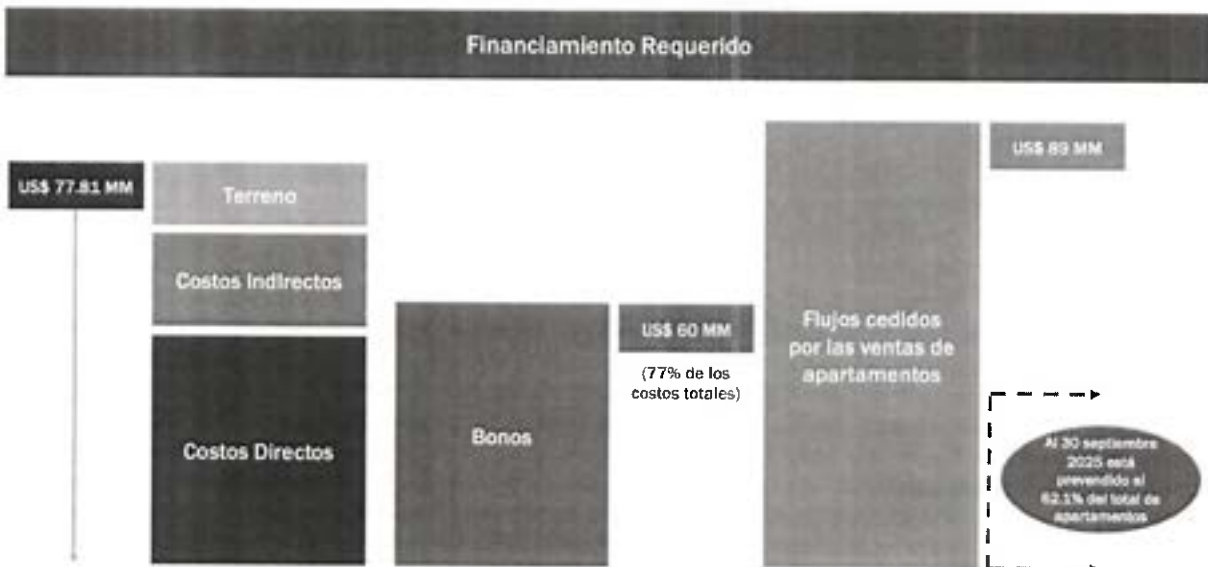
Al 30 de septiembre de 2025 el emisor reflejó en sus estados financieros no auditados, activos totales por US\$ 3.18 millones y patrimonio neto negativo en US\$ 3.69 millones. Esto último como consecuencia de la pérdida del ejercicio por US\$ 3.70 millones (que incluyen principalmente gastos de mercadeo y ventas). Sin embargo, para fines del análisis de la capacidad de pago de los bonos por parte del emisor, dichas cifras resultan poco relevantes debido a que la fuente de pago primaria de los instrumentos emitidos provendrá de los flujos futuros por las ventas de las propiedades.

El promotor inmobiliario del proyecto es el Grupo UDG, desarrollador corporativo con amplia experiencia en actividades similares e inversiones en los sectores de construcción, inmobiliario, industrial y comercial. También participa como co-promotor del proyecto la empresa Marjalizo, que cuenta con varias décadas de experiencia en el sector.

Los costos totales del proyecto se estiman en US\$ 77.81 millones, incluyendo costo directos, costos indirectos y costo del terreno. El Proyecto presenta una utilidad proyectada en US\$ 11.2 millones (12.57% de los ingresos), considerando que las ventas de las propiedades totalizarían un estimado de US\$ 89.01 millones.

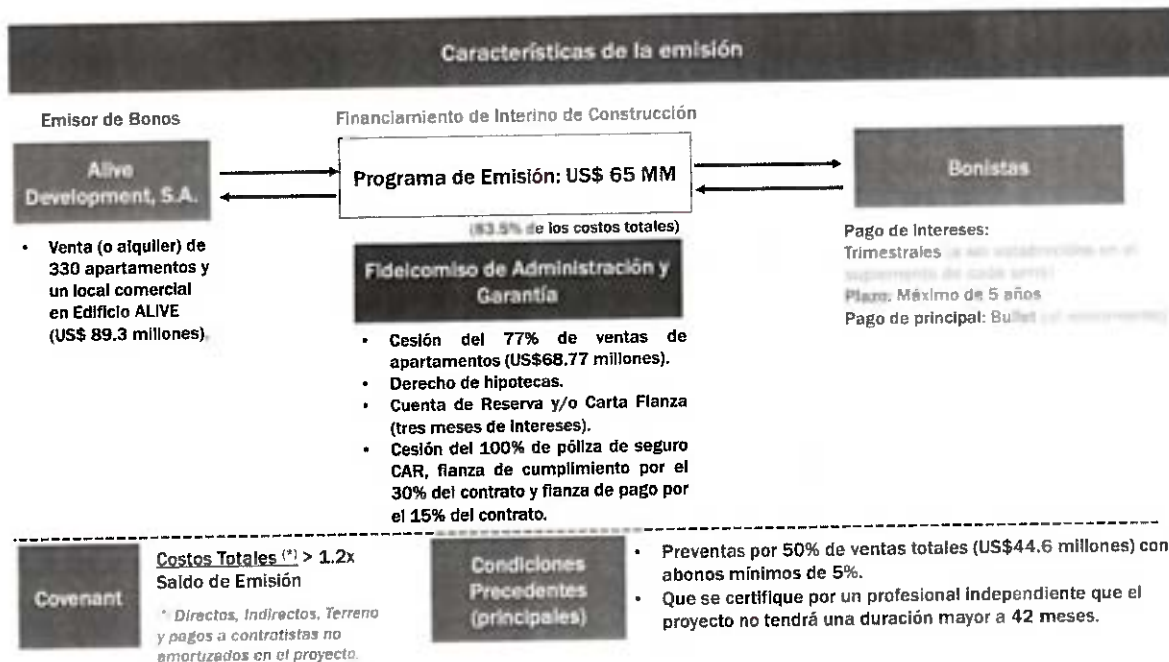
Descripción de la estructura de financiamiento

El proyecto se financiará a través de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por hasta US\$ 65 millones. Si bien es cierto que dicho monto establece un máximo en circulación, las proyecciones financieras estiman que solo sería necesario hacerlo por hasta US\$ 60 millones (77% de los costos totales del proyecto), los mismos que se emitirían de manera gradual conforme se avance con la obra y se requiera cubrir los costos. La parte restante del presupuesto del proyecto (US\$ 17.81 millones) sería cubierta con los aportes de los desarrolladores y los “abonos” (cuota inicial) de los clientes que suscriben la compra anticipada (durante la obra) de los apartamentos, comunmente conocida como “preventas”.





Con la finalidad de garantizar el pago de obligaciones del Programa, se ha constituido un fideicomiso de administración y garantía que tiene los derechos sobre los flujos futuros de ventas de apartamentos, así como otros colaterales. La fuente de pago del principal es la cesión de los flujos futuros provenientes de las ventas de apartamentos al fideicomiso de administración y garantías constituido. La emisión también cuenta con el endoso del 100% de la póliza de seguro CAR (riesgo de construcción) y de las contratadas sobre los bienes inmuebles, las cuales deberán tener una cobertura de al menos un ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras. También serán cedidas al fideicomiso, los derechos de cobro por las fianzas de cumplimiento (por el 30% del contrato) y de pago (por el 15% del contrato), en caso que resulte aplicable. Adicionalmente, la estructura contempla una cuenta de reserva (y/o carta fianza) que cubrirá el monto equivalente a tres meses de intereses (las cuotas de pago serán trimestrales).



Tal como es habitual en el desarrollo de proyectos, existen condiciones precedentes para el primer desembolso del financiamiento, dentro de las cuales se pueden mencionar tres importantes: (i) Preventas por al menos 50% de las ventas totales del proyecto, con abonos mínimos de 5%; (ii) Que se certifique por un profesional independiente que el proyecto no tendrá una duración mayor a 42 meses, que el presupuesto es acorde con el mercado y será suficiente para terminar el proyecto completo.

Al 30 de septiembre de 2025, se encontraba prevendido el 62.1% del total de apartamentos.

Como parte de la estructura de financiamiento, el emisor se obliga a cumplir condiciones habituales (covenants), destacando:

- 1) No otorgar garantías ("negative pledge") ni avales a terceros.
- 2) No otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos, o tener cuentas por cobrar a sus accionistas, directores, dignatarios, o terceros, excepto aquellos derivados del giro usual del negocio y según condiciones de mercado.
- 3) No fusionarse, consolidarse, escindirse o alterar su existencia materialmente.
- 4) No vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos, excepto por aquellos autorizados por el Fiduciario.
- 5) No modificar el giro normal de su negocio.



- 6) No modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que resulte en un cambio de control.
- 7) No reducir su capital social autorizado.
- 8) No realizar arrendamiento financiero con sus activos.
- 9) No realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos contables, salvo por requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 10) No terminar su existencia jurídica ni cesar sus actividades comerciales.
- 11) No incurrir en endeudamiento adicional distinto al Programa de Bonos, salvo endeudamientos cuyo fin sea cumplir con las obligaciones garantizadas derivadas de dicho Programa o para realizar una redención anticipada.
- 12) Realizar pagos de dividendos u otras distribuciones de capital a sus accionistas durante la vigencia de los Bonos.

Covenant Financiero

- Los costos totales del proyecto incurridos deberán ser siempre superiores a 1.2x el saldo de bonos emitidos en circulación.

Los costos totales están conformados por el valor del terreno, los costos indirectos, y los costos directos, incluyendo el avance de obra acumulado y abonos pagados a contratistas o proveedores, aún cuando no hayan sido amortizados (contabilizados) en el avance de obra.

Evaluación

El Comité de Calificación de EB RATINGS decidió asignar la calificación BBB- (pa) al Programa Rotativo de Bonos Corporativos por hasta US\$ 65 millones. Si bien es cierto que el Programa puede ser empleado en emisiones hasta dicha suma, la calificadora no considera que será necesario un endeudamiento superior a US\$ 60 millones. En caso de aumentar el saldo de bonos emitidos y en circulación por encima de dicho monto, la calificadora sometería la calificación a una reevaluación.

Las razones que fundamentan positivamente la calificación son:

- 1) La suficiente capacidad de pago a través de las "preventas" de apartamentos. La deuda (US\$ 60 millones) será cubierta con el 67.4% de los flujos de ventas de apartamentos, siendo US\$ 89 millones el total de ventas estimadas.
- 2) El alto nivel de apartamentos prevendidos (62.1%, al 30 de septiembre 2025), que otorga un alto nivel de certidumbre respecto de los flujos que serán la fuente primaria de pago, aún cuando solo ha transcurrido 45 días luego del inicio de obras, lo que refleja confianza en los desarrolladores inmobiliarios y los inmuebles, atenuando los riesgos de pérdida de contratos de venta o de dificultades para vender las propiedades (riesgo comercial).
- 3) La existencia de un fideicomiso de administración y garantía, que aisla los riesgos corporativos de la operación de desarrollo inmobiliario.
- 4) La existencia de una cuenta de reserva y/o carta Fianza por intereses de tres meses.

Por otro lado, resultan elementos limitantes en la calificación:

- 1) El nivel de apalancamiento financiero del proyecto (77% de los costos totales).
- 2) El riesgo construcción, es decir la posibilidad de que existan mayores costos, mayores demoras a las previstas en la construcción, e incluso huelgas de trabajadores de la construcción.
- 3) La eventual variabilidad al alza que podría tener la tasa de interés hipotecaria, impactando la capacidad de pagar las cuotas hipotecarias de clientes y ocasionar eventuales pérdidas de contratos de venta.



ANEXO 1

CALIFICACIÓN OTORGADA

Emisor	Instrumento	Calificación(*)	Significado de la Calificación	Perspectiva (**)
Alive Development, S.A.	Programa Rotativo de Bonos Corporativos por hasta US\$ 65 millones	BBB- (pa)	"Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras"	Estable(***)

(*) La nomenclatura (pa) se usa para indicar que trata de una calificación emitida en Panamá, comparable únicamente con otras calificaciones de emisores locales con la misma nomenclatura (pa). Los signos + y - se pueden emplear para indicar menor o mayor riesgo dentro de la categoría, respectivamente.

(**) Se refiere a la perspectiva de la calificación.

(***) A futuro, es más probable que la calificación se mantenga en la misma escala a que se modifique.



RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

DISCLAIMER

La calificación de riesgo es una opinión basada en un análisis independiente sobre la capacidad de pago del emisor, de acuerdo con los términos y condiciones pactados en los documentos de emisión y no representa una recomendación de comprar, vender o invertir en instrumentos representativos de deuda vinculados a los títulos o valores calificados. EB RATINGS no realiza auditoría ni asesoría a los emisores de deuda que califica. EB RATINGS no audita la información que recibe de parte del emisor, la misma que viene en forma de declaración de veracidad por parte del mismo. EB RATINGS no es responsable por las decisiones que pudieran tomar inversionistas sobre los instrumentos que resultan como producto de la emisión, por lo que sus opiniones no son vinculantes sino referenciales para las decisiones que toman los agentes económicos bajo su propia responsabilidad.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

ANEXO III
Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2024



Alive Development, S.A.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones
comprendido entre el 29 de julio al
31 de diciembre de 2024



Alive Development, S.A.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - III
-----------------------------------	---------

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 18



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva de
Alive Development, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Alive Development, S.A. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período inicial de operaciones comprendido entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024 y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Alive Development, S.A. al 31 de diciembre de 2024 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período inicial de operaciones comprendido entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía con relación a los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres errores materiales, ya sea debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

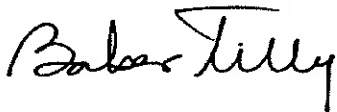
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

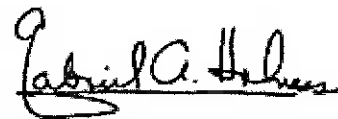
Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No. 8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.



30 de mayo de 2025
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935



Alive Development, S.A.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2024
Activos		
Efectivo	5, 14	231,452
Construcción en proceso	6	56,993
Adelanto a proveedores	7	353
Cuentas por cobrar parte relacionada	10	95,763
Total de activos		<u>384,561</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL		
Pasivos		
Cuentas por pagar a proveedores	8, 14	64,715
Adelantos recibidos de clientes	9	344,192
Cuentas por pagar parte relacionada	10	1,500
Cuentas por pagar accionistas	10	53,500
Total de pasivos		<u>463,907</u>
Deficiencia de capital		
Acciones de capital	11	-
Déficit		<u>(79,346)</u>
Total de deficiencia de capital		<u>(79,346)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>384,561</u>

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

Alive Development, S.A.

Estado de Ganancias o Pérdidas

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Nota	2024
Gastos		
Gastos generales y administrativos	12	<u>(79,346)</u>
Pérdida		<u>(79,346)</u>

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

Alive Development, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Déficit	Total de deficiencia de capital
Saldo al 1 de enero de 2024	-	-	-
Pérdida - 2024	-	(79,346)	(79,346)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	(79,346)	(79,346)

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

Alive Development, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Pérdida		(79,346)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Capitalización de construcción en proceso	6	(56,993)
Adelanto a proveedores	7	(353)
Cuentas por pagar a proveedores	8	64,715
Adelantos recibidos de clientes	9	344,192
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>272,215</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Cuentas por cobrar parte relacionada	10	(95,763)
Cuentas por pagar parte relacionada	10	1,500
Cuentas por pagar accionistas	10	53,500
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(40,763)</u>
Aumento neto del efectivo		231,452
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al final del año	5	<u><u>231,452</u></u>

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

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

**Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Alive Development, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.16,119 del 29 de julio de 2024.

Alive Development, S.A. se dedica principalmente a la venta de bienes raíces, administración y venta de bienes inmuebles propios.

La oficina de la Compañía se encuentra ubicada en Ave. Samuel Lewis y calle 60 Obarrio, P.H. Fortune Plaza, piso 18. La Compañía no mantiene empleados, la unidad de negocio del proyecto en desarrollo es ejercida por personal ejecutivo de las compañías relacionadas.

La Compañía promueve el proyecto "ALIVE", una torre de apartamentos que constará de 41 niveles con un total de 310 apartamentos.

La Compañía cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas para respaldar la ejecución del proyecto inmobiliario, quienes han proporcionado fianza solidaria para la obtención del financiamiento bancario para llevar a cabo el proyecto.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 30 de mayo de 2025. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros han sido preparados por primera vez de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y la NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

**Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

La Compañía presenta los estados de ganancias o pérdidas usando la clasificación por función de gastos. La Compañía cree que este método proporciona información útil a los lectores de los estados financieros ya que refleja mejor la manera que funcionan las operaciones desde un punto de vista comercial.

La Compañía presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

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

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

3. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

Reconocimiento subsecuente de los activos financieros

Al momento del reconocimiento inicial, la Compañía clasifica sus activos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable dependiendo del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento, según corresponda.

Baja en activos financiero

Un activo financiero o una parte de él, es dado de baja del estado de situación financiera cuando se vende, transfiere, expiran o la Compañía pierde control sobre los derechos contractuales o sobre los flujos de efectivo del instrumento.

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuentas por pagar a proveedores. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Cuentas por pagar a proveedores

Después del reconocimiento inicial, las cuentas por pagar a proveedores son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Efectivo

Comprenden los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Construcción en proceso

La construcción en proceso incluye todos los costos relacionados directamente al proyecto específico incurrido en la actividad de dicha construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado. Estos costos consisten en el valor asignado de los contratos a contratistas y proveedores relacionados con mano de obra, infraestructura, materiales y suministros, entre otros.

Adelanto a proveedores

Los adelantos a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes y servicios respectivos.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

**Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a abonos efectuados por clientes para la adquisición de las viviendas (apartamentos), los cuales se contabilizan a esta cuenta hasta tanto se cancele la totalidad del contrato de compra-venta, y sea inscrita la escritura en el Registro Público, momento en que se reconoce el ingreso relacionado con cada venta.

Acciones comunes

Las acciones comunes son acciones nominativas sin valor nominal, la Compañía clasifica las acciones comunes, como patrimonio.

Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2024.

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2024 o fechas posteriores.

- *Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Condiciones Pactadas – Enmienda a la NIC 1*

Las enmiendas realizadas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros en 2020 y 2022 aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes en la fecha de reporte, independientemente de los resultados esperados o de eventos posteriores a esa fecha, como exenciones o incumplimientos de convenios que requieran cumplimiento después del período de reporte. Las condiciones pactadas de préstamos no afectan la clasificación si el cumplimiento se requiere después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el cumplimiento se requiere en o antes de la fecha de reporte, debe ser considerado, aunque la prueba se realice después.

Las entidades que clasifiquen un pasivo como no corriente deben divulgar el monto del pasivo, los detalles de los convenios (incluida su naturaleza y el plazo de cumplimiento), y cualquier circunstancia que sugiera posibles dificultades para cumplir con los convenios. Las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8, con reglas transitorias para las entidades que adoptaron anticipadamente las enmiendas de 2020.

- *Pasivo por Arrendamiento en Operaciones de Venta y Arrendamiento Posterior – Enmienda a la NIIF 16*

En septiembre de 2022, el IASB finalizó enmiendas de alcance reducido a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 Arrendamientos, que explican cómo una entidad debe contabilizar una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Las enmiendas especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento, el vendedor-arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" y los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que no dé lugar a que el vendedor-arrendatario reconozca ninguna cantidad de la ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos del arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o tasa.

- *Acuerdos de Financiamiento con Proveedores – Enmienda a la NIC 7 y la NIIF 7*

El 25 de mayo de 2023, el IASB enmendó la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar la transparencia sobre los acuerdos de financiamiento con proveedores (SFA). Las enmiendas requieren divulgaciones sobre los términos de los SFA, los pasivos financieros involucrados, los pagos realizados por los proveedores de financiamiento, las fechas de vencimiento de los pagos, los cambios no monetarios y los riesgos de liquidez.

Las entidades deben agrupar la información, pero resaltar las diferencias en los términos, los rangos amplios de pago o los cambios no monetarios para comparabilidad. La exención transitoria exime a las entidades de divulgar comparaciones y saldos de apertura en el primer año, con los requisitos efectivos para los períodos anuales a partir de diciembre de 2024.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF 9 – Instrumentos Financieros y NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Divulgaciones (Enmienda – Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros).

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- NIIF 18 – Presentación y Divulgación en los Estados Financieros (Nueva norma sobre presentación y divulgación en los estados financieros, que reemplaza a la NIC 1).
- NIIF 19 – Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones. (La nueva norma simplifica las divulgaciones para subsidiarias sin responsabilidad pública).

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.

5. Efectivo

	2024
Banco General, S.A.	153,584
Banco Aliado, S.A.	77,868
	<u>231,452</u>

6. Construcción en proceso

La construcción en proceso consiste principalmente de costos asociados a la construcción de apartamentos, cuyo detalle se presenta a continuación:

	2024
Costos y desarrollo de construcción	<u>56,993</u>

Al 31 de diciembre, los movimientos de los costos en proceso se detallan a continuación:

	2024
Saldo al inicio del año	-
Aumento	56,993
Saldo al final del año	<u>56,993</u>

La construcción en proceso corresponde a costos incurridos en el desarrollo del proyecto "ALIVE", un proyecto de apartamentos a ser construidas en una (1) torre de con un total de 310 apartamentos.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Durante el período 2024, se capitalizaron un total de B/.56,993 a la construcción en proceso.

Este proyecto está ubicado en Punta Pacífica, San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. La forma de financiamiento se basa en los anticipos recibidos de clientes, financiamientos bancarios y las aportaciones directas de accionistas y partes relacionadas.

7. Adelanto a proveedores

Al 31 de diciembre de 2024, los adelantos a proveedores por B/.353 corresponden a abonos realizados a sub-contratistas y proveedores para la compra de materiales y servicios varios para la ejecución del proyecto.

8. Cuentas por pagar proveedores

Corresponden a los saldos a favor de proveedores por servicios facturados, como también, obligaciones devengadas al cierre del período. Al 31 de diciembre de 2024 estas cuentas ascienden a B/.64,715.

9. Adelantos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2024, los adelantos recibidos correspondieron a abonos realizados por clientes para separar los apartamentos del proyecto "ALIVE".

A continuación, se muestra un movimiento de los adelantos recibidos de clientes:

	2024
Saldo inicial	-
Adelantos recibidos	344,192
Saldo final	<u>344,192</u>

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

10. Saldos entre partes relacionadas

	2024
Saldos	
Cuenta por cobrar:	
Marjalizo Realty, S.A.	<u>95,763</u>
Cuenta por pagar:	
UDG Financial Holdings, S.A.	<u>1,500</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>53,500</u>

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas

Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

11. Acciones de capital

El capital autorizado de la Compañía es de Diez Mil (10,000) acciones comunes, únicamente nominativas sin valor nominal.

12. Gastos generales y administrativos

	2024
Comisiones en ventas	72,249
Impuestos	4,820
Cargos bancarios	1,389
Servicios y gastos legales	<u>888</u>
	<u>79,346</u>

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

13. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

El Código Fiscal Artículo 701 – Para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta en los casos que a continuación se mencionan se seguirán las siguientes reglas:

- a. En los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien y de los gastos necesarios para efectuar la transacción.

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, el impuesto sobre la renta aplicado sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que solo aplican para venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

Valor de la vivienda nueva	Tarifa
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

Las tarifas antes mencionadas aplican para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

Este impuesto se pagará antes de la inscripción de la compraventa en el Registro Público de Panamá.

La Compañía no percibió renta gravable, ni realizó venta de bienes inmuebles durante el año 2024, por lo cual, no generó impuesto sobre la renta causado, ni impuesto sobre venta de viviendas.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

14. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2024	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activo:		
Efectivo	231,452	231,452
Pasivo:		
Cuentas por pagar a proveedores	64,715	64,715

El valor en libros del efectivo y las cuentas por pagar a proveedores se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

15. Administración de riesgos de instrumentos financieros

El principal riesgo de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describe a continuación:

a) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los aportes de accionistas.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros

**Por el período inicial de operaciones comprendido
entre el 29 de julio al 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

16. Evento subsecuente

El 2 de mayo de 2025, se firma contrato de promesa de compra-venta por la suma de B/.5,139,806.00, para la adquisición de la finca 23863 con código de ubicación 8708, identificada como el lote No.5, ubicada en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, con una superficie total de 2,589 metros cuadrados y 63 decímetros, para el desarrollo del proyecto "ALIVE".



ANEXO IV
Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2025



ALIVE DEVELOPMENT, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2025

(Con Informe del Contador Público Autorizado)

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters and lines, located in the bottom right corner of the page.

ALIVE DEVELOPMENT, S.A.

CONTENIDO

Informe del Contador Público Autorizado

I - II

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Estado de Situación Financiera

1

Estado de Ganancias o Pérdidas

2

Estado de Cambios en el Patrimonio

3

Estado de Flujos de Efectivo

4

Notas a los Estados Financieros

5 - 19



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Señores
Junta Directiva
ALIVE DEVELOPMENT, S.A.
Panamá, República de Panamá

Hemos preparado los estados financieros intermedios que se acompañan de Alive Development, S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025 y el estado de ganancias y pérdidas, y estados de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.


Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Consideramos que los controles internos establecidos nos permiten preparar y revisar estos estados financieros intermedios.

Conclusión

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Alive Development, S.A., al 30 de septiembre de 2025, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Hipólito González G.
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No.119-2002



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios de Alive Development, S.A., que se presentan a continuación, incluyen el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, así como el estado de ganancias o pérdidas, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo correspondientes a los nueve meses terminados a esa fecha. Estos estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y principios contables aplicados en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024.

Además, estos estados financieros intermedios, incorporan un resumen de las políticas contables significativas y otras notas relevantes.



Gabriel Diez M.
Representante Legal



Alive Development, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	30/9/2025	31/12/2024
Activos			
Efectivo	5,14	63,633	231,452
Construcción en proceso	6	1,303,173	56,993
Cuentas por cobrar – parte relacionada	10,14	-	95,763
Adelanto a proveedores	7	1,815,550	353
Total de activos		<u>3,182,356</u>	<u>384,561</u>
PASIVOS Y DEFICIENCIA DE CAPITAL			
Pasivos			
Cuentas por pagar a proveedores	8,14	6,184	64,715
Adelantos recibidos de clientes	9	4,992,419	344,192
Cuentas por pagar – relacionadas	10,14	1,877,132	1,500
Cuentas por pagar – accionistas	10,14	-	53,500
Total de pasivos		<u>6,875,735</u>	<u>463,907</u>
Deficiencia de capital			
Acciones de capital	11	10,000	-
Déficit acumulado		(3,703,379)	(79,346)
Total de deficiencia de capital		<u>(3,693,379)</u>	<u>(79,346)</u>
Total de pasivos y deficiencia de capital		<u>3,182,356</u>	<u>384,561</u>



Alive Development, S.A.

**Estado de Ganancias o Pérdidas
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025
(Cifras en Balboas)**

	Notas	III Trimestre		Acumulado	
		30/9/2025	30/9/2024	30/9/2025	30/9/2024
Gastos					
Gastos generales y administrativos	10,12	(1,047,830)	(27)	(3,624,033)	(27)
Total de gastos		(1,047,830)	(27)	(3,624,033)	(27)
Pérdida neta		<u>(1,047,830)</u>	<u>(27)</u>	<u>(3,624,033)</u>	<u>(27)</u>



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



Alive Development, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Acciones de Capital	Déficit Acumulado	Total de Deficiencia de Capital
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	-	-
Pérdida Tercer Trimestre 2024	-	(27)	(27)
Saldo al 30 de septiembre de 2024	-	(27)	(27)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	(79,346)	(79,346)
Emisión de acciones	10,000	-	10,000
Pérdida Tercer Trimestre 2025	-	(3,624,033)	(3,624,033)
Saldo al 30 de septiembre de 2025	10,000	(3,703,379)	(3,693,379)

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




Alive Development, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Notas	30/9/2025	30/9/2024
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida del tercer trimestre		(3,624,033)	(27)
Flujo de efectivo de operación previa a los movimientos en el capital de trabajo		(3,624,033)	(27)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Capitalización de construcción en proceso	6	(1,246,180)	(21,400)
Adelanto a proveedores	6	(1,815,197)	-
Cuentas por pagar a proveedores		(58,531)	-
Adelantos recibidos de clientes	9	4,648,227	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operaciones		(2,095,714)	(21,427)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Cuentas por cobrar - parte relacionada	10	95,763	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	10	1,875,632	1,500
Cuentas por pagar – accionistas	10	(53,500)	21,400
Capital social pagado	11	10,000	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		1,927,895	22,900
(Disminución) aumento neto del efectivo		(167,819)	1,473
Efectivo al inicio del año		231,452	-
Efectivo al tercer trimestre	5	63,633	1,473

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

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Alive Development, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.16,119 del 29 de julio de 2024.

Alive Development, S.A., se dedica principalmente a la venta de bienes inmuebles propios.

La oficina de la Compañía se encuentra ubicada en Ave. Samuel Lewis y calle 60 Obarrio, P.H. Fortune Plaza, piso 18. La Compañía, no mantiene empleados, la unidad de negocio del proyecto en desarrollo es ejercida por personal ejecutivo de las compañías relacionadas.

La Compañía promueve el proyecto "ALIVE", una torre de apartamentos que constará de 42 niveles con un total de 310 apartamentos.

La Compañía cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas para respaldar la ejecución del proyecto inmobiliario.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 27 de noviembre de 2025. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

2. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros han sido preparados por primera vez de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y la NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

La Compañía presenta los estados de ganancias o pérdidas usando la clasificación por función de gastos. La Compañía cree que este método proporciona información útil a los lectores de los estados financieros ya que refleja mejor la manera que funcionan las operaciones desde un punto de vista comercial.

La Compañía presenta y clasifica todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

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

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

3. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

Reconocimiento subsecuente de los activos financieros

Al momento del reconocimiento inicial, la Compañía clasifica sus activos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable dependiendo del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento, según corresponda.

Baja en activos financiero

Un activo financiero o una parte de él, es dado de baja del estado de situación financiera cuando se vende, transfiere, expiran o la Compañía pierde control sobre los derechos contractuales o sobre los flujos de efectivo del instrumento.

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuentas por pagar a proveedores. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Cuentas por pagar a proveedores

Después del reconocimiento inicial, las cuentas por pagar a proveedores son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Efectivo

Comprenden los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Construcción en proceso

La construcción en proceso incluye todos los costos relacionados directamente al proyecto específico incurrido en la actividad de dicha construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado. Estos costos consisten en el valor asignado de los contratos a contratistas y proveedores relacionados con mano de obra, infraestructura, materiales y suministros, entre otros.

Adelanto a proveedores

Los adelantos a proveedores en concepto de compras de bienes y servicios requeridos para la construcción del proyecto serán amortizados hasta el momento en que se reciban los bienes y servicios respectivos.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a abonos efectuados por clientes para la adquisición de las viviendas (apartamentos), los cuales se contabilizan a esta cuenta hasta tanto se cancele la totalidad del contrato de compra-venta, y sea inscrita la escritura en el Registro Público, momento en que se reconoce el ingreso relacionado con cada venta.

Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2024.

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2024 o fechas posteriores.

- *Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Condiciones Pactadas – Enmienda a la NIC 1*

Las enmiendas realizadas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros en 2020 y 2022 aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes en la fecha de reporte, independientemente de los resultados esperados o de eventos posteriores a esa fecha, como exenciones o incumplimientos de convenios que requieran cumplimiento después del período de reporte. Las condiciones pactadas de préstamos no afectan la clasificación si el cumplimiento se requiere después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el cumplimiento se requiere en o antes de la fecha de reporte, debe ser considerado, aunque la prueba se realice después.

Las entidades que clasifiquen un pasivo como no corriente deben divulgar el monto del pasivo, los detalles de los convenios (incluida su naturaleza y el plazo de cumplimiento), y cualquier circunstancia que sugiera posibles dificultades para cumplir con los convenios. Las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8, con reglas transitorias para las entidades que adoptaron anticipadamente las enmiendas de 2020.

- *Pasivo por Arrendamiento en Operaciones de Venta y Arrendamiento Posterior – Enmienda a la NIIF 16*

En septiembre de 2022, el IASB finalizó enmiendas de alcance reducido a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 Arrendamientos, que explican cómo una entidad debe contabilizar una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.

Las enmiendas especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento, el vendedor-arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" y los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que no dé lugar a que el vendedor-arrendatario reconozca ninguna cantidad de la ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene. Esto podría afectar

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos del arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o tasa.

- *Acuerdos de Financiamiento con Proveedores – Enmienda a la NIC 7 y la NIIF 7*

El 25 de mayo de 2023, el IASB enmendó la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar la transparencia sobre los acuerdos de financiamiento con proveedores (SFA). Las enmiendas requieren divulgaciones sobre los términos de los SFA, los pasivos financieros involucrados, los pagos realizados por los proveedores de financiamiento, las fechas de vencimiento de los pagos, los cambios no monetarios y los riesgos de liquidez.

Las entidades deben agrupar la información, pero resaltar las diferencias en los términos, los rangos amplios de pago o los cambios no monetarios para comparabilidad. La exención transitoria exime a las entidades de divulgar comparaciones y saldos de apertura en el primer año, con los requisitos efectivos para los períodos anuales a partir de diciembre de 2024.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIIF 9 – Instrumentos Financieros y NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Divulgaciones (Enmienda – Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros).
- NIIF 18 – Presentación y Divulgación en los Estados Financieros (Nueva norma sobre presentación y divulgación en los estados financieros, que reemplaza a la NIC 1).
- NIIF 19 – Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones. (La nueva norma simplifica las divulgaciones para subsidiarias sin responsabilidad pública).

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

5. Efectivo

El efectivo, se presenta a continuación:

	30/9/2025	31/12/2024
Banco General, S.A.	18,607	153,584
Banco Aliado, S.A.	25,412	77,868
Global Bank Corporation	19,614	-
	<u>63,633</u>	<u>231,452</u>

6. Construcción en proceso

La construcción en proceso consiste principalmente de costos asociados a la construcción de apartamentos, cuyo detalle se presenta a continuación:

	30/9/2025	31/12/2024
Costos de mejoras y desarrollo de construcción	1,303,173	56,993
	<u>1,303,173</u>	<u>56,993</u>

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los movimientos de los costos de mejoras y desarrollo de construcción se detallan a continuación:

	30/9/2025	31/12/2024
Saldo al inicio del año	56,993	-
Aumento	1,246,180	56,993
Saldo al final del año	<u>1,303,173</u>	<u>56,993</u>

La construcción en proceso corresponde a costos incurridos en el desarrollo del proyecto "ALIVE", un proyecto de apartamentos a ser construidas en una (1) torre de con un total de 310 apartamentos.

Durante el periodo 2025, se capitalizaron un total de B/.1,246,180 a la construcción en proceso.

Este proyecto está ubicado en Punta Pacífica, San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. La forma de financiamiento se basa en los anticipos recibidos de clientes, financiamientos bancarios y las aportaciones directas de accionistas y partes relacionadas.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

7. Adelanto a proveedores

Los adelantos a proveedores corresponden a abonos realizados a sub-contratistas y proveedores para la compra de materiales y servicios varios para la ejecución del proyecto. Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los adelantos a proveedores ascienden a B/.1,815,550 (2024: B/.353). La suma B/.1,800,000 corresponden a un abono según contrato de promesa de compra-venta por la suma de B/.5,139,806.00 firmado con State Town, Corp., para la adquisición del lote No.5 a ser segregado de la finca 23863 con código de ubicación 8708, ubicada en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, con una superficie total de 2,589 metros cuadrados y 63 decímetros, para el desarrollo del proyecto "ALIVE"

8. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores corresponden a los saldos a favor de proveedores por servicios facturados, como también, obligaciones devengadas al cierre del período. Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar proveedores ascienden a B/.6,184 (2024: B/.64,715).

9. Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos correspondieron a abonos realizados por clientes para separar los apartamentos del proyecto "ALIVE".

A continuación, se muestra un movimiento de los adelantos recibidos de clientes:

	30/9/2025	31/12/2024
Saldo inicial	344,192	-
Adelantos recibidos	4,648,227	344,192
Retiros	(-)	(-)
Saldo final	<u>4,992,419</u>	<u>344,192</u>

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

10. Saldos entre partes relacionadas

Saldos	30/9/2025	31/12/2024
Cuentas por cobrar:		
Marjalizo, Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	-	95,763
	<u>-</u>	<u>95,763</u>
Cuentas por pagar:		
UDG Financial Holdings, S.A.	1,137,666	1,500
Marjalizo Foundation	709,666	-
Marjalizo, Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	29,800	-
	<u>1,877,132</u>	<u>1,500</u>
Cuentas por pagar – accionistas	<u>-</u>	<u>53,500</u>
	30/9/2025	30/9/2024
Transacciones:		
Gastos generales y administrativos		
Comisión en ventas		
Marjalizo, Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	750,000	-
	<u>750,000</u>	<u>-</u>
Publicidad y promoción		
Marjalizo, Corp. (antes Marjalizo Realty, S.A.)	1,060,000	-
UDG Realty, S.A.	48,354	-
	<u>1,108,354</u>	<u>-</u>

Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas:

Las compras de bienes y servicios entre partes relacionadas son efectuadas a precios previamente pactados entre las partes. Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

11. Acciones de Capital

El capital autorizado de la Compañía es de Diez Mil (10,000) acciones comunes, únicamente nominativas sin valor nominal, emitidas y en circulación 10 acciones.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

12. Gastos generales y administrativos

	30/9/2025	30/9/2024
Comisión en ventas	1,926,665	-
Publicidad y promoción	750,984	-
Cupón promocional	586,821	-
Tesoro Nacional ITBMS	194,124	2
Cargos bancarios	10,524	25
Honorarios profesionales	153,000	-
Útiles de oficina	1,058	-
Gastos legales	855	-
Timbres	2	-
	<u>3,624,033</u>	<u>27</u>

13. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

El Código Fiscal Artículo 701 – Para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta en los casos que a continuación se mencionan se seguirán las siguientes reglas:

- a. En los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien y de los gastos necesarios para efectuar la transacción.

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, el impuesto sobre la renta aplicado sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que solo aplican para venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

Valor de la vivienda nueva	Tarifa
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Locales comerciales nuevos 4.5%

Las tarifas antes mencionadas aplican para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

Este impuesto se pagará antes de la inscripción de la compraventa en el Registro Público de Panamá.

La Compañía no percibió renta gravable, ni realizó venta de bienes inmuebles durante el año 2024, por lo cual, no generó impuesto sobre la renta causado, ni impuesto sobre venta de viviendas.

14. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	30/9/2025		31/12/2024	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activo:				
Efectivo	63,633	63,633	231,452	231,452
Cuentas por cobrar relacionada	-	-	95,763	95,763
	63,633	63,633	327,215	327,215
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	6,184	6,184	64,715	64,715
Cuentas por pagar relacionadas	1,877,132	1,877,132	1,500	1,500
Cuentas por pagar accionistas	-	-	53,500	53,500
	1,883,316	1,883,316	119,715	119,715

El valor en libros del efectivo, las cuentas por cobrar y pagar relacionadas, las cuentas por pagar a proveedores, se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

15. Administración de riesgos de instrumentos financieros

El principal riesgo de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía, se describe a continuación:

a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los aportes de accionistas.

b) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas derivadas de una amplia variedad de causas asociadas en los procesos de la Compañía, personal, tecnología e infraestructura, y factores externos que no sean de crédito, de mercado y liquidez, como los derivados de los requisitos legales y reglamentarios y generalmente aceptados por normas de comportamiento corporativo. El riesgo operacional se deriva de todas las operaciones de la Compañía.

El objetivo de la Compañía es la gestión de riesgo operacional a fin de equilibrar el riesgo de pérdidas financieras y daños a la reputación de la Compañía con costos de eficiencia general y evitar los procedimientos de control que restringen la iniciativa y la creatividad.

La responsabilidad primordial para el desarrollo e implementación de los controles para manejar el riesgo operativo es asignada a la administración.



Alive Development, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025

(Cifras en Balboas)

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares globales de la Compañía para la administración del riesgo operativo en las siguientes áreas:

- Requisitos para la adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las operaciones.
- Requisitos para la conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento con requerimientos regulatorios y otros.
- Documentación de controles y procedimientos.

16. Evento Subsecuente

El 29 de agosto de 2025, mediante Acta de la Junta General de Accionistas, se aprobó la Emisión de Bonos a través de Global Financial Funds, quien será el agente estructurador, de la emisión de los bonos corporativos de múltiples series, por la suma de hasta B/.65,000,000 con vencimiento cinco (5) años a partir de la emisión de la Serie A, a una tasa variable que será determinada en cada suplemento y será pagadera trimestrales y capital pagadero al vencimiento o fecha de redención total del 100% del saldo insoluto a capital, lo que ocurra primero.

