

**PROSPECTO INFORMATIVO  
BETHSON INVESTMENT GROUP, INC.**

Bethson Investment Group, Inc. (el “Emisor”) es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.6900 de 20 de mayo de 2008, debidamente inscrita en la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, a la Ficha 617008, Rollo 1349692, de la Sección Mercantil del Registro Público, domiciliada en la Ciudad de Panamá, Bella Vista, Calle 61 Este, PH Panama Business Tower (Grupo Shahani), República de Panamá.

**PROGRAMA ROTATIVOS DE BONOS CORPORATIVOS  
US\$10,000,000.00**

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos de esta emisión pública por un valor nominal de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que estarán sujetas al Régimen de Tenencia Indirecta, por lo cual se emitirán en forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta y en denominaciones y múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos serán ofrecidos en el mercado primario al cien por ciento (100%) de su valor nominal, o un valor superior o inferior a su valor nominal, según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. La emisión será emitida en Series, cuyos montos serán determinados por el Emisor antes de la Fecha de Oferta de cada Serie. El monto, el precio, plazo, fecha de oferta, fecha de emisión, detalle de las garantías y vencimiento de cada serie, serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado.

La Junta Directiva del Emisor, mediante Acta de Junta Directiva fechada el 18 de junio de 2022 y su enmienda de fecha 8 de enero de 2024, autorizó la emisión de los Bonos. Los Bonos de cada serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor, según sus necesidades y la demanda del mercado y que será comunicada mediante un Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los detalles del cálculo, tasa de referencia, margen y otros a ser considerados en la tasa variable, se describen en la Sección III – A, punto 3, de este Prospecto. En los casos que la tasa de interés de Bonos de una Serie sea variable, la tasa variable de los Bonos de dicha serie se revisará y fijará tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés y comunicada a Latinex mediante hecho de importancia publicado por el emisor, a través del SERI al menos dos (2) días hábiles antes del inicio del período de interés. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos, serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insóluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios transcurridos del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre una base de trescientos sesenta días (360) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. Para cada una de las series, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento, en abonos extraordinarios a capital o mediante amortizaciones a capital, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor, para cada serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales. Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor. El Emisor comunicará mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., la Serie de Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, el monto, las Garantías (si hubiere), el Pago de Capital especificando si se pagará en la Fecha de Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización del capital, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, el Período de Interés y los Días de Pago de Intereses con no menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie.

Las condiciones para redención anticipada de los Bonos, de acuerdo con cada Serie, se detallan en la Sección III – A, punto 9, de este Prospecto. Los Bonos estarán garantizados con un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración con UniTrust Inc., como Fiduciario en beneficio de los tenedores correspondientes. Los bienes y derechos que formarán parte del Fideicomiso, se detallan en la Sección III – G, punto 11. La relación Monto Total de esta Emisión sobre el Capital Pagado del Emisor es de 13.6 veces al 30 de junio de 2023. La Emisión cuenta con una calificación de riesgo local de paBBB, Perspectiva Estable otorgada por Pacific Credit Rating, Inc. (PCR), el 01 de septiembre de 2023. UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.

**PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%**

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

Cifras Representadas en US\$			
	Precio al público	Gastos de la Emisión	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$11.50	US\$988.50
Total	US\$10,000,000.00	US\$114,973.61	US\$9,885,026.39

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

Fecha de Oferta: 21 de marzo de 2024

Fecha de Impresión: 19 de marzo de 2024

**Resolución SMV-98-24 de 18 de marzo de 2024**



**DIRECTORIO  
EMISOR**

Bethson Investment Group, Inc.  
Bella Vista, Calle 61 Este, PH Panama Business Tower (Grupo Shahani)  
Panamá, República de Panamá  
Atención: Roberto Martínez  
Correo electrónico: [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com)  
Teléfono: 310-3888

**ESTRUCTURADOR, PUESTO DE BOLSA  
AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA**

Invertis Securities, S.A.  
Ave. Balboa P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, Oficina 402  
Apartado Postal 0832-01068  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 214-0000  
Zuzel Barrera: [zb@invertissecurities.com](mailto:zb@invertissecurities.com)  
[www.invertissecurities.com](http://www.invertissecurities.com)

**AGENCIA CALIFICADORA DE RIESGO**

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

**ASESORES LEGALES  
DEL EMISOR**

Khadine Valdés Ávila  
Bella Vista, Calle 61 Este,  
PH Panama Business Tower (Grupo Shahani)  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 310-3888  
[khadine.valdes@valdesavila.com](mailto:khadine.valdes@valdesavila.com)

**AUDITORES EXTERNOS**

BDO Panamá  
Urbanización Los Ángeles, Ave. El Paical  
Edificio BDO  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 279-9726  
[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa) / [vidalina.candanedo@bdo.com.pa](mailto:vidalina.candanedo@bdo.com.pa)

**LISTADO**

Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.  
Avenida Federico Boyd y Calle 49  
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores  
Apartado 0823-00963  
Panamá, República de Panamá  
Atención: Olga Cantillo  
Teléfono 269-1966 / Fax 269-2457  
[bolsa@latinexgroup.com](mailto:bolsa@latinexgroup.com) / [www.latinexbolsa.com](http://www.latinexbolsa.com)

**ASESORES LEGALES  
DE LA EMISIÓN PUESTO DE BOLSA Y FIDUCIARIO**

Sucre, Arias & Reyes  
Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio  
Edificio Sucre, Arias & Reyes  
Teléfono (507) 204 7900 - Fax: (507) 264 1168  
P.O. Box 08-1601832  
Panamá, República de Panamá  
[sucre@sucre.net](mailto:sucre@sucre.net) / [www.sucre.net](http://www.sucre.net)

**AGENTE FIDUCIARIO**

Uni Trust, Inc.  
Avenida Balboa  
P.H. Grand Bay Tower, Planta Baja  
Apartado Postal: 0831-01144  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 297-6000, Fax: 223-3149  
[unitrust@unibank.com.pa](mailto:unitrust@unibank.com.pa) / [www.unikank.com.pa](http://www.unikank.com.pa)

**AUDITORES EXTERNOS DEL  
AGENTE FIDUCIARIO**

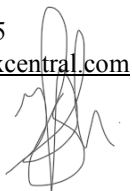
ORG Auditores Independientes, S.A.  
Avenida Balboa  
P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, Oficina 401  
Panamá, República de Panamá  
Atención: Angel Pinzón  
Teléfono (507) 392-3850, 392-3851, 387-9553  
[apinzon@orgauditores.com.pa](mailto:apinzon@orgauditores.com.pa) / [www.orgauditores.com.pa](http://www.orgauditores.com.pa)

**ENTIDAD DE REGISTRO**

Superintendencia del Mercado de Valores  
Calle 50, PH Global Plaza, Piso 8  
Apartado 0832-2281 WTC  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 501-1700  
[info@supervalores.gob.pa](mailto:info@supervalores.gob.pa) / [www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)

**CENTRAL DE CUSTODIA**

Central Latinoamericana de Valores, S.A.  
Avenida Federico Boyd y Calle 49  
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores  
Apartado 0823-04673  
Panamá, República de Panamá  
Atención: Lerzy Batista  
Teléfono 214-6105 / Fax 214-8175  
[operaciones@latinexgroup.com](mailto:operaciones@latinexgroup.com) / [www.latinexcentral.com](http://www.latinexcentral.com)



## ÍNDICE

I. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA .....	4
II. FACTORES DE RIESGO .....	12
A. DE LA OFERTA .....	12
B. DEL EMISOR .....	16
C. DEL ENTORNO .....	18
D. DE LA INDUSTRIA .....	20
III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA .....	20
A. DETALLES DE LA OFERTA .....	20
B. PLAN DE DISTRIBUCION .....	35
C. MERCADOS .....	36
D. GASTOS DE LA EMISION .....	37
E. USO DE LOS FONDOS .....	37
F. IMPACTO DE LA EMISION .....	38
G. GARANTÍAS .....	38
IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR .....	51
A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR .....	51
B. CAPITAL ACCIONARIO .....	53
C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO .....	53
D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA .....	55
E. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO .....	56
F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS .....	56
G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS .....	56
V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS .....	57
A. RESUMEN DE LAS CIFRAS DEL EMISOR .....	57
VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS .....	60
A. IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA .....	60
B. COMPENSACIÓN .....	63
C. GOBIERNO CORPORATIVO .....	63
D. EMPLEADOS .....	63
E. PROPIEDAD ACCIONARIA .....	63
VII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES .....	63
A. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS .....	63
B. PERSONAS QUE BRINDAN SERVICIOS RELACIONADOS AL PROCESO DE REGISTRO .....	64
C. INTERÉS DE EXPERTOS Y ASESORES .....	64
VIII. TRATAMIENTO FISCAL .....	64
A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A GANANCIAS DE CAPITAL .....	64
B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A INTERESES .....	65
C. RETENCIÓN DE IMPUESTOS .....	66
IX. INFORMACIÓN ADICIONAL .....	66
X. ANEXOS .....	66



## I. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

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

- Emisor:** Bethson Investment Group, Inc. (en adelante el “Emisor”).
- Clase de Títulos:** Programa Rotativo de Bonos Corporativos (en adelante la “Emisión” o los “Bonos”).
- Series:** Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado, mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada serie, siempre y cuando se respete el monto total autorizado de esta Emisión de US\$10,000,000.00.
- Plazo del Programa Rotativo** 10 años.
- Moneda de Pago de la obligación:** Dólares de los Estados Unidos de América “US\$”.
- Monto Total de la Oferta:** El monto de la Emisión será de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- Fecha de Oferta Inicial:** 21 de marzo de 2024.
- Fecha de Oferta Respectiva:** Será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta al público inversionista el Programa Rotativo de Bonos Corporativos, para cada una de las series.
- Fecha de Emisión:** La “Fecha de Emisión” será la fecha a partir de la cual se inicia la colocación de los Bonos de cada una de las series y se adquieren los derechos por parte de los Tenedores de estos, conforme se disponga en el presente Prospecto Informativo y en los Suplementos al Prospecto Informativo.
- Representación y Denominación:** Los Bonos estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta, por lo cual se emitirán en forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta, mismas que serán llevadas en el Registro por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, conforme a lo establecido en el Capítulo II “Anotaciones en Cuenta de Valores Desmaterializados”, del Título X “Custodia, Compensación y Liquidación de Valores, del Texto Único de la Ley de Valores. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) y sus múltiplos.



**Fecha de****Vencimiento:**

La Fecha de Vencimiento de cada una de las Series de los Bonos a ser emitidas, será comunicada mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada serie.

**Precio inicial  
de la Oferta:**

El precio inicial de la oferta de los Bonos de cada una de las Series a ser emitidas será comunicada mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada serie.

**Tasa de Interés:**

Los Bonos de cada serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor, según sus necesidades y la demanda del mercado y que será comunicada mediante un Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor, según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los detalles del cálculo, tasa de referencia, margen y otros a ser considerados en la tasa variable, se describen en la Sección III – A, punto 3, de este Prospecto.

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

**Prelación:**

El Pago de Capital e Intereses de los Bonos no tienen preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de quiebra.

**Pago de Intereses:**

El Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, para cada una de las Series de Bonos de que se trate, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de interés de cada serie se efectuará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, “Día de Pago”), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

**Cálculo de Intereses:**

**Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos, serán calculados aplicando** la tasa de interés correspondiente al Saldo Insoluto de Capital de cada Serie, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario transcurridos entre: (i) el Día de Pago de Intereses inmediatamente anterior o la primera Fecha de Liquidación, en caso de que el primer Día de Pago de Intereses ocurra después de la primera Fecha de Liquidación y (ii) el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente o, de ser el caso, la Fecha de Vencimiento, dividido entre trescientos sesenta días (días transcurridos/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio



centavo redondeado hacia arriba).

**Pago de Capital:**

El saldo insoluto a capital de los Bonos de cada Serie será pagado en la forma y frecuencia que determine el Emisor, lo cual será notificado en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie, a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) Respectiva(s), pudiendo ser pagado mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones periódicas a capital notificadas en el cronograma de amortización que establece la frecuencia de dichas amortizaciones o a través de abonos extraordinarios a capital o una mezcla de varios métodos aplicados a la Serie.

**Redención Anticipada:**

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualquier serie, a su entera discreción, total o parcialmente, sin penalidad, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el Suplemento al Prospecto Informativo y en base a los términos de los Programa Rotativo de Bonos Corporativos de cada Serie. Cualquier redención anticipada, ya sea total o parcial, podrá ser efectuada en cualquier fecha.

**Garantía:**

Los Bonos Corporativos, estarán garantizados por un Fideicomiso de Administración (el “Fideicomiso de Garantía y Administración Bethson Investment”).

Se designa, al amparo de lo establecido en la ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), conforme fuese modificada por la ley veintiuno (21) de dos mil diecisiete (2017) en adelante en conjunto con sus reglamentos, la “Ley Fiduciaria”, a la fiduciaria UNITRUST, INC (la “FIDUCIARIA”).

Los Fideicomitentes son la sociedad BETHSON INVESTMENT GROUP, INC y quien es además el EMISOR; y los Garantes Fideicomitentes las sociedades DESARROLLO TURÍSTICO VISTA MAR, S.A., INMOBILIARIA GORGONA BEACH, S.A., VISTA MAR COUNTRY, S.A., DESARROLLO TABRA, S.A., UNI TRUST, INC. y la señora KATHERINE SHAHANI DE MARTINEZ, de generales descritas en el presente prospecto, en la Sección III-G, punto 4.

El Patrimonio del Fideicomiso de Garantía y Administración estará constituido por todos los activos muebles, inmuebles y derechos que se listan en la Sección III-G, punto 11 y los cuales serán traspasados al Fideicomiso en propiedad y título Fiduciario.

El Fideicomiso de Garantía y Administración será constituido en un plazo de ciento veinte días (120) días calendario desde la Fecha de Oferta de la primera Serie.

**Uso de los Fondos:**

El producto neto de la venta de los Bonos, que luego de descontar los gastos de la Emisión equivalen a US\$9,885,026.39, serán utilizados para (i) repago de créditos con garantía hipotecaria adquiridos por la sociedad Desarrollo Tabra, S.A. (ii) repago de intereses y capital con el fondo de reserva y (iii) para capital de trabajo.

La sociedad Desarrollo Tabra, S.A. es una empresa 100% subsidiaria del Emisor y mantiene actualmente una obligación de crédito con UniBank por un saldo aproximado de \$8,750,000, la cual representa aproximadamente el 87.5% del monto neto a recibir con la emisión de los bonos. La garantía hipotecaria que se mantiene actualmente en el



crédito bancario será mantenida en el Fideicomiso de esta emisión de bonos. UniBank, S.A. no es compañía relacionada del Emisor.

UniBank en su condición de suscriptor, suscribirá la primera serie de la emisión por la totalidad de la misma, es decir Diez Millones de dólares (US\$10,000,000.00). El Emisor con esta primera serie aportará al Fideicomiso un total de \$1,135,000 aproximadamente, los que se mantendrán en un Fondo de Reserva administrado por el Fiduciario de la Emisión, para garantizar el servicio de la deuda, lo cual permite a la empresa no depender de los ingresos o flujos que reciba de las empresas relacionadas. El Emisor señala que el repago del capital lo obtendrá de dos fuentes: del Fondo de Reserva en Fideicomiso de Liquidación del bono y del Fondo Neto Producto de la Venta de las Fincas, y con ello evitar depender de los ingresos o flujos de las empresas relacionadas.

En la emisión de cada serie, se detallará en el Suplemento al Prospecto Informativo el uso de los fondos, considerando las series posteriores que no están vinculadas a la cancelación de la obligación, por corresponder al remanente del bono.

<b>Fuente de Pago:</b>	El repago del capital e intereses de los Bonos, provendrá de los flujos de dinero producto de la venta de bienes inmuebles y el flujo que generen bienes del emisor dados en alquiler.
<b>Estructurador:</b>	Invertis Securities, S.A.
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia:</b>	Invertis Securities, S.A.
<b>Puesto de Bolsa:</b>	Invertis Securities, S.A.
<b>Agente Fiduciario:</b>	Uni Trust, Inc.
<b>Fideicomitente Emisor:</b>	Bethson Investment Group, Inc.,
<b>Garante Fideicomitente:</b>	Desarrollo Turístico Vista Mar, S.A., Inmobiliaria Gorgona Beach, S.A., Desarrollo Tabra, S.A., Vista Mar Country, S.A., Uni Trust, Inc. y Katherine Shahani de Martínez.
<b>Asesor Legal:</b>	Sucre, Arias & Reyes (Asesor legal del Puesto de Bolsa, Agente de Pago y Fiduciario).
<b>Audidores Externos:</b>	BDO Panamá
<b>Central de Custodia:</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
<b>Listado:</b>	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINEX)
<b>Registro:</b>	Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) mediante Resolución SMV-98-24 de 18 de marzo de 2024.



- Periodo Fiscal:** El periodo fiscal de Emisor culmina el 31 de diciembre de cada año.
- Ley Aplicable:** Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011) y demás leyes y normas legales de la República de Panamá.
- Calificadora de Riesgo de la Emisión:** Pacific Credit Rating, Inc. (PCR).
- Calificación de Riesgo de la Emisión:** Pacific Credit Rating, Inc. (PCR).  
paBBB Perspectiva Estable. Este reporte es de fecha 01 de septiembre de 2023. Una copia completa de este reporte de calificación se encuentra adjunta como Anexo E de este Prospecto Informativo.
- Tratamiento Fiscal:** A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A GANANCIAS DE CAPITAL  
De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, 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 SMV, 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 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, 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.
- La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso





de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de Bonos los adquiriera fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago 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 a la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

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.

#### **B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A INTERESES**

El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, y el Título II de la Ley 67 del 1 de septiembre del 2011 (la “Ley del Mercado de Valores”) prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la SMV y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarían un Impuesto sobre la Renta del cinco por ciento (5%), el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

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 de que se produzca algún cambio en los impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean o 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.

### C. RETENCIÓN DE IMPUESTOS

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los Impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes

### **Modificaciones y Cambios:**

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV, para su autorización, previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la SMV, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso de cualquier otra modificación o cambio que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los siguientes consentimientos:

- a. Los Términos y Condiciones de cualquier serie de los Bonos, solo podrán ser modificados si el Emisor obtiene el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del 51% del Saldo Insoluto de Capital de la serie de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado (“Mayoría de los Tenedores Registrados”), que se desea modificar.
- b. 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.

### **Resumen de los factores de Riesgo de la Oferta:**

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos deben cerciorarse de que comprenden los riesgos descritos en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores, y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos. Hay muchos riesgos asociados con la actividad Bienes Raíces y Construcción, por ejemplo; fluctuaciones en los precios los materiales de construcción, lo cual puede impactar el cambio de oferta y demanda; cambios en las tasas de interés para el financiamiento de los inmuebles, política nacional o internacional; modificaciones a las regulaciones de este sector, al igual que acciones de gobiernos con respecto a sus economías, control de cambio de monedas, y



exportaciones e importaciones entre otros.

### **Riesgo de Mercado**

La industria inmobiliaria y bienes raíces, principal actividad comercial de las empresas relacionadas del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: a) El desempeño de la economía panameña y global; b) Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de oficinas, residenciales y locales comerciales similares a los que ofrecen las compañías relacionadas del Emisor; y c) Variación en el marco regulatorio.

### **Riesgo por Ausencia de historial operativo y resultados rentables.**

A pesar de que el Emisor fue constituido el 20 de mayo de 2008, a la fecha no ha operado, de acuerdo con el objeto por el cual fue constituido. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, ni con información financiera histórica, adicional que la suministrada en el presente prospecto informativo.

### **Riesgo de Uso de los Fondos.**

El producto neto de la venta de los Bonos, que luego de descontar los gastos de la Emisión equivalen a US\$9,885,026.39, serán utilizados para (i) repago de créditos con garantía hipotecaria adquiridos por la sociedad Desarrollo Tabra, S.A. (ii) repago de intereses y capital con el fondo de reserva y (iii) para capital de trabajo.

La sociedad Desarrollo Tabra, S.A. es una empresa 100% accionista del Emisor y mantiene actualmente una obligación de crédito con UniBank por un saldo aproximado de \$8,750,000, la cual representa aproximadamente el 87.5% del monto neto a recibir con la emisión de los bonos. La garantía hipotecaria que se mantiene actualmente en el crédito bancario será mantenida en el Fideicomiso de esta emisión de bonos. UniBank, S.A. no es compañía relacionada del Emisor.

UniBank en su condición de suscriptor, suscribirá la primera serie de la emisión por la totalidad de la misma, es decir Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00). El Emisor con esta primera serie aportará al Fideicomiso un total de \$1,135,000 aproximadamente, los que se mantendrán en un Fondo de Reserva administrado por el Fiduciario de la Emisión, para garantizar el servicio de la deuda, lo cual permite a la empresa no depender de los ingresos o flujos que reciba de las empresas relacionadas. El Emisor señala que el repago del capital lo obtendrá de dos fuentes: del Fondo de Reserva en Fideicomiso de Liquidación del bono y del Fondo Neto Producto de la Venta de las Fincas, y con ello evitar depender de los ingresos o flujos de las empresas relacionadas.

En la emisión de cada serie, se detallará en el Suplemento al Prospecto Informativo el uso de los fondos, considerando las series posteriores que no están vinculadas a la cancelación de la obligación, por corresponder al remanente del bono.

En caso de que los fondos no sean utilizados para los propósitos referidos, se pudiera afectar la condición financiera del Emisor, limitando los fondos disponibles, para hacer frente a las obligaciones del Emisor y que se detallan a lo largo de este prospecto.

### **Riesgo por Ausencia de Fondo de Amortización Fijo**

Los bonos de la presente Emisión cuentan con dos fuentes de reserva: un Fondo de Reserva en Fideicomiso de Liquidación del bono y el Fondo de Reserva en Fideicomiso

de Venta de Inmuebles, pero en ambos casos surgirán en momento no establecidos, es decir que los montos reservados fluctuarán ya que los mismos dependerán de la renta o venta de los activos que conforman la garantía de la emisión y que están en administración del Fiduciario, por consiguiente, los fondos para el repago de los Bonos dependen de los ingresos o flujos que reciba el Emisor en este proceso de renta o venta, es decir, que una baja en los ingresos o flujos pudiera afectar la capacidad de pago del Emisor, afectando con ello también el repago de los Bonos.

### **Riesgo por valoración de los bienes dados en Garantías**

Existe un riesgo de que el valor de liquidación de los bienes inmuebles difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a la Serie que mantiene como garantías bienes en fideicomiso de esta emisión.

## **II. FACTORES DE RIESGO**

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o el rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos deben cerciorarse 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 de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos.

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

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

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

### **A. DE LA OFERTA**

#### **1. El Riesgo de Pago de Capital e Intereses de la Emisión**

El Emisor señala que el repago del capital lo obtendrá de dos fuentes: del Fondo de Reserva en Fideicomiso de Liquidación del bono y del Fondo de Reserva en Fideicomiso de Venta de Inmuebles, ya que en el último caso surgirá con el producto de la renta o venta de los activos que conforman la garantía de la emisión y que están en administración del Fiduciario. Estos activos se encuentran diversificados en apartamentos, casas y terrenos de playa, lotes de uso industrial y comercial en la ciudad de Panamá. Por lo tanto, los resultados financieros del Emisor, dependen de los ingresos o flujos que reciban de estos activos, es decir, que una baja en los ingresos o flujos por la venta o renta pudiera afectar la capacidad de pago del Emisor, por lo tanto, el repago del capital e intereses de esta emisión, dependen de los ingresos o flujos que reciba de estas rentas o ventas, es decir, que una baja en los ingresos o flujos del Emisor en relación a las mismas, pudiera afectar su capacidad de pago, afectando con ello también el repago de los Bonos.

#### **2. Riesgo de Tasa de Interés**

La Tasa de Interés Anual podrá ser fija, por lo cual puede que al momento que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de tasas de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos, el

inversionista podría perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior.

### **3. Riesgo de Uso de los Fondos.**

El producto neto de la venta de los Bonos, que luego de descontar los gastos de la Emisión equivalen a US\$9,885,026.39, serán utilizados para (i) repago de créditos con garantía hipotecaria adquiridos por la sociedad Desarrollo Tabra, S.A. (ii) repago de intereses y capital con el fondo de reserva y (iii) para capital de trabajo.

La sociedad Desarrollo Tabra, S.A. es una empresa 100% accionista del Emisor y mantiene actualmente una obligación de crédito con UniBank por un saldo aproximado de \$8,750,000, la cual representa aproximadamente el 87.5% del monto neto a recibir con la emisión de los bonos. La garantía hipotecaria que se mantiene actualmente en el crédito bancario será mantenida en el Fideicomiso de esta emisión de bonos. UniBank, S.A. no es compañía relacionada del Emisor.

UniBank en su condición de suscriptor, suscribirá la primera serie de la emisión por la totalidad de la misma, es decir Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00). El Emisor con esta primera serie aportará al Fideicomiso un total de \$1,135,000 aproximadamente, los que se mantendrán en un Fondo de Reserva administrado por el Fiduciario de la Emisión, para garantizar el servicio de la deuda, lo cual permite a la empresa no depender de los ingresos o flujos que reciba de las empresas relacionadas. El Emisor señala que el repago del capital lo obtendrá de dos fuentes: del Fondo de Reserva en Fideicomiso de Liquidación del bono y del Fondo Neto Producto de la Venta de las Fincas, y con ello evitar depender de los ingresos o flujos de las empresas relacionadas.

En la emisión de cada serie, se detallará en el Suplemento al Prospecto Informativo el uso de los fondos, considerando las series posteriores que no están vinculadas a la cancelación de la obligación, por corresponder al remanente del bono.

En caso de que los fondos no sean utilizados para los propósitos referidos, se pudiera afectar la condición financiera del Emisor, limitando los fondos disponibles, para hacer frente a las obligaciones del Emisor y que se detallan a lo largo de este prospecto.

### **4. Riesgo por Ausencia Temporal de Constitución de Garantías**

La emisión se encuentra garantizada con un Fideicomiso de Garantía y Administración con Uni Trust, Inc., como Agente Fiduciario y dichas garantías serán traspasadas al Fideicomiso en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días desde la Fecha de Oferta de la primera Serie (conforme dicho término se define en la Ley de valores y en este Prospecto informativo). Tan pronto la Serie cuente con la documentación de las garantías o información relacionada a la misma, será remitida a la SMV.

Si durante el plazo previamente indicado no se logran traspasar a favor del Fideicomiso de Garantía y Administración con Uni Trust, Inc., los bienes o garantías correspondientes, la emisión quedaría sin garantizarse por el plazo que tome subsanar dicho traspaso y el Emisor estaría incumpliendo sus Obligaciones de Hacer ocasionando un Evento de Incumplimiento. El Emisor podrá subsanar dicho incumplimiento dentro de los quince días (15) calendarios siguientes, contados a partir de la fecha en que se produjo tal incumplimiento. Sin perjuicio del plazo de subsanación anterior, cuando dicho incumplimiento sea de conocimiento del Fiduciario, éste se obliga a notificarlo al Emisor, tan pronto como tenga conocimiento del mismo.

Adicional, las fincas son propiedad de otras sociedades que sirven como fideicomitentes y que se encuentran actualmente bajo una hipoteca a favor de Unibank que garantiza obligaciones de la sociedad Desarrollos

Tabra, S.A. Una vez sean canceladas dichas obligaciones con los fondos de la presente emisión las mismas serán traspasadas al Fideicomiso de la Emisión. De no ser cancelados los gravámenes, las fincas no podrán ser traspasadas al fideicomiso y por lo tanto la emisión no contará con garantías y se constituiría un Evento de Incumplimiento.

#### **5. Riesgo por Ausencia de Fondo de Amortización Fijo**

Los bonos de la presente Emisión cuentan con dos fuentes de reserva: un Fondo de Reserva en Fideicomiso de Liquidación del bono y el Fondo de Reserva en Fideicomiso de Venta de Inmuebles, pero en ambos casos surgirán en momento no establecidos, es decir que los montos reservados fluctuarán ya que los mismos dependerán de la renta o venta de los activos que conforman la garantía de la emisión y que están en administración del Fiduciario, por consiguiente, los fondos para el repago de los Bonos dependen de los ingresos o flujos que reciba el Emisor en este proceso de renta o venta, es decir, que una baja en los ingresos o flujos pudiera afectar la capacidad de pago del Emisor, afectando con ello también el repago de los Bonos.

#### **6. Riesgo por Mercado Secundario**

No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquidos, por tanto, los Tenedores Registrados de los Bonos pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender los Bonos antes de su vencimiento, pues pudieran no encontrarse compradores interesados en ese momento o que el valor de los Bonos sea menor, producto de las condiciones particulares vigentes en el mercado de valores.

#### **7. Riesgo por Modificaciones de Términos y Condiciones**

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV, para su autorización, previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la SMV, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso de cualquier otra modificación o cambio que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los siguientes consentimientos:

a) Los Términos y Condiciones de cualquier serie de los Bonos, solo podrán ser modificados si el Emisor obtiene el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del 51% del Saldo Insoluto de Capital de la serie de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado (“Mayoría de los Tenedores Registrados”), que se desea modificar.

b) 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.

#### **8. Riesgo por Vigencia del Programa Rotativo de Bonos Corporativo.**

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos es por un plazo de 10 años, por lo tanto, el Programa Rotativo de Bonos Corporativos cuenta con un periodo de disponibilidad determinado.

#### **9. Riesgo por Vencimiento Anticipado**



La presente emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Vencimiento Anticipado detallados en la Sección III A, punto 13.a, de este Prospecto Informativo, que en el caso de que se suscite cualquier de estos de forma individual, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la presente Emisión.

#### **10. Riesgo por Partes Relacionadas**

El Emisor realiza transacciones comerciales con compañías relacionadas. Al 30 de junio de 2023, el Emisor mantenía saldos y transacciones como cuentas por cobrar con su parte relacionada GS Ventas, S.A., por un total de Un Millón Cuatrocientos Noventa y Siete Mil Dieciséis Dólares (US\$1,497,016) Los saldos con partes relacionadas no devengan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es Invertis Securities, S.A. Igualmente, Invertis Securities, S.A. actúa como Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión y junto UniTrust, Inc, en su calidad de “La Fiduciaria”, forman parte del mismo grupo económico, Grupo UniBank.

A su vez UniTrust es propietario de la Finca No.30418810, la cual será traspasada al Fideicomiso de Garantía y Administración que garantizará la Emisión.

#### **11. Riesgo por Redención Anticipada**

El Emisor tiene la opción de redimir anticipadamente los Bonos, tal y como se describe en la Sección III A, punto 9. Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.

El Emisor deberá hacer redenciones obligatorias parciales a pro-rata entre todas las series emitidas y en circulación, sin penalidad y al 100% del Saldo Insoluto de Capital en caso de fondos recibidos por venta de activos fijos o sobre los bienes dados en garantía. Esto causaría una redención obligatoria sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo intereses sobre la porción de los Bonos redimida.

#### **12. Riesgo por Valor de las Garantías**

Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado y por consiguiente su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas con la Series.

#### **13. Riesgo por valoración de los bienes dados en Garantías**

Existe un riesgo de que el valor de liquidación de los bienes inmuebles difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a la Serie que mantiene como garantías bienes en fideicomiso de esta emisión.

#### **14. Riesgo por cargos a bienes Fiduciarios**

Si el Emisor no llegase a cumplir con el Fiduciario con el pago de los honorarios, indemnizaciones, gastos o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar en virtud del contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de los bienes Fiduciarios; por lo tanto, el patrimonio del Fideicomiso podría verse disminuido.

#### **15. Riesgo Responsabilidad Limitada**



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

#### **16. Riesgo de disminución al Patrimonio del Fideicomiso**

El Fideicomiso de Garantía y Administración es oneroso y el Agente Fiduciario cobrará una comisión anual la cual deberá ser cancelada por el Emisor. En caso de que el Emisor no pague la remuneración al Fiduciario, éste estará autorizado a descontar dicha suma del Patrimonio Fideicomitado, lo cual pudiera afectar en última instancia a los Tenedores Registrados ya que el descuento de dicha comisión pudiera disminuir el Patrimonio Fideicomitado.

#### **17. Riesgo de Suscripción de los Bonos sujeto al cumplimiento de requisitos**

El Contrato de Suscripción de los Bonos las obligaciones previas a la suscripción de los Bonos de la primera Serie. De suscitarse un incumplimiento en dichos requisitos, los Bonos no serán suscritos por UniBank, S.A., y por lo tanto el Agente Colocador deberá ofrecerlos al público inversionista para obtener los fondos con los que cancelaría los gravámenes con Unibank, S.A., liberar las fincas y poder traspasarlas al Fideicomiso para garantizar la Emisión.

#### **18. Riesgo de calificación de riesgo.**

El Emisor ha solicitado la calificación de una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión independiente relativa al riesgo del presente Programa. La presente Emisión cuenta con una calificación de riesgo local de paBBB perspectiva estable, emitida por Pacific Credit Rating (PCR) el 1 de septiembre de 2023. La Emisión estará sujeta a variaciones en la calificación de riesgo. Existe la posibilidad de que la calificación de riesgo de la Emisión, durante la vigencia de la misma sea aumentada a una mejor categoría de inversión o bien que sea reducida a una categoría por debajo de BBB.

### **B. DEL EMISOR**

#### **1. Riesgo General del Emisor**

Bethson Investment Group, Inc. es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y una empresa afiliada al Grupo Shahani, dedicada a gestionar el patrimonio inmobiliario, para renta y venta, de activos que pertenecen al Grupo Shahani y que se encuentran diversificados en apartamentos, casas y terrenos de playa, lotes de uso industrial y comercial en la ciudad de Panamá, los cuales en esta emisión se encuentran como garantía en administración del Fiduciario. Por lo tanto, los resultados financieros del Emisor, dependen de los ingresos o flujos que reciban de estos activos, es decir, que una baja en los ingresos o flujos por la venta o renta pudiera afectar la capacidad de pago del Emisor.

##### **a) Nivel de Deuda y Apalancamiento:**

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado del emisor es de 0.89 veces y la relación entre los pasivos totales y el total de patrimonio es de 1.25 veces.

Al cierre del 30 de junio de 2023, de acuerdo con los Estados Financieros Interinos, esta relación pasivos totales y el capital pagado del emisor es de 0.10 veces y la relación entre los pasivos totales y el total de patrimonio es de 0.05 veces.

##### **b) ROA:**





De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022, la relación entre utilidad neta y total de activos es de -6%.

Al cierre del 30 de junio de 2023, de acuerdo con los Estados Financieros Interinos, esta relación utilidad neta y total de activos es de 60%.

**c) ROE:**

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022, la relación entre utilidad neta y patrimonio neto es de -13%.

Al cierre del 30 de junio de 2023, de acuerdo con los Estados Financieros Interinos, esta relación utilidad neta y patrimonio neto es de 64%.

**2. Riesgo por Ausencia de historial operativo y resultados rentables.**

A pesar de que el Emisor fue constituido el 20 de mayo de 2008, a la fecha no ha operado, de acuerdo con el objeto por el cual fue constituido. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, adicional que la suministrada en el presente prospecto informativo.

**3. Riesgo de Liquidez**

La relación de activos circulantes/pasivos circulantes del Emisor al 30 de junio de 2023 es de cero (0) puntos, ya que el Emisor no reporta activos circulantes.

**4. Riesgo de Liquidez de Fondo**

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

**5. Riesgo Operacional**

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con la venta de bienes inmuebles y el arrendamiento y administración de sus locales comerciales o de sus empresas relacionadas. Sus flujos dependerán de la vigencia y renovación de los contratos de compra de los bienes y los contratos de arrendamiento, por lo cual no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de ocupación en el futuro.

**6. Riesgo Fiscal**

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

**7. Riesgo de Mercado**

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

a) El desempeño de la economía panameña y global;



- b) Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de oficinas, residenciales y locales comerciales similares a los que ofrece el Emisor; y
- c) Variación en el marco regulatorio.

#### **8. Riesgo de Renovación de Contratos de Alquiler**

El Emisor y las empresas relacionadas del Grupo, tienen dentro de sus planes a corto plazo, arrendar algunos inmuebles dados en garantía y con ello no existe garantía de que los Contratos de Alquiler serán renovados en su fecha de vencimiento, ni que los términos y condiciones de la renovación de dichos contratos serán similares a los contratados. Si a su respectivo vencimiento, los Contratos de Alquileres no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los contratados inicialmente, se podría ver afectada la capacidad del Emisor de pagar los intereses y el capital de los Bonos.

#### **9. Riesgo por ausencia de Principios y Procedimientos de Gobierno Corporativo**

La Junta Directiva del Emisor, a la fecha de la presente solicitud, no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No.12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### **10. Riesgo de Litigio Legales**

A la fecha de autorización del registro de la presente emisión, el Emisor no mantiene litigios legales, pero esto no garantiza que se puedan producir durante la vigencia de la emisión.

### **C. DEL ENTORNO**

#### **1. Riesgo País**

Tanto el Emisor como las operaciones de sus partes relacionadas están ubicadas en la República de Panamá, por lo que la condición financiera y resultados operativos de éstas, incluyendo la capacidad de pago, dependen en gran medida de las condiciones políticas y económicas de Panamá. Cambios en las políticas económicas, comerciales, tributarias u otras políticas que adopte el gobierno panameño en materia económica, política o fiscal pudieran afectar adversamente las condiciones financieras del Emisor o sus empresas relacionadas, por lo que el Emisor no puede garantizar que el crecimiento de la economía en el país continuará a futuro ni que los acontecimientos políticos, económicos o regulatorios que se den posterior a esta Emisión no afectarán adversamente sus operaciones.

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

Las políticas del sector público sirven como herramientas de intervención del Estado en la economía del País y pueden ser clasificadas de la siguiente manera:

- a) Política fiscal: Conjunto de medidas e instrumentos que utiliza el Estado para recaudar los ingresos necesarios para el funcionamiento del sector público. Cambios en la política fiscal pueden afectar la carga fiscal del Emisor reduciendo así su rentabilidad y capacidad de servir la deuda financiera.
- b) Política monetaria: Son las medidas que puede tomar el Estado, para buscar una estabilidad en el valor de la moneda mediante la intervención en la cantidad de dinero en circulación. Panamá cuenta con una economía dolarizada, por ende, el riesgo de la política monetaria es dependiente de la política monetaria de los Estados Unidos de América.
- c) Políticas de rentas: El Estado tiene la capacidad de determinar los salarios mínimos lo que pudiese generar inflación y afectar los precios del conjunto de la economía.

#### **3. Riesgo cambiario**



El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (1) Se usa el dólar como circulante. El Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; (2) Los mercados de capital son libres, no hay intervención del gobierno, o restricciones a las transacciones bancarias, a los flujos financieros, ni a las tasas de interés; (3) Hay una gran cantidad de bancos internacionales; (4) No hay banco central.

#### **4. 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.

#### **5. Riesgo jurisdiccional**

El Emisor, no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional, que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o al sector inmobiliario y bienes raíces. Adicionalmente, cambios en materia fiscal, laboral, comercial entre otros pueden incidir en las operaciones del Emisor y sus empresas relacionadas.

#### **6. Cambios en Materia Fiscal**

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

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

#### **7. Riesgos por exposición de activos físicos a Desastres Naturales o Siniestros**

Existe el riesgo de que los desastres naturales o cualquier siniestro, dependiendo de su magnitud, puedan tener un impacto adverso considerable en los bienes inmuebles que pudiesen estar como garantía de la presente emisión.



Un desastre natural o cualquier siniestro, podría tener un impacto severo sobre los activos físicos de propiedad del Emisor o las empresas del Grupo y ocasionar la interrupción de la venta de sus activos o afectar los arrendamientos de los mismos. Por lo tanto, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural o cualquier siniestro, no excederán los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otro lado, de suscitarse un desastre natural los efectos en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de comprar y/o arrendar los bienes inmuebles otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural o un siniestro, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podrían tener un efecto adverso significativo en el negocio, condición financiera y resultados operativos del Emisor o de sus Empresas Relacionadas propietarias de los bienes inmuebles otorgados en garantía y, por consiguiente, afectar el repago del Emisor.

## **8. Riesgo Político**

La condición financiera del Emisor puede verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas que implemente el gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia importante en diversos aspectos que afectan directa o indirectamente al sector privado, entre ellas la implementación de un código laboral rígido, subsidios de electricidad, políticas tarifarias, regulatorias, tributarias y de control de precios. Por ende, cambios en estas políticas podrían tener un impacto negativo en el negocio del Emisor o sus empresas relacionadas, resultando difícil anticipar dichos cambios y la magnitud del impacto.

## **D. DE LA INDUSTRIA**

### **1. Riesgo por Competencia del Negocio**

Considerando las competencias con que cuenta el Emisor y sus empresas relacionadas, se puede afirmar que actualmente existen otros proyectos similares y que son competencia directa con relación a los bienes otorgados en garantía. La disponibilidad de estos y otros desarrollos inmobiliarios residenciales y comerciales, en el futuro, podrían ocasionar una merma en el valor de los bienes inmobiliarios.

### **2. Riesgo de Condiciones de Competencia**

El aumento en la oferta de proyectos residenciales y comerciales similares al sector donde se desenvuelve el Emisor, puede tener un efecto adverso en el precio de venta o de arrendamiento de los inmuebles, afectando la situación financiera del Emisor y sus empresas relacionadas.

### **3. Riesgo por volatilidad**

Factores como fluctuaciones de la tasa de interés del mercado que haga menos atractiva la inversión en los Bonos emitidos y en circulación, pueden dar lugar a la variación del precio de mercado de los Bonos. Un aumento en las tasas de interés de mercado, puede disminuir el valor de mercado de los Bonos emitidos y en circulación, a un precio menor a aquel que los tenedores registrados hayan pagado por la compra de estos.

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

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

## **III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA**

### **A. DETALLES DE LA OFERTA**

La Junta Directiva del Emisor, mediante Acta de Junta Directiva fechada el 18 de junio de 2022, autorizó la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por la suma Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquier otra cantidad inferior



a ésta, se emitirán en forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos serán emitidos en múltiples Series. (la “Emisión” o los “Bonos”).

El Emisor se reserva el derecho de emitir varias Series y de emitir nuevos Bonos en la medida que exista disponibilidad, con la condición de que, el monto total de todas las Series en circulación, no sobrepasen el monto estipulado de la emisión. Los Bonos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento, según las condiciones de redención anticipada detalladas en cada Bono. La Emisión estará disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia Mercado de Valores.

Esta Emisión fue autorizada para su venta en Oferta Pública por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-98-24 de 18 de marzo de 2024. Los Bonos constituyen una obligación directa del Emisor, no subordinada. La emisión cuenta con un Fideicomiso Irrevocable de Garantía, con Uni Trust, Inc., como Agente Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía y Administración será constituido en un plazo de ciento veinte (120) días calendario desde la Fecha de Oferta de la primera Serie.

La Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Monto de la Serie, Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada (de haberla), Periodicidad de Pago de Intereses, Día de Pago de Intereses, Tasa de Interés si será fija o variable, Pago de Capital si será en un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones a capital, lo cual deberá incluir tabla de amortización de capital, será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) Respectiva(s).

**Programa Rotativo de Bonos Corporativos** tendrá una vigencia de diez (10) años, partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie.

Los Bonos están registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores y están sujetos a los siguientes términos y condiciones:

### **1. Clase y Denominación, Expedición, Fecha y Registro de los Bonos**

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

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

La Fecha de Oferta Inicial será el día 21 de marzo de 2024.

### **2. Precio de Venta**

El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que



éste designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono, más los intereses acumulados de existir, pagadero en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

### **3. Tasa, Cómputo y Pago de Intereses**

Los Bonos de cada serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La Tasa de Interés de cada una de las Series podrá ser fija o variable y será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante Suplemento a este Prospecto Informativo, con al menos tres (3) días hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. En caso de ser variable, los Bonos devengarán una Tasa de Interés equivalente a la tasa SOFR (Secured Overnight Funding Rate) o la tasa alterna equivalente en ese momento, de uno (1), tres (3), seis (6) o doce (12) meses plazo, más un margen aplicable y podrá tener una tasa mínima, según sea definido por el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

La tasa variable será revisada y determinada mensual, trimestral, semestral o anualmente, según corresponda, en base a la tasa SOFR (Secured Overnight Funding Rate) o la tasa alterna equivalente en ese momento, de uno (1), tres (3), seis (6) o doce (12) meses plazo o su equivalente en ese momento, más un margen aplicable y podrá tener una tasa mínima, según sea definido por el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia, hasta su Fecha de Vencimiento o su Fecha de Redención Anticipada, tres (3) días hábiles antes del comienzo del respectivo Período de Interés. La tasa SOFR será la Tasa SOFR a plazo de CME o en su ausencia la tasa alterna equivalente en ese momento. El resultado de la revisión de la tasa de interés variable será comunicado a Latinex mediante hecho de importancia publicado por el emisor, a través de SERI al menos dos (2) días hábiles antes del inicio del periodo de interés, para su correspondiente actualización y publicación a los tenedores. Para conocer la tasa de interés variable aplicable a cada Período de Interés, los Tenedores Registrados de los Bonos podrán comunicarse con el Agente de Pago, Registro y Transferencia o visitar la página de internet de Latinclear. Si antes de la finalización de cualquier Período de Interés de cualquiera de las Series de los Bonos, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no pudiere determinar la Tasa SOFR, ya sea por su indisponibilidad o porque la misma tasa de referencia cese de existir, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificar al Emisor, al Fiduciario, a los Tenedores Registrados de los Bonos, a la SMV y a Latinex tan pronto como sea posible. Por lo tanto, de ocurrir lo antes mencionado, comenzará a regir la Tasa de Interés Alterna la cual aplicará a partir de la finalización del Periodo de Interés inmediatamente anterior. La tasa variable también será determinada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa Alterna, en Dólares, a un (1), tres (3), seis (6) o doce (12) meses plazo, más un margen aplicable y podrá tener una tasa mínima, según sea definido por el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia, hasta su Fecha de Vencimiento o su Fecha de Redención Anticipada.

Los intereses devengados sobre el Saldo Insoluto a Capital serán pagaderos, a través de lo que determine el Emisor. El Emisor tendrá la opción de establecer la Fecha de Pago de Interés, para cada una de las series de los Bonos. Los intereses devengados sobre los Bonos de cada una de las series serán pagaderos en cada año, a opción del Emisor, de forma mensual, trimestral, semestral o anual, hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla) de la respectiva serie de los Bonos. En caso de que la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento de los Bonos coincida con una fecha que no sea un Día Hábil, la Fecha de



Pago o la Fecha de Vencimiento será extendida al primer Día Hábil siguiente, pero sin correrse dicha Fecha de Pago o Fecha de Vencimiento para los efectos del cómputo de intereses y del período de interés subsiguiente. Si el primer Día Hábil siguiente supone un cambio de mes, el pago se trasladará al último día hábil del mes correspondiente de pago.

Los intereses devengados de los Bonos serán acordados entre el Emisor y el Agente Estructurador, según las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

El Agente de Pago calculará los intereses pagaderos en cada Día de Pago de Intereses, aplicando la tasa de interés correspondiente al Saldo Insoluto de Capital de cada Serie, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario transcurridos entre: (i) el Día de Pago de Intereses inmediatamente anterior o la primera Fecha de Liquidación, en caso de que el primer Día de Pago de Intereses ocurra después de la primera Fecha de Liquidación y (ii) el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente o, de ser el caso, la Fecha de Vencimiento, dividido entre trescientos sesenta días (días transcurridos/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

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

El Saldo Insoluto de Capital de los Bonos que no sea efectivamente pagado en un Día de Pago de Intereses o en su Fecha de Vencimiento continuará devengando intereses a la tasa de interés aplicable hasta su pago. Los intereses que devenguen los Bonos que no sean efectivamente pagados en el Día de Pago de Intereses correspondiente devengarán a su vez intereses a la tasa de interés aplicable hasta su pago. Los intereses continuarán acumulándose, aun luego de ocurrir un Evento de Vencimiento Anticipado, sólo en la medida permitida por la ley aplicable.

#### **4. Fecha de Emisión de los Bonos**

La “Fecha de Emisión” será la fecha a partir de la cual se inicia la colocación de los Bonos de cada una de las series y se adquieren los derechos por parte de los Tenedores de los mismos, conforme se disponga en el presente Prospecto Informativo y en los Suplementos al Prospecto Informativo.

#### **5. Fecha de Vencimiento de los Bonos**

La fecha de vencimiento de cada serie de los Bonos, será notificada por el Emisor, con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la fecha de oferta inicial de cada serie, mediante el Suplemento al Prospecto Informativo.

#### **6. Pago de Capital**

Para cada una de las series, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento, en abonos extraordinarios a capital o mediante amortizaciones a capital, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor, para cada serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales y comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) Respectiva(s) a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

El Emisor señala que el repago del capital lo obtendrá de dos fuentes: del Fondo de Reserva en Fideicomiso de Liquidación del bono y del Fondo de Reserva en Fideicomiso de Venta de Inmuebles, y con ello evitar depender de los ingresos o flujos de las empresas relacionadas.

#### **7. Agente de Pago, Registro y Transferencia**



Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Transferencia (el “Agente de Pago”) en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Emisor ha designado a Invertis Securities, S.A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos.

Invertis Securities, S.A. ha asumido las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos conforme a los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito por el Emisor e Invertis Securities, S.A. (el “Contrato de Agencia”). Copia del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia reposa en la Superintendencia del Mercado de Valores. Cada Tenedor Registrado de un Bono, por la mera tenencia del mismo, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

El Agente de Pago se compromete a:

- a. 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.
- b. Notificar por escrito al Emisor el monto de los intereses correspondientes a cada Período de Interés y el monto de capital que deba ser pagado en cada Día de Pago de Interés. La notificación deberá darse por escrito al menos cinco (5) días hábiles antes de cada Fecha de Pago con el detalle de los intereses a pagar y el saldo insoluto de los Bonos.
- c. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital de los Bonos en cada Día de Pago de Interés con los fondos que para tal fin reciba del Emisor o del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y Administración, según los términos y condiciones del Contrato de Agente de Pago y la respectiva serie.
- d. Notificar por escrito al Emisor, al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex sobre la ocurrencia de cualquier causal de vencimiento anticipado tan pronto tenga conocimiento de ello, aún en el caso de que dicha causal pueda ser subsanada dentro del período de cura, según los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.
- e. Expedir, a solicitud del Emisor, las certificaciones que este solicite respecto a los nombres de los Tenedores Registrados, el saldo a capital de sus respectivos Bonos, los intereses adeudados y el número de Bonos emitidos y en circulación.
- f. Expedir, a solicitud del Tenedor Registrado las certificaciones correspondientes, haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
- g. Recibir del Emisor y del Fiduciario todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
- h. 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 la misma.
- i. 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 convenga con el Emisor.
- j. Suministrar cualquier información o explicación que requiera la SMV y las entidades autorreguladas, asociadas a sus funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia.
- k. Informar al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a la Latinex, cuando no pueda realizar el pago de intereses y/o capital a los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.





La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá en obligación o responsabilidad alguna, ya sea contractual o extracontractual, frente a los Tenedores Registrados de los Bonos ni actuará como agente, representante, mandatario o Fiduciario de los Tenedores Registrados de los Bonos. El Agente de Pago no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los Bonos y sólo se comprometerá con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de dichos Bonos, las sumas que reciba del Emisor para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y el Contrato de Agente 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 transacciones comerciales con el Emisor y con cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

## **8. Fiduciario del Fideicomiso**

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

## **9. Redención Anticipada**

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos, total o parcialmente, de cada una de las series o la totalidad de las mismas, en cualquier fecha de pago de interés o en el cualquier momento que lo estime conveniente, según lo estipulado en los Suplementos al Prospecto Informativo de cada Serie. El Emisor no podrá establecer el monto exacto de la redención, por lo cual los mismos no pueden ser establecidos previamente.

El Emisor tiene la opción de redimir anticipadamente los Bonos, esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.

El Emisor deberá hacer redenciones obligatorias parciales a prorrata entre todas las series emitidas y en circulación, sin penalidad y al 100% del Saldo Insoluto de Capital en caso de fondos recibidos por venta de activos fijos o sobre los bienes dados en garantía. Esto causaría una redención obligatoria sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo intereses sobre la porción de los Bonos redimida.

No se cobrará una penalidad por redención anticipada total o parcial. En caso de redenciones parciales, dicho pago se hará a prorrata a todos los tenedores registrados de la emisión. En caso de que el Emisor decida redimir, el Emisor deberá comunicar cualquier redención anticipada, ya parcial o total, que vaya a realizar a los Tenedores Registrados con no menos de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar la redención anticipada (la "Fecha de Redención Anticipada"), mediante un Hecho de Importancia enviado a Latinex y a la SMV con indicación del monto, Serie de los Bonos a ser redimida y la Fecha de Redención Anticipada. Si una Fecha de Redención Anticipada no cayese en un día hábil, la redención se hará efectiva el día hábil inmediatamente siguiente.

## **10. Intereses Moratorios y Sumas No Cobradas**

### **a. Intereses Moratorios**



Si el Emisor no realiza el pago del capital, intereses, o cualquier otro pago en la fecha que corresponda conforme a los Bonos emitidos, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dichos Bonos, además de la tasa de interés correspondiente, intereses moratorios sobre las sumas que hubiese dejado de pagar a una tasa de dos por ciento (2%) mensual, desde la fecha en que dicha suma de capital, interés, o cualquier otra 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 que aplique para que, a su vez, devenguen intereses e intereses moratorios, pero continuarán siendo exigibles a requerimiento de cualquier Tenedor.

Los Bonos emitidos y en circulación devengarán intereses moratorios del 24% anual sobre la suma adeudada.

**b. Sumas no Cobradas**

Al ser una emisión desmaterializada y representada por medio de anotaciones en cuenta, el Tenedor Registrado será una central de custodia y por lo tanto todo pago se realizará de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de dicha central. Por lo tanto, en esta emisión se omite el proceso de pago directo a cada Tenedor Registrado y por ende las sumas no cobradas por estos tenedores, ya que los mismos no cuentan con bonos individuales o físicos.

**11. Notificaciones**

**a. Notificaciones al Emisor y al Agente de Pago, Registro y Transferencia**

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

Al Emisor:

**BETHSON INVESTMENT GROUP, INC.**

Bella Vista, Calle 61 Este, PH Panama Business Tower

Panamá, República de Panamá

Atención: Roberto Martínez

Correo electrónico: [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com)

Teléfono: 310-3888

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia:

**INVERTIS SECURITIES, S.A.**

P.H. Grand Bay Tower, Piso 4,

Avenida Balboa, Ciudad de Panamá

Apartado 0832-01068, Panamá, República de Panamá

Atención: José Ramón Mena

Correo [jrm@invertissecurities.com](mailto:jrm@invertissecurities.com)

Teléfono: 214-0000

El Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar las direcciones antes indicadas mediante notificación a los Tenedores Registrados. Las notificaciones enviadas por correo certificado o mediante transmisión por email, se entenderán otorgadas cuando sean recibidas.

**b. Notificaciones a los Tenedores Registrados**



Cualquier notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago, Registro y Transferencia al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse por escrito (i) mediante entrega personal, (ii) mediante envío por correo electrónico. Esta notificación sólo será válida en el evento de que la recepción fuese debidamente confirmada por el Tenedor Registrado o (iii) mediante publicación en un diario matutino de amplia circulación en la ciudad de Panamá, a opción de la persona que envía la notificación o comunicación; (iv) en el caso de redenciones, mediante Hecho de Importancia que el Emisor envíe a Latinex y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

## **12. Compromisos del Emisor**

### **a. Declaraciones**

- i. EL Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda documentación necesaria, para efectuar el debido registro y colocación de los Bonos.
- ii. Toda documentación relacionada con la Emisión, colocación y registro de los Bonos, no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.
- iii. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor.
- iv. Los estados financieros auditados del Emisor, fueron preparados por auditores externos y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), 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 periodos que cubren y no existen pasivos corrientes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
- v. Toda la documentación presentada por el Emisor, para la estructuración, registro y colocación de los Bonos, ha sido debidamente autorizada por éste y constituye una obligación legal, válida y exigible del Emisor.
- vi. Toda la documentación e información presentada por el Emisor al Agente de Pago, Registro y Transferencia, es cierta y verdadera y no se han realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados al Emisor ni se ha suministrado información falsa relacionada a la situación financiera del Emisor.
- vii. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, renegociación, prórroga de sus obligaciones, quita y espera, u otro proceso análogo.
- viii. El Emisor se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.
- ix. El Emisor no ha incurrido en ninguno de los eventos de incumplimiento ni se encuentra en mora con respecto a acuerdo o contrato alguno del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.
- x. No existe un cambio material adverso que pueda afectar al Emisor, ya sea en el negocio, la condición financiera o en los resultados de operaciones o en las respectivas futuras de negocios.

### **b. Obligaciones de Hacer**



Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor se obliga a cumplir sin limitaciones, entre otras, las siguientes condiciones:

- i. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., 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 Superintendencia del Mercado de Valores. Estos informes se presentarán en formato PDF y serán enviados, a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (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 Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI).
  - c) Cualquier otra información que en el futuro y de tiempo en tiempo sea requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores y/ o la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
- ii. Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho. Estos hechos de importancia, se presentarán en formato PDF y serán enviados, a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI).
- iii. Suministrar al Agente de Pago y Agente Fiduciario, cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
- iv. Mantener al día sus obligaciones frente a terceros que sean por un valor igual o mayor a Cinco Millones de Dólares (US\$5,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- v. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
- vi. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, patentes, concesiones, permisos, marcas y derechos existentes y de que el Emisor sea titular y que sean necesarias para su negocio.
- vii. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.
- viii. Cumplir con las disposiciones: (i) de la Ley de Valores, (ii) de los Acuerdos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores y demás leyes y decretos vigentes o entren a regir durante la vigencia de la emisión y que incidan directa o incidentalmente en el curso normal de su negocio.
- ix. Cumplir con el Reglamento Interno de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).



- x. El Emisor acuerda usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado conforme lo dispuesto en este Prospecto Informativo.
- xi. Mantener los activos que se aportan como parte de las garantías cedidas al fideicomiso en buenas condiciones de servicio, para que no decaigan sus valores y declarar en el Registro Público las mejoras que se construyan sobre las fincas hipotecadas.
- xii. Notificar al Agente de Pago y al Agente Fiduciario inmediatamente el Emisor tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Vencimiento Anticipado, señalando los detalles de dicho Evento de Vencimiento Anticipado y la acción que el Emisor propone tomar en relación a dicho incumplimiento.
- xiii. Realizar transacciones con compañías afiliadas y compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables.
- xiv. Permitir acceso al Agente de Pago y al Agente Fiduciario a los libros de contabilidad.
- xv. Esta emisión no cuenta con un número limitado de tenedores, ni de restricciones a los porcentajes de la tenencia, pero es válido indicar que la primera serie emitida será suscrita por UniBank, en su condición de suscriptor. El Emisor se obliga a celebrar con UniBank Contrato de Suscripción de los Bonos. Al momento de la estructuración de esta emisión, no se han experimentado circunstancias que puedan menoscabar la liquidez de los valores.
- xvi. Constituir Fideicomiso de Garantía y Administración con Uni Trust, Inc., como Agente Fiduciario, sobre los siguientes bienes y derechos: bienes inmuebles (Fincas) y otros Activos Fideicomitados según se definen en el Fideicomiso de Garantía y Administración, con una cobertura igual o superior al doscientos por ciento (200.2%) del valor del saldo insoluto adeudado a los Tenedores Registrados por razón de los bonos emitidos y en circulación, y garantizar que en todo momento su valor sea suficiente para satisfacer las obligaciones derivadas de la Emisión. El Fideicomiso será constituido en un plazo de ciento veinte (120) días calendario desde la Fecha de Oferta de la primera Serie.
- xvii. Tener y mantener vigentes, mientras existan sumas pendientes de pago a favor de los Tenedores Registrados de los bonos, pólizas de seguro contra incendio, rayo, terremoto u otros riesgos catastróficos causado por incendio, rayo o terremoto, así como sobre las mejoras construidas o que en el futuro se construyan sobre Las Fincas, por la suma no menor del cien por ciento (100%) del valor de las mejoras o su valor de reposición. De igual forma se obliga a tener y mantener las pólizas de todo riesgo de construcción incluyendo adecuada cobertura de daños a terceros mientras dure cualquier tipo de construcción sobre cualquiera de Las Fincas. Todas las pólizas serán cedidas o endosadas de manera irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario, quien debe aparecer en ellas, en todo momento como beneficiario y quien actúa en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los bonos y del Fideicomiso.
- xviii. Actualizar los avalúos de la FINCA o cualquier otro bien inmueble fideicomitado, cada dos (2) años o conforme lo exija la Ley de Valores.
- xix. Cesión irrevocable y suspensiva de los flujos producto de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales. Dichos Flujos por cánones estarán bajo la administración total del Fiduciario quien los colocará en la Cuenta de Amortización y/o en la Cuenta del Servicio de la Deuda, según corresponda, a fin de que sirvan como fondos de repago de la deuda adquirida con los Beneficiarios Principales. De igual forma, los



Fideicomitentes ceden desde ya, cualquier canon de arrendamiento que se produzca en el futuro por razón del alquiler (en cualquiera de sus formas) de cualesquiera Bienes fideicomitidos.

xx. El Fiduciario deberá depositar en la Cuenta de Amortización, todos los fondos netos resultantes de la venta o cualquier otra forma de enajenación, de cualquiera de Las Fincas, ya que dicha venta se dé por una operación comercial regular para el repago de las obligaciones del Emisor con los Tenedores Registrados o por razón de ejecución en caso de Declaración de Vencimiento Anticipado.

xxi. Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título Fiduciario, a el Fideicomiso ya sea por los Fideicomitentes o por algún Fideicomitente Adherente (si lo hubiese en el futuro), con la aprobación y aceptación previa y expresa del Fiduciario, para que queden sujetos al contrato de Fideicomiso;

xxii. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título Fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

### **c. Obligaciones de No Hacer**

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos autorice expresamente y por escrito lo contrario, durante la vigencia de la Emisión, el Emisor no podrá realizar, entre otras, las siguientes operaciones:

i. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, permutar, gravar o de cualquier otra forma disponer de sus activos, incluyendo los otorgados en garantía para esta Emisión, salvo por traspasos que haga dentro del giro usual de sus negocios.

ii. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos sobre las propiedades otorgadas en garantía para esta Emisión.

iii. Otorgar sus activos en garantía, incluyendo garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro normal del negocio.

iv. Modificar el giro usual de sus negocios, hacer cambios sustanciales al giro de negocios al que se dedica y a mantener y operar las propiedades de sus subsidiarias conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los documentos de la Emisión.

v. Disolverse, cesar en sus operaciones comerciales ni solicitar la liquidación voluntaria.

vi. Reducir su capital social autorizado.

vii. Otorgar préstamos ni permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas, o terceros que no resulten del curso normal del negocio.

viii. Violar cualquiera de las condiciones establecidas en el Fideicomiso de Garantía y Administración y en los documentos de la Emisión.

## **13. Eventos de Incumplimiento**

### **a. Vencimiento por Incumplimiento**

Se entenderá que existe un Evento de Incumplimiento en relación con los Bonos si ocurre cualquiera de los siguientes eventos de incumplimiento:

i. El Emisor no pagase cualquier suma de intereses o capital que hubiese vencido y fuese exigible con

relación a las Series de los Bonos emitidos. El Emisor podrá subsanar dicho incumplimiento en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que debía realizar el pago. Si el Emisor no subsana el incumplimiento dentro del plazo de diez (10) días hábiles antes mencionado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia emitirá una declaración de plazo vencido que será inmediatamente notificada al Fiduciario, al Emisor, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, a Latinclear y a los Tenedores Registrados, sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito y todos los Bonos de todas las Series de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

ii. Si el Emisor incumpliere cualquiera de las Obligaciones de Hacer y las Obligaciones de No Hacer descritas en el Prospecto informativo de la Emisión de los Bonos, que puedan afectar material y adversamente su posición financiera, incluyendo incumplimientos de las condiciones de los Contratos de Alquileres de las Fincas dadas en Fideicomiso de Garantía.

iii. El Emisor manifestará de forma escrita su incapacidad para pagar cualquier deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitará ser declarado, o sea declarado en quiebra o sujeto a concurso de acreedores.

iv. Si se decreta algún secuestro o embargo en contra de los bienes del Emisor o se dicten sentencias en fallos presentados contra el Emisor, que en su conjunto representen un monto superior a un millón de dólares (US\$1,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas adecuadamente y con garantías suficientes a criterio del Fiduciario dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente.

v. Si cualquiera de las declaraciones del Emisor resultase falsa o inexacta en algún aspecto de importancia, y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los treinta (30) siguientes a su notificación por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

vi. Si se produce algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor derivado de un hecho, evento o circunstancia que a juicio del Agente de Pago y/o de una Mayoría de los Tenedores Registrados, pone en peligro la capacidad del Emisor de afrontar sus obligaciones bajo esta Emisión.

vii. El incumplimiento por parte del Emisor o de los Fideicomitentes de cualesquiera de sus obligaciones materiales establecidas en el Fideicomiso, siempre y cuando los Fideicomitentes no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que se le notificó tal incumplimiento, sin necesidad u obligación de parte del Fiduciario de notificar los Fideicomitentes sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.

viii. Si alguna autoridad o entidad legalmente facultada del gobierno panameño revoca alguna licencia o permiso que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor.

ix. El Emisor incumpla cualquiera de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso de Garantía y Administración. El Emisor podrá subsanar dicho incumplimiento dentro de los quince días (15) calendarios siguientes, contados a partir de la fecha en que se produjo tal incumplimiento. Sin perjuicio del plazo de subsanación anterior, cuando dicho incumplimiento sea de conocimiento del Fiduciario, éste se obliga a notificarlo al Emisor, tan pronto como tenga conocimiento del mismo.

x. Si los bienes dados en Fideicomiso y las mejoras hechas sufrieren depreciación, desmejora o

deterioro a tal grado que no cubran satisfactoriamente las obligaciones del Emisor;

xi. Si se decreta la quiebra, concurso de acreedores o cualquier tipo de protección concursal, incluyendo, pero sin limitación alguna el procedimiento de reorganización conciliada del Emisor.

xii. Si se nacionalizan, expropián o confiscan la totalidad o alguno de los Bienes Fideicomitados y no se reemplazan dentro de los treinta (30) días siguientes con otros bienes inmuebles y/o activos líquidos o fácilmente liquidables que permitan garantizar el cumplimiento por parte de los Fideicomitentes de las obligaciones derivadas de la Emisión, según haya sido dispuesto en el Prospecto Informativo de la Emisión, o si se nacionalizan, expropián o confiscan las propiedades o las acciones del Emisor o alguno de los Bienes Fideicomitados sin subsanar la cobertura de las obligaciones derivadas de la Emisión dentro de los siguientes treinta (30) días calendario.

xiii. Si se produce algún efecto material adverso, según dicho término se define en la Ley de Fideicomisos, sobre los Bienes Fideicomitados o sobre los negocios del Emisor, en la condición financiera o en las operaciones del mismo o si ocurre alguna circunstancia de naturaleza financiera, política o económica, ya sea nacional o internacional, y que afecte directa y materialmente la capacidad de pago del Emisor.

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

xv. Si se produce algún evento de incumplimiento cuyo efecto sea acelerar o permitir el aceleramiento del pago de deudas a cargo del Emisor que conjuntamente sumen más de Un millón de Dólares (US\$1,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y dicha situación persiste por un plazo de treinta (30) días calendario.

#### **b. Efectos de la producción de Eventos de Vencimiento Anticipado**

En caso de que ocurriese cualquier Evento de Vencimiento Anticipado descritos en la Sección 13.a anterior (Vencimiento por incumplimiento) de este Prospecto Informativo; es decir los mismos detallados en la Cláusula Decimocuarta del contrato de Fideicomiso, se aplicará lo siguiente:

i. En caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo estipulado después de haber sido notificado dicho incumplimiento o treinta (30) después de la notificación para el caso de aquellas Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos se lo soliciten, expedirá una Declaración de Vencimiento Anticipado, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, la cual será comunicada al Fiduciario, y a los Tenedores Registrados, y en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

En el evento que ocurra y no sea subsanado el incumplimiento descrito en el numeral (i) del punto 13. Eventos de Incumplimiento / a. Vencimiento por Incumplimiento relativo al no pago de intereses y capital, aplica el procedimiento descrito en dicho numeral 13.a.i para la declaración de vencimiento anticipado y no lo descrito en el párrafo anterior (i) de los Efectos de la producción de Eventos de Vencimiento Anticipado.

ii. En este caso el Fiduciario solicitará al Emisor que, en los casos en los que aplique, aporte al Fideicomiso el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos emitidos y en circulación y,



de haberlos, los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, incluyendo todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor. En caso de que el Emisor no realice el aporte antes mencionado, o en la eventualidad de que los flujos disponibles al Agente de Pago, Registro y Transferencia sean insuficientes para hacer frente a las obligaciones frente a los Tenedores Registrados de los Bonos, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a solicitud de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, se procederá a:

- a) Instruir al Fiduciario para que ejecute los Bienes Fideicomitidos, en los términos, la forma y al precio que estime comercialmente razonables dadas las circunstancias del caso y la necesidad de disponer de dichos activos en el menor tiempo posible conforme a la Cláusula Decimoquinta del Fideicomiso.
- b) El Fiduciario dejará de acatar cualquier solicitud y/o instrucción que pudiese ejercer los Fideicomitentes, por lo que solo y únicamente seguirá instrucciones del Agente de Pago, Registro y Transferencia que a su vez actuará siguiendo exclusivamente las instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos.
- c) El Fiduciario tomará cualquier acción judicial o extrajudicial razonable que estime necesaria o conveniente, o que sean instruidas por el Beneficiario para proteger los Bienes Fideicomitidos, incluyendo la ejecución de los mismos;

iii. Cualquier aporte realizado por el Emisor al igual que el producto de lo antes descrito, de la ejecución de la cesión de las pólizas de seguro de incendio, de la venta, liquidación y ejecución de los Bienes Fideicomitidos, así como los activos líquidos que el Fiduciario tenga en su poder, será aplicado utilizando el siguiente orden de prelación de pago:

- a) Para cubrir gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado;
- b) Para cubrir gastos y honorarios del Fiduciario y cualquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso;
- c) Para pagar las sumas que se adeuden al Agente de Pago, Registro y Transferencia designado;
- d) Para pagar el capital e intereses (de haber intereses), intereses moratorios (si aplican), de los Bonos a pro-rata, hasta donde alcance a todos los Tenedores Registrados; y
- e) Para pagar el capital e intereses, (de haber intereses), de cualquier otro endeudamiento bancario del Emisor. Para los fines del Fideicomiso, se considerará Mayoría de los Tenedores Registrados de los BONOS al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los Tenedores Registrados de los BONOS emitidos y en circulación.



En caso de que, el Evento de Incumplimiento detallado en el numeral 15 anterior ocurriese, continuase y no hubiera sido subsanado dentro del plazo estipulado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, podrá expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”).

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento detallados en los numerales 2 al 13 ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo estipulado, o treinta (30) días calendarios después de haber sido notificado por el Agente de Pago de dicho incumplimiento para aquellos Eventos de

Incumplimiento que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos lo soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos (igualmente la “Declaración de Vencimiento Anticipado”).

Cuando se emita una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia así lo notificará al Agente Fiduciario, al Emisor, a los Tenedores Registrados de los Bonos, a la SMV y a la Latinex, y partir de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado 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; solicitar al Fiduciario que exija al Emisor, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, que aporte al Fideicomiso de Garantía y Administración el monto indicado en la Declaración de Vencimiento Anticipado que sea necesario para cubrir el saldo insoluto a capital de la serie bajo la cual se ha dado el Evento de Incumplimiento y que cuya garantía se encuentre en Fideicomiso, los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor.

#### **14. Lugar y Forma de Pago de los Bonos**

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

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

El pago de intereses podrá realizarse en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal, para el pago de deudas públicas o privadas.

#### **15. Retención de Impuestos**

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba efectuar con relación a los Bonos, todos los Impuestos que se causen respecto de dichos pagos y respecto a los cuales el Emisor deba ser agente de retención, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de estas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes. Cualquier otro Impuesto que se cause en relación con los pagos que se hagan en relación con los Bonos y respecto a los cuales el Emisor no tenga la obligación de actuar como agente de retención, deberá ser pagado por cada Tenedor Registrado.

#### **16. Prescripción**

Los derechos de los Tenedores Registrados de los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. Todo reclamo de pago contra el Emisor respecto de los Bonos prescribirá a los tres (3) años a partir de la fecha en que el pago sea adeudado.

#### **17. Restricciones de la Emisión**

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.

## 18. Modificaciones y Cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV para su autorización, previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la SMV, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso de cualquier otra modificación o cambio que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los Bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los siguientes consentimientos:

a. Los Términos y Condiciones de cualquier serie de los Bonos, solo podrán ser modificados si el Emisor obtiene el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del 51% del Saldo Insoluto de Capital de la serie de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado (“Mayoría de los Tenedores Registrados”), que se desea modificar.

b. 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. Este Acuerdo señala que: Deberá entenderse como modificación a los valores registrados y en circulación, aquellos cambios que redunden en reformas a los términos y condiciones establecidos en el título y documentos que respaldan la oferta, expresados en el prospecto informativo original con el cual una oferta pública de valores fue debidamente registrada ante la Comisión Nacional de Valores, tales como:

- i. Fecha de vencimiento de los valores, fechas de pago de intereses (cuando aplique) o de capital.
- ii. Tasas de interés.
- iii. Fecha de redención de los valores, forma o causales para solicitar redención de los valores.
- iv. Garantías y / o Respaldo de la emisión: Entendiéndose por tales aquellos mecanismos que buscan asegurar a los tenedores el pago del capital invertido e intereses, cuando aplique como, por ejemplo: Garantías Reales, Garantías Personales, Contrato de Fideicomiso, Fondos de Amortización, entre otros”.

## 19. Ley Aplicable

Los Bonos se regirán 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.

## B. PLAN DE DISTRIBUCION

### 1. Suscriptor y Agente de Ventas

UniBank, S.A., (el “Suscriptor”), se ha comprometido a suscribir la primera Serie de los Bonos de esta Emisión, en vista a que esta primera serie se utilizará para cancelar deuda bancaria de Desarrollo Tabra con UniBank. El monto a ser suscrito por UniBank en esta primera serie, será por la totalidad de la emisión, hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00).

El Suscriptor se compromete a suscribir los Bonos a un precio igual al cien por ciento (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.

Adicionalmente, UniBank, S.A. tendrá la primera opción, pero no la obligación, de suscribir el remanente de los Bonos según las Series emitidas durante el Periodo de Disponibilidad de las Series. En caso de no suscribir la totalidad de la Emisión, el Agente Colocador ofrecerá el remanente de los Bonos bajo la modalidad de “mejores esfuerzos” a terceros, con la debida anuencia del Emisor.

El Emisor comunicará por escrito al Suscriptor la fecha en la que desee efectuar la oferta de los Bonos, la cual deberá ser un día hábil (la “Fecha de Cierre”). En la Fecha de Cierre el Emisor deberá haber cumplido fielmente con todos los términos y condiciones iniciales a los que se compromete en este prospecto.

Los Bonos serán colocados en el mercado primario mediante oferta pública, a través de la Latinex, en el mercado local. Para efectos de la colocación del resto de los Bonos, a través de la Latinex, el Emisor ha contratado los servicios de Invertis Securities, S.A. como Casa de Valores o Agente Colocador exclusivo de la Emisión para la colocación de los Bonos en el mercado primario, a través de Latinex y como Casa de Valores exclusiva del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de la Latinex. Invertis Securities, S.A. cuenta con un puesto de bolsa en Latinex y con corredores de valores autorizados por la SMV, de acuerdo a la Resolución SMV-182-2013 de 16 de mayo de 2013. Las oficinas de Invertis Securities, S.A. están ubicadas en Avenida Balboa, Panamá, República de Panamá y su número de teléfono es el (507) 214-0000. Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la SMV como por la Latinex, referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente Emisión. A su vez, todos los demás gastos relativos a la presente Emisión serán responsabilidad del Emisor.

## **2. Limitaciones y Reservas**

La totalidad de los Bonos objeto de la presente oferta pública será ofrecida al público general, sin ningún perfil específico, por lo tanto, 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.

No se ha reservado o asignado monto alguno de los Bonos para su venta a un grupo de inversionistas específico, incluyendo ofertas de accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o exempleados del Emisor ni estas personas tienen un derecho de suscripción preferente sobre los Bonos. No obstante, lo anterior, no constituye una restricción a la compra por parte de empresas relacionadas al grupo económico del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, o accionistas actuales.

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

## **C. MERCADOS**

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución SMV-98-24 del 18 de marzo de 2024. 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 no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en Latinex 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. Los Bonos están

siendo ofertados únicamente en la República de Panamá y ningún tramo de los Bonos ha sido reservado para otros mercados fuera del país.

#### D. GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

Cifras Representadas en US\$			
	Precio al público	Gastos de la Emisión	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$11.50	US\$988.50
<b>Total</b>	<b>US\$10,000,000.00</b>	<b>US\$114,973.61</b>	<b>US\$9,885,026.39</b>

\*Precio sujeto a cambios.

El Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 1.14% de la Emisión:

Cifras Representadas en US\$			
Comisión / Gasto	Periodicidad	Comisiones	Porcentaje
Registro por Oferta Pública Programa Rotativo – SMV	Inicio	3,500.00	0.035%
Tarifa de Supervisión, pagadera al aniversario	Anual	3,000.00	0.030%
Inscripción de Emisión en Latinex	Inicio	650.00	0.007%
Trámite del listado en Latinex	Inicio	150.00	0.002%
Comisión de Negociación Mercado Primario Latinex	Inicio	12,673.61	0.127%
Mantenimiento de Listado de la Emisión Latinex	Anual	450.00	0.005%
Inscripción en Latin Clear	Inicio	1,600.00	0.016%
Mantenimiento de Emisión Latin Clear	Anual	450.00	0.005%
Estructuración/Pago, Registro y Transferencia/Fiduciario	Inicio	92,500.00	0.925%
<b>Total</b>		<b>114,973.61</b>	<b>1.1497%</b>

El monto aproximado a recibir por parte del Emisor de colocarse la totalidad de los Bonos, neto de comisiones y gastos sería de aproximadamente US\$9,885,026.39.

#### E. USO DE LOS FONDOS

El producto neto de la venta de los Bonos, que luego de descontar los gastos de la Emisión equivalen a US\$9,885,026.39, serán utilizados para (i) repago de créditos con garantía hipotecaria adquiridos por la sociedad Desarrollo Tabra, S.A. (ii) repago de intereses y capital con el fondo de reserva y (iii) para capital de trabajo.

La sociedad Desarrollo Tabra, S.A. es una empresa 100% accionista del Emisor y mantiene actualmente una obligación de crédito con UniBank por un saldo aproximado al 30 de enero de 2024 de \$8,750,000, la cual representa aproximadamente el 87.5% del monto neto a recibir con la emisión de los bonos. La garantía hipotecaria que se mantiene actualmente en el crédito bancario será mantenida en el Fideicomiso de esta emisión de bonos. UniBank, S.A. no es compañía relacionada del Emisor.

UniBank en su condición de suscriptor, suscribirá la primera serie de la emisión por la totalidad de la misma, es decir Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00). El Emisor con esta primera serie aportará al Fideicomiso un total de \$1,135,000 aproximadamente, los que se mantendrán en un Fondo de Reserva administrado por el

Fiduciario de la Emisión, para garantizar el servicio de la deuda, lo cual permite a la empresa no depender de los ingresos o flujos que reciba de las empresas relacionadas. El Emisor señala que el repago del capital lo obtendrá de dos fuentes: del Fondo de Reserva en Fideicomiso de Liquidación del bono y del Fondo Neto Producto de la Venta de las Fincas, y con ello evitar depender de los ingresos o flujos de las empresas relacionadas.

En la emisión de cada serie, se detallará en el Suplemento al Prospecto Informativo el uso de los fondos, considerando las series posteriores que no están vinculadas a la cancelación de la obligación, por corresponder al remanente del bono.

## F. IMPACTO DE LA EMISION

La siguiente tabla presenta en forma comparativa los pasivos y fondos de capital del Emisor de los estados financieros interinos al 30 de junio de 2023, con base a la presente emisión de Bonos, asumiendo la colocación total de la emisión.

<b>Bethson Investment Group Inc.</b>		
<b>Estado de Situación Financiera</b>		
<b>30 de junio de 2023</b>		
<small>(En balboas)</small>		
	<b>30 junio 2023</b>	<b>30 junio 2023</b>
	<b>antes de la emisión</b>	<b>después de la emisión</b>
<b>ACTIVOS</b>		
Activos circulantes:		
Efectivo	-	10,000,000
Total de activos circulantes	-	10,000,000
Activos no circulantes:		
Cuentas por cobrar - Partes Relacionadas	1,497,016	1,497,016
Total de activos no circulantes	1,497,016	1,497,016
<b>Total de activos</b>	<b>1,497,016</b>	<b>11,497,016</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
Pasivos circulantes:		
Cuentas por pagar - Proveedores	36,710	36,710
Cuentas por pagar - Otras	37,088	37,088
Total de pasivos circulantes	73,798	73,798
Pasivos no circulantes:		
<b>Bonos por pagar</b>	-	<b>10,000,000</b>
Total de pasivos no circulantes	-	10,000,000
<b>Total de pasivos</b>	<b>73,798</b>	<b>10,073,798</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Acciones comunes nominativas. Autorizadas y emitidas y en circulación. 100 acciones con valor nominal de \$100.00	10,000	10,000
Capital adicional pagado	723,200	723,200
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	690,018	690,018
<b>Total de patrimonio</b>	<b>1,423,218</b>	<b>1,423,218</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1,497,016</b>	<b>11,497,016</b>
<b>Apalancamiento Financiero</b>		
Total pasivos/capital	0.101	13.739

Con el desembolso total de la emisión la relación monto total de la emisión sobre el capital pagado del Emisor sería de 13.6 veces y la relación valor nominal sobre patrimonio sería 7.03 veces.

## G. GARANTÍAS

**LA INFORMACION QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN SON LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCION CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, EL SUPLEMENTO AL PROSPECTO INFORMATIVO, ASÍ COMO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**

Esta Emisión estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía y Administración (el “Fideicomiso de Garantía y Administración”) con Uni Trust, Inc. como Agente Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía y Administración será constituido y la propiedad de los Bienes Fideicomitados efectivamente trasferida al Fiduciario dentro del

plazo máximo de ciento veinte (120) días calendario desde la Fecha de Oferta de la primera Serie. Cuenta con una cobertura igual o superior al doscientos por ciento (200.2%) del valor del saldo insoluto adeudado a los Tenedores Registrados por razón de los bonos emitidos y en circulación.

### 1. Ley de constitución

El Fideicomiso de Garantía y Administración será constituido de conformidad con las leyes de la República de Panamá, particularmente de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), según la misma ha sido modificada por Ley No. veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017).

### 2. Lugar y fecha de constitución

El Fideicomiso se constituye en la República de Panamá. El domicilio será el domicilio del Fiduciario.

### 3. Fiduciario

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y Administración es Uni Trust, Inc., el cual está debidamente autorizado, para ejercer el negocio Fiduciario en la República de Panamá en virtud de la resolución SBP FID-0019-2019 de 31 de julio de 2019, expedida a su favor por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Los datos de contacto del Fiduciario son los siguientes:

Uni Trust, Inc.  
Avenida Balboa  
P.H. Grand Bay Tower, Planta Baja  
Apartado Postal: 0831-01144  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 297-6000, Fax: 223-3149  
unitrust@UniBank.com.pa / www.UniBank.com.pa

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y Administración se dedica de forma exclusiva al ejercicio del negocio Fiduciario y no ha sido objeto de sanción en firme alguna por parte de su entidad supervisora.

### 4. Fideicomitentes

<b>1. Bethson Investment Group Inc</b> Bella Vista, Calle 61 Este PH Panama Business Tower Panamá, República de Panamá Atención: Katherine Shahani Correo electrónico: rmartinez@gruposhahani.com	<b>2.Desarrollo Turístico Vista Mar SA</b> Corregimiento de San Carlos Distrito de San Carlos Panamá, República de Panamá Atención: Roberto Martínez Correo electrónico: rmartinez@gruposhahani.com	<b>3.Inmobiliaria Gorgona Beach SA</b> Corregimiento de Nueva Gorgona Distrito de Chame Panamá, República de Panamá Atención: Roberto Martínez Correo electrónico: rmartinez@gruposhahani.com
<b>4.Desarrollo Tabra, S.A.</b> Corregimiento de Pacora Distrito de San Carlos Panamá, República de Panamá Atención: Roberto Martínez Correo electrónico: rmartinez@gruposhahani.com	<b>5.Vista Mar Country, S.A.</b> Bella Vista, Calle 61 Este PH Panama Business Tower Panamá, República de Panamá Atención: Roberto Martínez Correo electrónico: rmartinez@gruposhahani.com	<b>6.Uni Trust, Inc.</b> Avenida Balboa PH Grand Bay Tower, Piso 3 Panamá, República de Panamá Atención: Xochilt Fernández Correo electrónico: xochilt.fernandez@unibank.com.pa
<b>7.Katherine Shahani de Martínez</b> Bella Vista, Calle 61 Este PH Panama Business Tower Panamá, República de Panamá Atención: Roberto Martínez Correo electrónico: rmartinez@gruposhahani.com		



Los Fideicomitentes se comprometen a 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 del Fideicomiso.

## **5. Beneficiarios**

Los Beneficiarios Principales del Fideicomiso de Garantía y Administración, cuando el mismo exista, son los Tenedores Registrados de los Bonos, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Fiduciario, así como sus respectivos sucesores y cesionarios, y cualquier otra persona a favor de quien el Fideicomiso de Garantía y Administración garantiza pagos y se hubiese atendido de manera prioritaria todos los costos, gastos originados en el Fideicomiso, incluyendo, pero sin limitación alguna, honorarios, costos y gastos de su administración, así como los impuestos que fuesen aplicables por cualquier concepto derivados directa o indirectamente de la administración del presente Fideicomiso; y como Beneficiarios Secundarios el Fideicomitente 2, Fideicomitente 3, Fideicomitente 4, Fideicomitente 5, Fideicomitente 6 y Fideicomitente 7 quienes serán beneficiarios del cien por ciento (100%) del saldo bancario o de cualesquiera Bienes Fideicomitados restantes o remanentes del presente Fideicomiso, siempre y cuando se hubiese cumplido con todas las obligaciones adeudadas a los Beneficiarios Principales y se hubiese cumplido con todas las demás condiciones estipuladas en el contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración, en el prospecto informativo de los Bonos, y los términos y condiciones de la Emisión.

## **6. Partes Relacionadas:**

El Emisor realiza transacciones comerciales con compañías relacionadas. Al 30 de junio de 2023, el Emisor mantenía saldos y transacciones como cuentas por cobrar con su parte relacionada GS Ventas, S.A. Los saldos con partes relacionadas no devengan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

El Fiduciario, ni el grupo económico al que pertenece tienen relación jurídica o económica con el Emisor por lo que no son partes relacionadas.

## **7. Fideicomiso irrevocable y oneroso**

El nombramiento de los Beneficiarios Principales tendrá carácter de irrevocable y no podrá ser reemplazado más que por decisión escrita de dichos Beneficiarios Principales. Los Fideicomitentes renuncian en este acto a cualquier derecho o prerrogativa que le otorgue la Ley y que permita de manera directa o indirecta reducir, eliminar o menoscabar los derechos de los Beneficiarios Principales o de cualquier forma reemplazarlo o removerlo.

El Fideicomiso de Garantía y Administración es irrevocable y no está sujeto a condiciones o plazos. Se trata de un contrato oneroso y hasta tanto no convenga otra cosa con los Fideicomitentes y los Beneficiarios Principales, La Fiduciaria recibirá del Fideicomiso y/o los Fideicomitentes o de los Beneficiarios Principales, en concepto de honorarios por su gestión fiduciaria, las sumas acordadas en el Acuerdo de Honorarios suscrito entre las partes.

## **8. Sustitución y renuncia el Fiduciario:**

### **a. Sustitución:**

Salvo por las causas establecidas en el artículo treinta (30) de la ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, podrá remover al FIDUCIARIO por las siguientes causas: i. En caso de que el FIDUCIARIO cierre sus oficinas en la República de Panamá o su licencia para ejercer dicho negocio sea cancelada o revocada; ii. En caso de que el FIDUCIARIO fuese intervenido o sancionado por la comisión de faltas graves por la Superintendencia de Bancos de Panamá o sea disuelto, declarado en insolvencia, concurso de acreedores u otro procedimiento concursal o; iii. En caso de que el FIDUCIARIO, en opinión de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, incurra en dolo o



negligencia grave en el cumplimiento de sus obligaciones dentro del presente FIDEICOMISO, sea por acción u omisión. En caso de sustitución tanto los **FIDEICOMITENTES** como el **BENEFICIARIO PRINCIPAL**, se obligan expresamente a cancelar cualesquiera sumas adeudadas al **FIDUCIARIO** a la fecha de sustitución. De igual forma la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, a través del Agente de Pago Registro y Transferencia deberán designar un fiduciario sustituto que cumpla con las características mínimas que le permitan ejercer como fiduciario del **Patrimonio Fideicomitado** de este contrato.

b. Renuncia:

El Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Fideicomitente y al Agente de Pago, Registro y Transferencia un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días calendarios de antelación, a fin de que el Fideicomitente nombre un nuevo fiduciario en dicho plazo si transcurrido el plazo de sesenta (60) días antes mencionado y el Fideicomitente no designase a un nuevo fiduciario, entonces el Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una empresa fiduciaria que cuente con la correspondiente licencia de la Superintendencia de Bancos. Queda entendido que la renuncia y correspondiente sustitución del Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del presente Fideicomiso, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el presente Fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitados se hará en atención a los fines de este Fideicomiso y no en atención al Fiduciario y el Fiduciario cooperará en todo momento con la entrega de minutas y demás documentos que se requieran de él para concretar la transición de los Bienes Fideicomitados al nuevo Fiduciario. La renuncia del Fiduciario no será efectiva hasta la designación del nuevo Fiduciario.

**9. Obligaciones y facultades del Fiduciario:**

a. Recibir en propiedad, custodiar y disponer, a favor del Fideicomiso, los Bienes Fideicomitados descritos en la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso y administrar y disponer de los mismos de conformidad con su naturaleza, con sujeción a lo estipulado en la Ley 1 de 1984 y de conformidad con lo indicado en este contrato y, sólo y únicamente cuando se hubiesen cumplido con las obligaciones y deudas adquiridas con el Beneficiario Principales por razón de la emisión de los Bonos, incluyendo, según sea el caso conforme se dispone en este Prospecto Informativo;

b. Transferir a los Beneficiarios Principales en función de lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso la propiedad los Bienes Fideicomitados, conforme al procedimiento establecido en dicho Contrato.

c. Transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, las sumas necesarias para pagar los intereses de los Bonos de la Emisión. EL Fiduciario transferirá a más tardar tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Pago, los fondos necesarios para efectuar el pago correspondiente, para que dichos fondos estén disponibles, previo a la autorización de pago a enviar a Latinclear.

d. Informar a los Fideicomitentes y al Beneficiario Principal acerca de las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fideicomiso, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de los fines de ese contrato.

e. Rendir cuentas de su gestión a los Fideicomitentes y al Beneficiario Principal, de forma anual y al terminar el Contrato de Fideicomiso, mediante el envío a su dirección registrada, información que incluirá, entre otras, una relación detallada de las actividades que ha llevado a cabo en cumplimiento de ese contrato, así como una relación detallada de las labores adelantadas en cumplimiento del contrato, en compañía de un estado de



situación con corte al mes inmediatamente anterior. La rendición de cuentas contendrá la información de interés para los Fideicomitentes y para el Beneficiario Principal. Dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la constancia de la recepción, los Fideicomitentes y al Beneficiario Principal deberán aprobar la rendición de cuentas de que trata este numeral; pasado este término sin que se formularen objeciones o se solicitaren aclaraciones a las mismas, se entenderá que han sido aprobadas de manera definitiva;

f. Tener a disposición de los Fideicomitentes y de los Beneficiarios Principales, en todo momento, la documentación que compruebe la existencia de los Bienes Fideicomitados que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, la forma en que estos han sido invertidos, administrados y su rendimiento de haberlo;

g. Mantener registros contables del Fideicomiso separados de los propios, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados;

h. Presentar la declaración de renta del Fideicomiso, cuando corresponda;

i. Contratar, por cuenta del Fideicomiso y de los Bienes Fideicomitados, una auditoría externa anual del mismo;

j. Las demás consagradas en la Ley y en las cláusulas del Contrato de Fideicomiso,

k. Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitados en los términos establecidos en el Fideicomiso;

l. Según instrucciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia, reemplazar los Bienes Fideicomitados siempre que y cuando el valor de los bienes otorgados en reemplazo, sea suficiente para cumplir con las obligaciones derivadas de la Emisión, según haya sido dispuesto en el Prospecto Informativo de la Emisión y/o al criterio profesional del Fiduciario, tenga un valor de mercado igual o superior a los bienes que reemplazan, o sean reemplazadas por efectivo que cubra con lo anterior;

m. En caso de redenciones parciales de los Bonos, si las hubiere, o en caso de requerimiento de los Fideicomitentes, el Fiduciario podrá, previa solicitud del Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar o reemplazar ciertos Bienes Fideicomitados, siempre y cuando se cumpla, en todo momento, con las obligaciones derivadas de la Emisión, según haya sido dispuesto en el Prospecto Informativo de la Emisión. En caso de reemplazo, los bienes de reemplazo deberán tener un valor de mercado igual o superior al de los bienes que reemplazan. Todos los gastos directos o indirectos de la liberación o el reemplazo contemplado en esta cláusula, correrán por cuenta de los Fideicomitentes;

n. Entregar al Emisor estados Financieros Auditados del fideicomiso, los cuales serán presentados como parte del Informe de Actualización Anual (IN-A) del Emisor.

o. Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes que constituyen los Bienes Fideicomitados con copia a los Fideicomitentes y al Agente de Pago, Registro y Transferencia.

p. Remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre su gestión como Fiduciario u otra que, conforme a la ley, incluyendo, pero sin limitación algunas obligaciones derivadas de la Ley 23 de 2015, sus reglamentos y regulaciones sectoriales, deba suministrar.

- q. Conservar los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión como propietario fiduciario durante la vigencia del Fideicomiso y hasta que haya sido aprobada la rendición final de cuentas.
- r. Requerir del Agente de Pago, Registro y Transferencia los informes que juzgue necesarios para tener un conocimiento actual del cumplimiento de las obligaciones de parte del Emisor.
- s. Deducir de los Bienes Fideicomitados los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución (judicial o extrajudicial) administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitados, incluyendo sin limitación alguna, los honorarios del Fiduciario, contratación de abogados, evaluadores, auditores y similares propios de la gestión fiduciaria.
- t. Suministrar a los Tenedores Registrados cualquier información relacionada al presente Fideicomiso. Dicha información será suministrada a través de la oficina del Fiduciario y su costo será asumido por el solicitante.
- u. El Fiduciario debe informar a la Superintendencia, a organizaciones autorreguladas y a los inversionistas en caso de incumplimiento del emisor con relación al traspaso de los bienes, para el perfeccionamiento del fideicomiso.

#### **10. Responsabilidad del Fiduciario:**

La responsabilidad del Fiduciario, está sujeta a las siguientes reglas:

- a. El Fiduciario obligada a llevar a cabo su gestión en la forma indicada en el Fideicomiso y con la diligencia de un buen padre de familia; no podrá dar a los bienes que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso un fin distinto al que se indica en el Fideicomiso.
- b. En ningún caso el Fiduciario será responsable por el acatamiento de órdenes del Beneficiario Principal recibidas con motivo de la ejecución del Fideicomiso, o una vez cumplidas todas las obligaciones adeudadas al Beneficiario Principal con motivo de la ejecución del Fideicomiso, de órdenes judiciales o administrativas emitidas por las respectivas autoridades competentes, con relación al destino de los bienes del Fideicomiso, aun cuando sean contrarias a lo establecido en el Fideicomiso, salvo cuando medie dolo o negligencia en la realización de sus actos.
- c. El Fideicomiso crea obligaciones de medio para el Fiduciario, y no de resultado. Consecuentemente, el Fiduciario no será responsable por la efectividad de la gestión de la administración, inversión o ejecución de los Bienes Fideicomitados, salvo por mala fe o negligencia de su parte.
- d. Los Fideicomitentes y los Beneficiarios se obligan solidariamente a mantener a la Fiduciaria libre de toda responsabilidad, acción, reclamo, demanda o indemnización, daño o perjuicio, relacionada con cualquier acto u omisión del Fiduciario que guarde relación con sus gestiones de Fiduciario, excluyendo los casos en que el Fiduciario actúe mediando dolo o negligencia de su parte.
- e. La Fiduciaria estará relevada de toda responsabilidad en tanto actúe de conformidad con las instrucciones del Fideicomiso y, por tanto, no será responsable por la pérdida o deterioro de los Bienes Fideicomitados, salvo que el Fiduciario actúe mediando dolo o negligencia de su parte, ni por la eficacia o suficiencia de los mismos, para garantizar el pago de la obligación u obligaciones que se llegaren a garantizar mediante el presente Fideicomiso.

f. El Fiduciario tendrá derecho a ser reembolsada por los Fideicomitentes y los Beneficiarios en caso de cualquier pérdida o gasto que sufiere o tuviere que hacer, incluyendo aquellos gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos razonables de abogados, constitución de fianzas o cualquier otro, sólo en los casos que judicialmente se le considere no responsable de las causas que hayan originado tales pérdidas o deterioros.

## **11. Bienes Fiduciarios**

Los Bienes Fiduciarios son todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario, por el Fideicomitente y sean previamente aceptados por el Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía y Administración, y los que se deriven de éstos, incluyendo, sin limitación, los que se detallan en el punto siguiente, a. Fincas o los “Bienes Fiduciarios”, los cuales representan una cobertura igual o superior al doscientos por ciento (200.2%) del valor del saldo insoluto adeudado a los Tenedores Registrados por razón de los bonos emitidos y en circulación.

### **a. Fincas**

Finca inscrita al Folio Real número trescientos veintiocho mil setecientos nueve (328709), código de ubicación ocho mil ochocientos uno (8801), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de San Carlos, Ciudad de Panamá, Distrito de San Carlos y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$150,072.09, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Vista Mar Country, S.A., cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 1”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 1 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número ciento treinta y seis mil cuatrocientos noventa y cinco (136495) código de ubicación ocho mil trescientos ocho (8308) de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Gorgona, Ciudad de Panamá, Distrito de Chame y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$193,678.59, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Inmobiliaria Gorgona Beach, S.A., cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 2”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 2 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número trescientos doce mil seiscientos cuarenta y nueve (312649), código de ubicación ocho mil ochocientos uno (8801), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de San Carlos, Ciudad de Panamá, Distrito de San Carlos y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$1,492,459.90, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Desarrollo Turístico Vista Mar, cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 3”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 3 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número doscientos cuarentas y un mil trescientos veinte (241320), código de ubicación ocho mil ochocientos uno (8801), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de San Carlos, Ciudad de Panamá, Distrito de San Carlos y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$357,490.46, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Desarrollo Turístico Vista Mar, cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 4”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 4 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número cuatrocientos diecisiete mil doscientos setenta y uno (417271), código de ubicación ocho mil setecientos dieciséis (8716), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Pacora, Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$319,566.94, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Desarrollo Tabra, S.A., cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 5”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 5 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número cuatrocientos diecisiete mil doscientos setenta y dos (417272), código de ubicación ocho mil setecientos dieciséis (8716), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Pacora, Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$318,815.17, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Desarrollo Tabra, S.A., cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 6”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 6 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número doscientos cuarenta mil cuatrocientos cincuenta y dos (240452), código de ubicación ocho mil ochocientos uno (8801), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de San Carlos, Ciudad de Panamá, Distrito de San Carlos y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$567,609.19, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Desarrollo Turístico Vista Mar, cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 7”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 7 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número cuatrocientos treinta y cinco mil ciento cincuenta y cuatro (435154), código de ubicación ocho mil setecientos doce (8712), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$1,890,484.28, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Katherine Shahani de Martínez, cuyo contacto es la propietaria con dirección de correo electrónico [kshahani@gruposhahani.com](mailto:kshahani@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, (en adelante “la FINCA 8”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 8 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número catorce mil setecientos once (14711), código de ubicación ocho mil trescientos ocho (8308), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Nueva Gorgona, Ciudad de Panamá, Distrito de Chame y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$787,839.61, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Inmobiliaria Gorgona Beach, S.A., cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 9”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 9 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número treinta dieciséis nueve seis treinta y ocho (30169638), código de ubicación ocho mil setecientos dieciséis (8716), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Pacora, Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá y Provincia de

Panamá, con un valor de mercado de US\$5,121,350.19, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Desarrollo Tabra, cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 10”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 10 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número veinticuatro cero cinco cero seis (240506), código de ubicación ocho mil ochocientos uno (8801), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de San Carlos, Ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$394,297.89, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Desarrollo Turístico Vista Mar, cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 11”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 11 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real número tres cero cuatro uno ocho ocho uno cero (30418810), código de ubicación ocho mil setecientos dieciséis (8716), ubicada en el Corregimiento de Pacora, Distrito y Provincia de Panamá, Ciudad de Panamá, con un valor de mercado de US\$7,459,664.23, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de UniTrust, Inc., cuyo contacto es la Licda. Xochilt Fernández con dirección de correo electrónico [xochilt.fernandez@unibank.com.pa](mailto:xochilt.fernandez@unibank.com.pa) y teléfono 297-6075, (en adelante “la FINCA 12”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 12 si fuese el caso. Esta finca será traspasa del Fideicomiso de Uni Trust, No. UNI FID-000262-BN/DTSA-02-01, al Fideicomiso de Garantía y Administración que garantizará la Emisión, una vez sean cancelados los gravámenes de dicha finca con UniBank.

Finca inscrita al Folio Real número cuatro tres seis ocho ochenta y cuatro (436884), código de ubicación ocho mil ochocientos uno (8801), ubicado en P.H. Las Olas II, de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de San Carlos, Ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$389,257.92, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Desarrollo Turístico Vista Mar, cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 13”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 13 si fuese el caso.

Finca inscrita al Folio Real cuatro tres seis ocho nueve seis (436896), código de ubicación ocho mil ochocientos uno (8801), ubicado en P.H. Las Olas II, de la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de San Carlos, Ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, con un valor de mercado de US\$577,099.02, según avalúo más reciente de octubre 2022 y propiedad de Desarrollo Turístico Vista Mar, cuyo contacto es el señor Roberto Martínez con dirección de correo electrónico [rmartinez@gruposhahani.com](mailto:rmartinez@gruposhahani.com) y teléfono 310-3888, empresa relacionada al Grupo Shahani (en adelante “la FINCA 14”), cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en dicha entidad pública o aquellas Fincas que resulten de la segregación de la FINCA 14 si fuese el caso.

En conjunto, la Finca 1, la Finca 2, la Finca 3, la Finca 4, la Finca 5, la Finca 6, la Finca 7, la Finca 8, la Finca 9, la Finca 10, la Finca 11, la Finca 12, la Finca 13 y la Finca 14 serán denominadas como “Las Fincas”.

A continuación, un resumen de cada finca con su correspondiente detalle de los gravámenes y cobertura:

No.	No. FINCA EN GARANTÍA	PROPIETARIO	UBICACIÓN FÍSICA	GRAVÁMENES	MONTO GRAVÁMEN	DEUDOR	VALOR INICIAL	VALOR DE MERCADO AL 26-OCT-22	% DE COBERTURA POR FINCA
FINCA 1	328709-8801	VISTA MAR COUNTRY, S.A.	CALLE SN, BARRIADA SN, CORREGIMIENTO SAN CARLOS, DISTRITO SAN CARLOS, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	225,000.00	150,072.09	1.5%
FINCA 2	136495-8308	INMOBILIARIA GORGONA BEACH, S.A.	CORREGIMIENTO NUEVA GORGONA, DISTRITO CHAME, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	355,520.00	193,678.59	1.9%
FINCA 3	312649-8801	DESARROLLO TURISTICO VISTA MAR, S.A.	CALLE SN, BARRIADA SN, CORREGIMIENTO SAN CARLOS, DISTRITO SAN CARLOS, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	1,415,865.50	1,492,459.90	14.9%
FINCA 4	241320-8801	DESARROLLO TURISTICO VISTA MAR, S.A.	CORREGIMIENTO SAN CARLOS, DISTRITO SAN CARLOS, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	347,962.11	357,490.46	3.6%
FINCA 5	417271-8716	DESARROLLO TABRA S.A	CALLE NA, LOTE GLOBO 1, BARRIADA NA, CORREGIMIENTO PACORA, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	309,675.95	319,566.94	3.2%
FINCA 6	417272-8716	DESARROLLO TABRA S.A	CALLE NA, LOTE GLOBO 2, BARRIADA NA, CORREGIMIENTO PACORA, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	308,947.45	318,815.17	3.2%
FINCA 7	240452-8801	DESARROLLO TURISTICO VISTA MAR, S.A.	CORREGIMIENTO SAN CARLOS, DISTRITO SAN CARLOS, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	558,501.34	567,609.19	5.7%
FINCA 8	435154-8712	KATHERINE SHAHANI DE MARTINEZ	CALLE NA, BARRIADA NA, CORREGIMIENTO JUAN DÍAZ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	1,219,320.00	1,890,484.28	18.9%
FINCA 9	14711-8308	INMOBILIARIA GORGONA BEACH, S.A.	CALLE NA, BARRIADA NA, CORREGIMIENTO NUEVA GORGONA, DISTRITO CHAME, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	1,446,720.00	787,839.61	7.9%
FINCA 10	30169638-8716	DESARROLLO TABRA, S.A.	CORREGIMIENTO PACORA, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES SEGREGACION PARA SI	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	4,781,441.43	5,121,350.19	51.2%
FINCA 11	240506-8801	DESARROLLO TURISTICO VISTA MAR, S.A.	CORREGIMIENTO SAN CARLOS, DISTRITO SAN CARLOS, PROVINCIA PANAMÁ	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	380,400.24	394,297.89	3.9%
FINCA 12	30418810-8716	UNITRUST, INC.	CORREGIMIENTO DE PACORA, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ, DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL LAS AMÉRICAS	Hipoteca a favor de Unibank	1,770,000	DESARROLLO TABRA		7,459,664.23	74.6%
FINCA 13	436884-8801	DESARROLLO TURISTICO VISTA MAR, S.A.	INTERIOR UI: 11B, EDIFICIO P.H. LAS OLAS II, CORREGIMIENTO SAN CARLOS, DISTRITO SAN CARLOS, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES PLANTA: NIVEL 1100	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	414,000.00	389,257.92	3.9%
FINCA 14	436896-8801	DESARROLLO TURISTICO VISTA MAR, S.A.	INTERIOR UI: 14B, EDIFICIO P.H. LAS OLAS II, CORREGIMIENTO SAN CARLOS, DISTRITO SAN CARLOS, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES PLANTA: NIVEL 1400	Hipoteca a favor de Unibank	6,288,000	DESARROLLO TABRA	485,000.00	577,099.02	5.8%
								<b>20,019,685.48</b>	<b>200.20%</b>

La Finca 1, la Finca 2, la Finca 3, la Finca 4, la Finca 5, la Finca 6, la Finca 7, la Finca 8, la Finca 9, la Finca 10, la Finca 11, la Finca 13 y la Finca 14 mantienen gravamen a favor de UniBank, S.A. por una suma adeudada de Seis Millones Doscientos Ochenta y Ocho Mil Dólares (US\$6,288,000.00). La Finca 12 mantiene gravamen a favor de UniBank, S.A. por una suma adeudada de Un Millón Setecientos Setenta Mil Dólares (US\$1,770,000.00). Estos gravámenes que se mantienen sobre las fincas detalladas, serán cancelados con la primera serie de los Bonos, para poder liberar los gravámenes de estas fincas con UniBank y las mismas puedan ser traspasadas al Fideicomiso de la emisión.

#### b. Mejoras sobre Las Fincas:

Todas las mejoras, declaradas o no, presentes o futuras que existan sobre Las Fincas o sobre aquellas fincas que resulten de la segregación de cualquiera de Las Fincas, así como todas aquellas que se construyan, incorporen, gestionen y/o adquieran los Fideicomitentes o algún tercero;

#### c. Pólizas de Seguro:

El beneficio de las pólizas de seguro de incendio, pólizas de contenido (si las hubiese) todo riesgo de construcción y/o responsabilidad civil de Las Fincas o aquellas Fincas que resulten de la segregación de cualquier de Las Fincas y sus mejoras. Los Fideicomitentes se obliga a realizar todas las gestiones necesarias para lograr los cambios y/o firma de los endosos que fuesen necesarios, a fin de que el beneficio de las pólizas de seguro antes descrita sea efectivamente traspasado al Fiduciario.

#### d. Flujos por cánones de arrendamiento:



Los Flujos de dinero producto de los cánones de arrendamiento pagados por los arrendatarios (cuando los hubiera) en virtud de contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio del fideicomiso (en adelante **los Flujos por cánones**) y que estuviesen en arrendamiento, los cuáles los FIDEICOMITENTES ceden desde ya, sin necesidad de cualquier otra formalidad o acción de parte de los FIDEICOMITENTES y/o el FIDUCIARIO. El FIDUCIARIO queda desde ya autorizado a notificar a los arrendatarios respectivos de la cesión de los Flujos por cánones mediante nota escrita. Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMITENTE respectivo se obliga desde ya a otorgar y/o suscribir en conjunto con el FIDUCIARIO cualquier documento o notificación que fuese necesaria para fines de la presente cesión.

Dichos Flujos por cánones estarán bajo la administración total del FIDUCIARIO quien los colocará en la Cuenta de Amortización y/o en la Cuenta del Servicio de la Deuda, según corresponda, a fin de que sirvan como fondos de repago de la deuda adquirida con los BENEFICIARIOS PRINCIPALES.

De igual forma, los FIDEICOMITENTES ceden desde ya, de manera irrevocable, cualquier canon de arrendamiento que se produzca en el futuro por razón del alquiler (en cualquiera de sus formas) de cualesquiera Bienes fideicomitados para lo cual bastará la mera comunicación al arrendatario respectivo por parte del FIDUCIARIO. Sin perjuicio de lo anterior, los FIDEICOMITENTES se obligan a otorgar y/o suscribir cualquier documento o notificación que fuese necesaria para fines de la presente cesión.

**e. Fondos netos producto de la venta de Las Fincas:**

Todos los fondos netos resultantes de la venta o cualquier otra forma de enajenación, de cualquiera de Las Fincas, ya sea que dicha venta se dé por una operación comercial regular para el repago de las obligaciones del Emisor con los Tenedores Registrados o por razón de ejecución en caso de Declaración de Vencimiento Anticipado. En ambos casos, los fondos netos serán depositados por el Fiduciario en la Cuenta de Amortización.

En el caso de que los Bienes Fideicomitados sean vendidos o enajenados como parte de una operación comercial regular, los fondos netos serán acumulados y mantenidos en la Cuenta de Amortización para ser utilizados en cualesquiera redenciones anticipadas efectuadas de conformidad con lo establecido en este Prospecto Informativo. En el evento de que los Bienes Fideicomitados sean vendidos o enajenados producto de una Declaración de Vencimiento Anticipado se seguirán las reglas establecidas en la Sección III, Literal A, Numeral 13.

**f. La Cuenta de Amortización y la Cuenta del Servicio de la Deuda:**

La Cuenta de Amortización y la Cuenta del Servicio de la Deuda, que serán propiedad fiduciaria del Fiduciario, administradas exclusivamente por éste, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso.

**g. Depósito de patrimonio fideicomitado inicial:**

Los Fideicomitentes 1 hace entrega, a la firma del presente contrato, la suma de CIEN dólares (US\$100.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América en concepto de depósito de patrimonio fideicomitado inicial.

**h. Otros bienes y derechos:**

Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título Fiduciario, a el Fideicomiso ya sea por los Fideicomitentes o por algún Fideicomitente Adherente (si





lo hubiese en el futuro), con la aprobación y aceptación previa y expresa del Fiduciario, para que queden sujetos al contrato de Fideicomiso;

Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título Fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución)

Todos y cada uno de los bienes y derechos antes enumerados se denominarán conjuntamente los “Bienes Fideicomitados”.

## 12. Reemplazo de los Bienes Fideicomitados:

Según instrucciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia, quien a su vez deberá demostrar que cuenta con la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, el **FIDUCIARIO** podrá aceptar de parte de uno o varios **FIDEICOMITENTES** el reemplazo de uno o varios de los **Bienes Fideicomitados** siempre que y cuando el valor de los bienes otorgados en reemplazo, a criterio exclusivo del **FIDUCIARIO**, sea suficiente para cumplir con las obligaciones derivadas de la **Emisión**, según haya sido dispuesto en el **Prospecto Informativo** de la **Emisión** y siempre que, conforme al criterio profesional del **FIDUCIARIO**, tenga un valor de mercado igual o superior a los bienes que reemplazan, o sean reemplazadas por efectivo u otros activos líquidos que cubra con lo anterior;

En caso de redenciones parciales de los **BONOS**, si las hubiere, o en caso de requerimiento de alguno, varios o todos los **FIDEICOMITENTES**, el **FIDUCIARIO** podrá, previa solicitud del **EMISOR** y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, quien deberá contar a su vez con la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos liberar o reemplazar ciertos **Bienes Fideicomitados**, siempre y cuando se cumpla, en todo momento, con las obligaciones derivadas de la **Emisión**, según haya sido dispuesto en el **Prospecto Informativo** de la **Emisión**. En caso de reemplazo, los bienes de reemplazo deberán tener un valor de mercado igual o superior al de los bienes que reemplazan o ser reemplazados por efectivo u otros activos líquidos que cubran con lo anterior. Todos los gastos directos o indirectos de la liberación o el reemplazo contemplado en esta cláusula, correrán por cuenta de los **FIDEICOMITENTES**.

## 13. Reseña del Avaluador

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

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

- a. Evaluación de costos de terreno
- b. Costeo de anteproyectos y planos técnicos
- c. Tasación del metro cuadrado para actualizar valores.
- d. Valorización de todo tipo de vivienda residencial y de conjuntos habitacionales (unifamiliares, bifamiliares en hielera, etc.)
- e. Valorización de todo tipo de construcciones residenciales de alta densidad (apartamentos o condominios).



- f. Valorización de todo tipo de bienes inmuebles de carácter estatal o institucional (mixto o empresa privada – gobierno).
- g. Valorización de locales y centros comerciales.
- h. Valorización de proyectos urbanísticos.

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

**14. Las reglas de acumulación, distribución o disposición de los bienes, rentas y productos de los bienes del fideicomiso.**

Todos los fondos netos resultantes de la venta o cualquier otra forma de enajenación, de cualquiera de Las Fincas, ya que dicha venta se dé por una operación comercial regular para el repago de las obligaciones del Emisor con los Tenedores o por razón de ejecución en caso de Declaración de Vencimiento Anticipado. En ambos casos, los fondos netos serán depositados por el Fiduciario en la Cuenta de Amortización.

**15. Fianza o caución:**

El Fiduciario no estará obligado a dar caución ni fianza especial alguna de buen manejo por el Fideicomiso a favor de los Fideicomitentes, de cualquier Fideicomitentes Adherente si los hubiere en el futuro o de cualquier Beneficiario.

**16. Las causales de extinción del Fideicomiso.**

- a. cuando todas las sumas de capital e intereses, de haber intereses, y cualesquiera otras sumas adeudadas a los tenedores registrados de los bonos, al Fiduciario y al agente de pago, registro y transferencia sean pagadas en su totalidad, según certificación del agente de pago, registro y transferencia;
- b. de darse una causal de vencimiento anticipado por parte de los fideicomitentes de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de los bonos, sin que el incumplimiento haya sido subsanado en el término establecido en los términos y condiciones de los bonos, una vez todos los bienes fideicomitados hubiesen sido vendidos y liquidados y el producto de dicha venta hubiese sido entregado al agente de pago, registro y transferencia conforme a lo contemplado en este fideicomiso.
- c. por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido o por hacerse imposible su cumplimiento;
- d. por decisión de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los bonos.
- e. por cualquiera otra causa establecida en el contrato de fideicomiso, en los términos y condiciones de los bonos o en la legislación panameña;
- f. por mutuo acuerdo entre el beneficiario principal y el Fiduciario;
- g. por las causas comunes establecidas por la ley.

**17. No arbitraje.**

Todo litigio o controversia proveniente de, o relacionado con el Fideicomiso, incluyendo los casos de sustitución del Fiduciario por renuncia de éste, o relacionados con la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, será sometida a, y resuelta, ante los tribunales competentes del circuito judicial de la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

**18. Auditor**



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

#### **19. Copia del contrato de Fideicomiso.**

Cualquier Beneficiario podrá solicitar a su costo, copia del instrumento de Fideicomiso para lo cual deberá solicitarlo al Fiduciario a los datos de contacto que constan en este Prospecto.

#### **20. Refrendo.**

El Fideicomiso fue refrendado por el abogado Abdiel Blanco, varón, panameño mayor de edad con domicilio en Casa Matriz, Avenida Balboa Edificio Grand Bay Tower, Planta Baja Apartado 0831-01144, Panamá, teléfono 297-6924 y correo electrónico abdiel.blanco@unibank.com.pa

### **IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR**

#### **A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR**

##### **1. Historia y Organización**

Bethson Investment Group, Inc. es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante Escritura Pública No. 6900 de 20 de mayo de 2008, debidamente inscrita en la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá a la Ficha 617008 y Documento 1349692, de la Sección Mercantil del Registro Público, domiciliada en la Ciudad de Panamá, República de Panamá y de duración perpetua. A pesar de que el Emisor fue constituido el 20 de mayo de 2008, a la fecha no ha operado, de acuerdo con el objeto por el cual fue constituido. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, adicional que la suministrada en el presente prospecto informativo. Es una más de las empresas que componen el Grupo Shahani, dedicada a gestionar el patrimonio inmobiliario, para renta y venta, de activos que pertenecen al Grupo Shahani y que se encuentran diversificados en apartamentos, casas y terrenos de playa, lotes de uso industrial y comercial en la ciudad de Panamá, los cuales en esta emisión se encuentran como garantía en administración del Fiduciario.

Grupo Shahani es un grupo familiar, líder en el mercado industrial con más de 48 años de experiencia que lo posicionan como un grupo sólido y confiable que se dedica a la promoción de bienes raíces con proyectos residenciales, comerciales, industriales, de playa, campo y marinas. Es importante mencionar que Grupo Shahani no es una empresa holding ni menos una sociedad legalmente inscrita, pero que se autodenominan así, para conservar su estructura familiar de varias generaciones y establecerse y reconocerse en el mercado como lo que son, un gran grupo familiar. Este grupo lo componen varias empresas que guardan relación con el sector y la industria en la que se desarrollan y que ayudan a suplir las necesidades que puedan surgir en cada proyecto, pero independientes unas de otras. Su cartera de clientes considera tanto nacionales como extranjeros, brindándoles respaldo, seguridad, tradición y cumplimiento que garantizando la plusvalía de su inversión. Su dominio del negocio, su capital técnico y novedosas tecnologías de gestión, le han permitido contribuir de forma importante al progreso del país.

Grupo Shahani abre paso a una nueva generación, enfocada en nuevas metas, las cuales se propone lograr mediante la actualización de su modelo administrativo e incorporando nuevas prácticas en los valores tradicionales, presentes desde sus inicios.

Grupo Shahani ha desarrollado cuatro fórmulas, para impulsar su banco de tierra y portafolios de proyectos, como lo son:

- Proyectos Propios: Desarrollo inmobiliario 100% accionistas y administradores.
- Proyectos con accionistas: Desarrollo inmobiliario, por asociación y participación de acciones donde



son administradores.

- Proyectos Asociados: Desarrollo inmobiliario por asociación sin acciones, pero con una ganancia futura sobre el valor de la tierra contribuida a medida que se dan las ventas.
- Proyectos de Inversión: inversión en proyectos inmobiliarios, donde son socios pasivos y no administrativos.

Cuenta con cuatro divisiones de servicios y productos:

- División de Equipo Pesado y Operaciones
- División de Portafolio Inmobiliario
- División de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios
- Fundación Shahani

A continuación, se presenta un resumen de la Historia de Grupo Shahani durante estas cinco décadas:



## 2. Capitalización y Endeudamiento

Al 31 de diciembre del 2022, el Emisor reporta un Patrimonio de US\$519,147, que está compuesto en su totalidad por acciones comunes nominativas, capital adicional pagado y un déficit acumulado de US\$214,053.

Al 30 de junio del 2023, el Emisor reporta un Patrimonio de US\$1,423,218, que está compuesto en su totalidad por acciones comunes nominativas, capital adicional pagado y utilidades retenidas de US\$690,018.

El Emisor mantiene cuentas por cobrar con partes relacionadas por un monto total de US\$1,497,016, la cual no genera intereses ni contemplan un plan definido de cobro y pago.

A continuación, el estado de Capitalización y Endeudamiento, al 30 de junio de 2023:

CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	30 de junio 2023	30 de junio 2022
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
Pasivos circulantes:		
Cuentas por pagar - Proveedores	36,710	19,640
Cuentas por pagar - Otras	37,088	4,364
Total de pasivos circulantes	73,798	24,004
<b>Total de pasivos</b>	<b>73,798</b>	<b>24,004</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Acciones comunes nominativas. Autorizadas y emitidas y en circulación. 100 acciones con valor nominal de \$100.00	10,000	10,000
Capital adicional pagado	723,200	723,200
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	690,018	(163,921)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>1,423,218</b>	<b>569,279</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1,497,016</b>	<b>593,283</b>

## **B. CAPITAL ACCIONARIO**

El Emisor cuenta con un capital social autorizado de cien (100) acciones comunes con un valor nominal de US\$100.00 (CIEN DÓLARES) cada una. La Junta Directiva ejercerá las facultades de la sociedad y tendrá el control absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad.

La Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad y el registro de acciones será llevado donde lo indique la Junta Directiva.

Desde su constitución hasta la fecha del presente Prospecto Informativo, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap o suscripción preferente. El Emisor no ha declarado dividendos para ningún valor emitido en el pasado.

El Emisor no ha sido demandado o querrellado ante ningún tribunal local o extranjero.

## **C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

### **1. Giro Normal de Negocios**

El Emisor es una afiliada al Grupo Shahani, dedicada a gestionar y otorgar facilidades de crédito a empresas relacionadas del Grupo, las cuales a su vez se dedican al negocio inmobiliario y bienes raíces, para renta y venta, de activos que pertenecen al Grupo Shahani y que se encuentran diversificados en apartamentos, casas y terrenos de playa, lotes de uso industrial y comercial en la ciudad de Panamá, los cuales en esta emisión se encuentran como garantía en administración del Fiduciario.

El Grupo Shahani se dedica principalmente a la promoción de bienes raíces en áreas: residencial, comercial e industrial; siendo símbolo de progreso para nuestro país, entregando proyectos a clientes nacionales y extranjeros, siempre brindando respaldo, seguridad, tradición y cumplimiento que garanticen la plusvalía de su inversión siempre con responsabilidad social.

Bethson Investment Group, Inc. cuenta con oficinas en Obarrio Calle 61 Este, PH Panama Business Tower, Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

### **2. Descripción de la Industria**

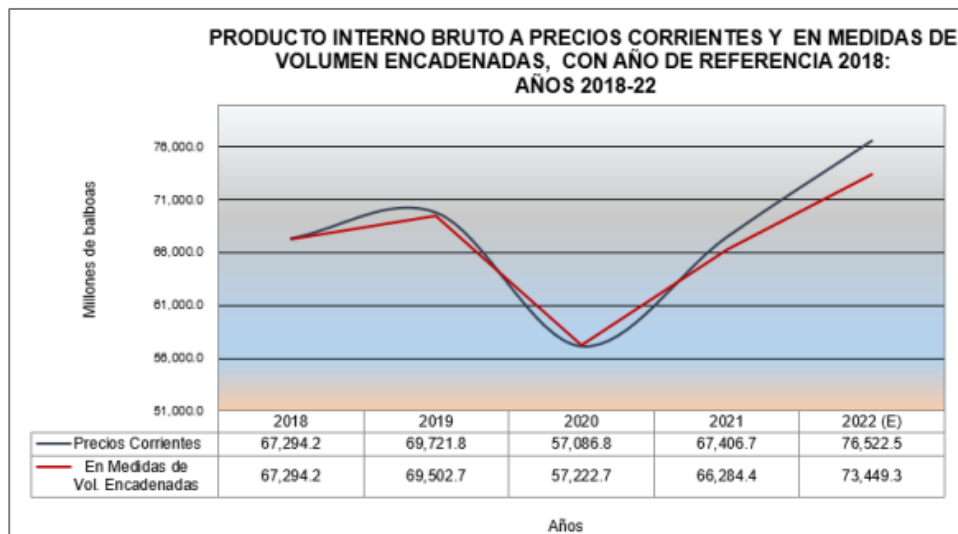
El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente por tres sectores, que se segregan según el uso de los bienes raíces. Existe el sector residencial, caracterizado principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos; el sector de bienes raíces comercial vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficina; y el sector de bienes raíces industrial, compuesto principalmente por fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicional a estos sectores de bienes raíces, se lleva a cabo la compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

Durante el año 2022 el mercado inmobiliario panameño pasa gradualmente de la recesión a la recuperación debido al pronóstico de un aumento significativo del PIB gracias a varios factores, entre los más relevantes los resultados del análisis del Fondo Monetario Internacional (FMI) que estimó para este año el PIB de Panamá estaría cerrando en un 7.5%, tomando en cuenta que el año pasado creció un 15%, es decir que en dos años consecutivos el PIB ha tenido un incremento interesante.

Como otro factor que augura un buen horizonte para las inversiones, tenemos la empleomanía que desde el 2021 las tasas de desempleo han registrado una disminución; en 2020 estaba en un 18%, el año pasado en un 11% y se espera que para el 2023 el desempleo baje a un 10%. Este factor se apoya en la realidad que indica que, a mayores empleos, la población enfoca sus esfuerzos en comprar más, por lo que lleva al país a una mejor estabilidad financiera.



Al cierre del año 2022, el Instituto Nacional de Estadística y Censo, reportó que la economía panameña registró un crecimiento de su Producto Interno Bruto (PIB) 13.5% comparado con el año anterior, que corresponde a un incremento de B/.9,115.8 millones, alcanzando un total de B/.76,522.5 millones.



Durante el 2022 continuó la recuperación del país, con la reapertura de todos los sectores, luego de la crisis sanitaria producto del COVID-19; adicionamos a esta recuperación que también la economía del país se vio afectada por las múltiples protestas y cierres de vías en varias provincias, ocasionadas inicialmente por el aumento del combustible y posterior a ciertos reclamos de trabajadores y empresarios.

A pesar de ello, las siguientes actividades se desempeñaron positivamente, durante ese periodo: Construcción, actividades comerciales, industrias manufactureras, electricidad, inmobiliarias y empresariales, artísticas, de entretenimiento y recreativas, y otras de servicios personales; mientras que la educación registró disminución.

Con relación a la actividad de la construcción, la cual impacta en gran medida la actividad del Emisor, podemos mencionar que, durante el año, se registró un crecimiento de 18.5%, basado principalmente en el desarrollo de la inversión pública en obras de infraestructura; así como la construcción de obras residenciales y no residenciales.

Por su parte, las actividades inmobiliarias de mercado registraron un aumento de 12.9%, debido al comportamiento positivo de las transacciones realizadas con bienes propios, alquilados o de terceros. Asimismo, la actividad inmobiliaria de uso final propio (propiedad de vivienda) tuvo un aumento de 3.1% (INEC).

### 3. Principales Mercados en que Compite

El Emisor participa del sector inmobiliario, específicamente para el manejo de activos puntuales que están diversificados en apartamentos, casas, terrenos de playa, lotes de uso industrial y comercial en ciudad de Panamá. A la fecha de la solicitud de registro de esta emisión de bonos, el Emisor no reporta clientes que representen individualmente más del 10% de los ingresos del negocio.

En la actualidad existen diversos desarrollos inmobiliarios que compiten de manera directa o indirecta con el Emisor, no obstante, un factor de diferenciación importante con otros proyectos se basa en su componente de capital técnico y novedoso, el cual se ha logrado desarrollar tras una experiencia de más de 45 años, demostrando dominio del negocio y el compromiso de sus asociados.

### 4. Restricciones Monetarias

No existe legislación, decreto o regulación alguna en la República de Panamá que pueda afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo, la remisión de dividendos, intereses u otros pagos.

### 5. Litigios Legales y Sanciones Administrativas

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no tenía litigios legales pendientes, que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño ni ha sido objeto de sanciones administrativas por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores ni por la Bolsa Latinoamericana de Valores.

### 6. Sanciones Administrativas

El Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia del Mercado de Valores o por alguna organización autorregulada, que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión. El negocio del Emisor no está sujeto a supervisión por parte de instituciones públicas.

## D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

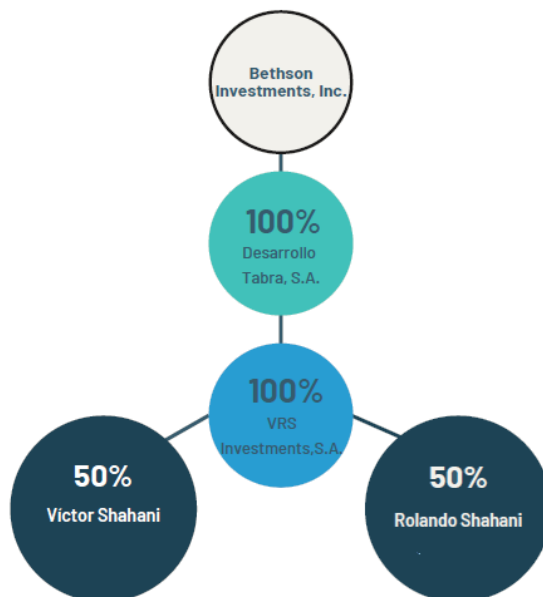
Como lo hemos indicado previamente, en la sección de “Historia y Desarrollo del Emisor”, el Emisor es una afiliada al Grupo Shahani, dedicada a gestionar y otorgar facilidades de crédito a empresas relacionadas del Grupo, las cuales a su vez se dedican al negocio inmobiliario y bienes raíces, para renta y venta, de activos que pertenecen al Grupo Shahani y que se encuentran diversificados en apartamentos, casas y terrenos de playa, lotes de uso industrial y comercial en la ciudad de Panamá, los cuales en esta emisión se encuentran como garantía en administración del Fiduciario. A continuación, la estructura del Emisor:



A continuación, se detallan los departamentos que corresponden a cada dirección:



El siguiente organigrama, corresponde directamente a la estructura del Emisor, al 30 de junio de 2023, en el cual se muestra que el Emisor está conformado Desarrollo Tabra accionista del Emisor al 100%; la compañía VRS Investments accionista de Desarrollo Tabra también al 100%, y de la cual son beneficiarios finales los Señores Víctor Shahani y Rolando Shahani.



#### **E. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor mantenía como propiedad y mejoras a la misma, la finca 93667 Código de Ubicación 8708, propiedad horizontal, Edificio Aqualina en garantía por préstamo realizado por su parte relacionada. Este préstamo fue cancelado mediante escritura No.1680 en marzo 2023. Al 30 de junio de 2023, el Emisor no reporte activos fijos tangibles, ni propiedades arrendadas.

#### **F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS**

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

#### **G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

El Fondo Monetario Internacional (FMI) indicó que las perspectivas económicas son inciertas rodeadas por las turbulencias del sector financiero, la elevada inflación, los efectos desatados por la invasión rusa de Ucrania y los tres años de COVID-19.

De acuerdo con sus pronósticos, el crecimiento caerá desde 3,4% en 2022 a 2,8% en 2023, antes de estabilizarse en 3,0% en 2024. Se prevé que las economías avanzadas experimenten una desaceleración del crecimiento especialmente pronunciada, desde 2,7% en 2022 a 1,3% en 2023.

Señalan que “en un escenario alternativo razonable con mayor tensión en el sector financiero, el crecimiento mundial disminuye hasta aproximadamente 2,5% en 2023, mientras que el crecimiento de las economías avanzadas cae por debajo de 1%. En el escenario base, el nivel general de inflación disminuye de 8,7% en 2022 a 7,0% en 2023 debido a los menores precios de las materias primas, aunque es probable que la inflación subyacente disminuya con más lentitud. En la mayoría de los casos, es poco probable que la inflación retorne al nivel fijado como meta antes de 2025”.



En su reciente informe indica que Panamá, seguirá aumentando su distancia respecto al resto de países de la región, Uruguay llegará en 2023 a US\$28.740 en el tercer lugar, tras Chile. Más atrás aparece Argentina, con US\$27.261 y Costa Rica, con US\$26.422. En su última visita al país el pasado 22 de febrero, el Directorio Ejecutivo del Fondo Monetario Internacional (FMI), señaló que la recuperación ha sido muy vigorosa, pero las perspectivas siguen siendo inciertas.

«El producto se expandió 15% en 2021, y para 2022 se proyecta que lo haga en un 9%. El empleo repuntó con fuerza, en tanto que la inflación permaneció en niveles bajos en comparación con otros países. El déficit fiscal disminuyó de 10,4% del PIB en 2020 a 4% del PIB en 2022».

## V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Para efectos de análisis se emplearon los estados financieros interinos al 30 de junio de 2023, emitidos el 29 de diciembre de 2023 y auditados por HBL Cheng y Asociados, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Es válido mencionar que el año fiscal del Emisor termina el 31 de diciembre de cada año.

### A. RESUMEN DE LAS CIFRAS DEL EMISOR

#### 1. Resumen del Balance de Situación

<b>Bethson Investment Group Inc.</b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
<b>30 de junio de 2023</b>			
<small>(En balboas)</small>			
	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>30 de junio 2022</b>
	<u>no auditados</u>	<u>auditados</u>	<u>no auditados</u>
<b>ACTIVOS</b>			
Activos circulantes:			
Efectivo	-	-	-
Gastos e impuestos anticipados	-	69,906	-
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>-</b>	<b>69,906</b>	<b>-</b>
Activos no circulantes:			
Propiedad y mejoras a la propiedad, neto		256,620	274,950
Cuentas por cobrar - Partes Relacionadas	1,497,016	846,406	318,333
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>1,497,016</b>	<b>1,103,026</b>	<b>593,283</b>
<b>Total de activos</b>	<b>1,497,016</b>	<b>1,172,932</b>	<b>593,283</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar - Proveedores	36,710	25,027	19,640
Anticipos recibidos de clientes		626,500	
Cuentas por pagar - Otras	37,088	2,258	4,364
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>73,798</b>	<b>653,785</b>	<b>24,004</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>73,798</b>	<b>653,785</b>	<b>24,004</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Acciones comunes nominativas. Autorizadas y emitidas y en circulación. 100 acciones con valor nominal de \$100.00	10,000	10,000	10,000
Capital adicional pagado	723,200	723,200	723,200
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	690,018	(214,053)	(163,921)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>1,423,218</b>	<b>519,147</b>	<b>569,279</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1,497,016</b>	<b>1,172,932</b>	<b>593,283</b>

De acuerdo con el EEFF más reciente del Emisor, al 30 de junio de 2023, se muestra muy poca variación con relación al 31 de diciembre de 2022, con un leve aumento de sus activos no circulantes ocasionado en un aumento con cobrar de la partida de Partes Relacionadas y una disminución en la partida de propiedad como resultado de la venta de la finca 93667. Para el mismo periodo se refleja una disminución en sus pasivos relacionada con la cancelación de un préstamo bancario.

La venta de la finca previamente indicada, generó a su vez una ganancia registrada como venta de activo fijo, ocasionando que el déficit en periodos anteriores, pasa a utilidades retenidas al 30 de junio de 2023. Al vender el inmueble se dejan de percibir ingresos por el alquiler del mismo.

## 2. Resumen del Estado de Resultados

Al cierre del 30 de junio de 2023, el Emisor registró una utilidad neta de US\$904,071 lo que fue el resultado de la ganancia por venta del activo fijo y los gastos generales y administrativos. Para este periodo de junio 2023, se dejaron de percibir ingresos en concepto de alquileres, en vista a la venta del activo.

<b>Bethson Investment Group Inc.</b>			
<b>Estado de resultados integrales</b>			
<b>por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023</b>			
<b>(En balboas)</b>			
	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>30 de junio 2022</b>
	<b>no auditadas</b>	<b>auditadas</b>	<b>no auditadas</b>
Ingresos por alquiler	-	6,000	6,000
Total de Ingresos, Neto	-	6,000	6,000
Gastos generales y administrativos	80,809	34,785	2,983
Depreciación y amortización	-	36,660	18,330
	<u>80,809</u>	<u>71,445</u>	<u>21,313</u>
Pérdida en operaciones	<u>(80,809)</u>	<u>(65,445)</u>	<u>(15,313)</u>
Otros ingresos:			
Ganancia en Venta de Activo fijo	984,880	-	-
Total otros ingresos	984,880	-	-
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	904,071	(65,445)	(15,313)
Impuesto sobre la renta	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	<u>904,071</u>	<u>(65,445)</u>	<u>(15,313)</u>

A continuación, el detalle del Estado de Flujo de efectivo, para el periodo indicado:

### a) Liquidez

Las actividades del Emisor se limitan, actualmente, a aquellas relacionadas a la venta de bienes inmuebles y al arrendamiento y administración de los locales comerciales. Con la venta del activo fijo se dejan de percibir ingresos por alquileres, por lo tanto, el Emisor no presenta una relación de activos circulantes/pasivos circulantes al 30 de junio de 2023. Con esta emisión, el Emisor se encargará de vender o arrendar las fincas cedidas en la emisión, como garantías, para lograr el repago de ésta.

<b>Bethson Investment Group Inc.</b>			
<b>Estado de flujos de efectivo</b>			
<b>por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023</b>			
<b>(En balboas)</b>			
	<b>30 de junio 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>30 de junio 2022</b>
Fijos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta	904,071	(65,445)	(15,313)
Ajuste por:	-	-	-
Depreciación	-	36,660	18,330
Resultados de operaciones antes de cambios en el capital de trabajo	<u>904,071</u>	<u>(28,785)</u>	<u>3,017</u>
Gastos e impuestos anticipados	69,906	(69,906)	-
Cuentas por pagar proveedores	11,683	3,682	(1,705)
Anticipos recibidos de clientes	(626,500)	626,500	-
Cuentas por pagar - otras	34,830	(4,206)	(2,100)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	<u>393,990</u>	<u>527,285</u>	<u>(788)</u>
Fijos de efectivo de las actividades de inversión:			
Disposición de activos fijos	256,620	25,027	19,640
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>256,620</u>	<u>25,027</u>	<u>19,640</u>
Fijos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	(650,610)	(527,285)	788
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(650,610)</u>	<u>(527,285)</u>	<u>788</u>
Disminución neto en efectivo			
Efectivo al inicio del año	-	-	-
Efectivo al final del año	-	-	-

Es importante mencionar que la liquidez, para el repago de las obligaciones de esta emisión no provendrá de un fondo de amortización específico, ya que el mismo se efectuará con los activos líquidos del Emisor o o la venta de los bienes inmuebles dados en garantía.

b) Recursos de Capital

El Emisor contaba como parte de sus recursos de capital al cierre del año 2022 con la finca 93667, la cual fue vendida durante el año 2023 y cuya venta consta en escritura pública No.1680. La venta de esta finca, permitió al Emisor presentar una utilidad neta al 30 de junio de 2023 de \$904,071.

c) Resultado de las Operaciones

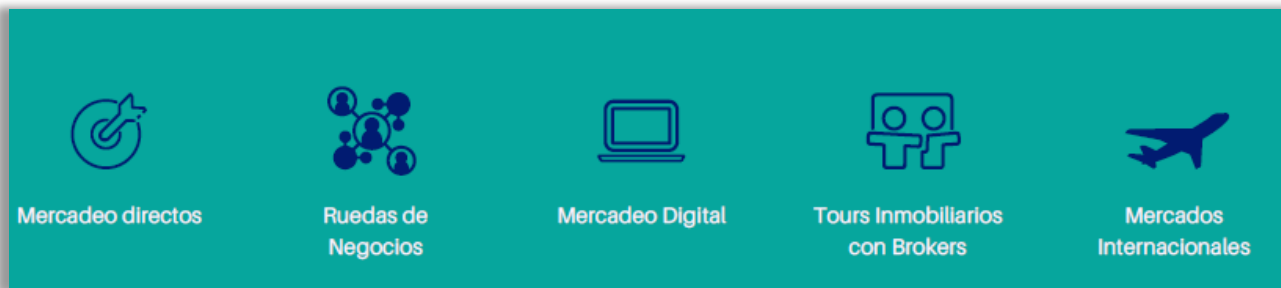
El Emisor registró una ganancia en su utilidad neta US\$904,071 lo que fue el resultado de los gastos generales y la venta de la finca, previamente indicada. El Emisor no presentó más operaciones que la venta de la finca, por lo cual tampoco se registró alquiler sobre la misma.

d) Análisis de Perspectivas

El Emisor, a través de las empresas del Grupo Shahani, cuenta con un portafolio de lotes y apartamentos de uso residencial de playa y campo. En la ciudad cuentan con lotes industriales y comerciales con un valor aproximado de \$20millones.

En los próximos años, cuentan con el reto de efectuar la colocación de dichas propiedades, apoyándose en su plan de marketing según detalle a continuación:

a. Canales de Distribución:



b. Estrategia de Ventas:

- Vendedores
- Brokers
- Eventos
- Mercadeo Directo

c. Estrategia Digital:

- Website
- Redes Sociales
- Online Ads
- Video Marketing
- Social Media Channels

d. Por Target:

- Distribuidos en tres grandes grupos y subgrupos, detallados en la siguiente imagen:



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

### A. IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

#### 1. Directores y Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

##### **KATHERINE SHAHANI DE MARTÍNEZ – Directora y Presidente**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 23 de junio de 1978

Domicilio Comercial: Bella Vista, Calle 61 Este, PH Panama Business Tower Nivel E3

Teléfono: 310-3888

Email: kshahani@gruposhahani.com

Katherine Shahani, nacida en Panamá, es reconocida experta en el desarrollo inmobiliario con más de 20 años de experiencia local e internacional, siendo la directora de planeación estratégica y pertenece a la junta directiva de Grupo Shahani. Grupo Shahani es un grupo familiar con 48 años en el mercado local dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales, comerciales, e industriales, siendo responsable de las ventas, mercadeo y relaciones públicas de los proyectos de Grupo Shahani.

Cursó sus estudios universitarios en Loyola University New Orleans, graduándose de administración de empresas y dos especializaciones en administración y mercadeo en (año 1999). Obtuvo Master of Business Administration (MBA) y Master on Real Estate and Construction Management, ambos en University of Denver (año 2001).

Ella es empresaria, estratega, relacionista pública y oradora internacional. Además, ha dirigido y participado activamente de varios gremios del sector empresarial. Fue presidente de ACOBIR en dos periodos, formó parte de la Junta Directiva de CONEP y es VP de AZOFRAP. También forma parte de juntas directivas de organizaciones sin fines de lucro enfocadas en ayudar, empoderar y educar a las mujeres y madres adolescentes como Voces Vitales, Consejo Nacional para la Paridad de Género, preside desde hace 10 años el comité de género del CONEP y también preside la Fundación Shahani. En el 2021, ha sido designada por el gobierno nacional como uno de los dos puestos de la empresa privada en la Junta Directiva de Pro-Panama.

A nivel de emprendimiento es socia co-fundadora de Elevel Group, una empresa de capacitaciones con programas de igualdad de género, power skills, wellness corporativo, alineando a empresas con el impacto

social de los Objetivos de Desarrollo Sostenibles, para empresas que quieran fidelizar, a través de upskilling, a sus colaboradores y clientes con una metodología innovadora llamada Elevel+. Katherine es co-conductora del programa de radio online “Elevate”. Katherine es Co-escritora del libro “International Real Estate” y recientemente, publicó su libro de entera autoría “El Balance de los Malabares”, ambos en la plataforma amazon.com. Además, es Coach de emprendimiento ha dictado cientos de charlas virtuales y presenciales a Audiencias diversas impactando miles de personas nacionales e internacionales.

**ROLANDO ALBERTO SHAHANI MILLAN - Director y Secretario**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 27 de julio de 1982

Domicilio Comercial: Bella Vista, Calle 61 Este, PH Panama Business Tower Nivel E3

Teléfono: 310-3888

Email: rshahani@gruposhahani.com

Actualmente es gerente de proyectos en Grupo Shahani. Entre sus funciones esta la creación de los planes de negocios, diseño, aprobación, contratación, desarrollo, entrega y administración de proyectos, principalmente en la división de interés social, parques industriales y nuevos desarrollos residenciales.

Cursó sus estudios universitarios en Southern Methodist University (SMU) en Dallas, Texas graduándose con el título de bachiller de administración de empresas y una especialización (Major) en finanzas para bienes raíces (año 2004). También obtuvo una licenciatura en Project Management y un MBA de Stetson University, a través del Aden Business School (2007).

En el año 2004 inicia su carrera laboral en Promotora Tuvivienda S.A., empresa de Grupo Shahani destinada a desarrollar los proyectos de interés social del Grupo. Durante su gestión al frente de la empresa desarrollo el proyecto Colinas de las cumbres entregando 1,000 unidades de viviendas. En el año 2007 inicia su labor en Grupo Shahani con la construcción del proyecto Cangrejo Bay (56 unidades de apartamento y local comercial), su primer edificio de apartamentos. En el año 2009 inicia su experiencia en el sector de parques industriales con la construcción del proyecto Ofibodegas de Panamá (31 unidades de office-bodegas). En el año 2010 inicia la construcción del Parque Industrial de las Américas (proyecto de 200has) que cuenta con más de 250,000 m2 de bodegas entregadas y una zona franca. Actualmente continúa gerenciando el Parque Industrial de las Américas y participa en la planificación de nuevos proyectos del Grupo Shahani y asociados.

En el ámbito Gremial fue miembro de la junta directiva del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (Convivienda) desde el año 2007 hasta el año 2021. También fue miembro de la junta directiva de la Empresa Nacional de Autopistas S.A. (ENA) empresa del estado a cargo de la construcción y administración de las autopistas del país.

**MICHELLE MARIE SHAHANI MILLAN - Director y Tesorero**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 3 de marzo de 1979

Domicilio Comercial: Bella Vista, Calle 61 Este, PH Panama Business Tower Nivel E3

Teléfono: 310-3888

Email: Mshahani@gruposhahani.com

Actualmente es gerente de administrativa en Grupo Shahani. Entre sus funciones está la administración de personal y planilla, administración de recursos y reducción de gastos administrativos.



Cursó sus estudios universitarios en Loyola University New Orleans, graduándose con el título de bachiller de administración de empresas (año 2001). También obtuvo un posgrado en Project Management y un posgrado en Gestión Empresarial de Stetson University, a través del Aden Business School (2007).

En el año 2004 inicia su carrera laboral en Desarrollo Turístico Vistamar, empresa de Grupo Shahani destinada a desarrollar el proyecto de playa de Grupo Shahani llamado Vistamar Golf, Beach & Marina. Durante su gestión al frente de la empresa desarrolló la cancha de golf Vistamar Golf, el Beach Club y el Sendero de Meditación. Además, gestionó el paisajismo del proyecto y los desarrollos de viviendas en las Terrazas al igual que el desarrollo del edificio Las Olas en Vistamar. En el año 2010 se traslada a gestionar el Desarrollo Hacienda Pacífica, siendo este un proyecto campestre de 65 viviendas en su primera fase. Desde el año 2010, es la gerente administrativa a nivel de todo Grupo Shahani.

En la actualidad forma parte de la Junta Directiva de Fundación Shahani.

## 2. EMPLEADOS DE IMPORTANCIA Y ASESORES

El Emisor no emplea a colaboradores directamente, se apoya con el personal de su afiliada Grupo Shahani.

## 3. ASESORES LEGALES

a. Asesor Legal del Emisor

**Sra. Khadine Valdés Ávila**

Dirección Comercial: Ave Samuel Lewis y Calle 61 Obarrio Panama Business Tower Nivel E3

Teléfono: (507) 310-8888

Idoneidad: No.4844

Correo electrónico: khadine.valdes@valdesavila.com

b. Asesores Legales de la Emisión, del Puesto de Bolsa, del Fiduciario y del Agente de Pago, Registro y Transferencia

**Sucre, Arias y Reyes**, ha sido designado como asesor legal para la preparación del Prospecto Informativo, del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia; Contrato de Corretaje de Valores, del Contrato de Suscripción y para el registro de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores. A continuación, sus datos:

Dirección Comercial: Avenida Ricardo Arango y Calle 61, Obarrio Edificio Sucre, Arias & Reyes

Teléfono: (507) 204 7900

Fax: (507) 264 1168

Correo: P.O. Box 08-1601832

Correo electrónico: sucre@sucre.net / www.sucre.net

## 4. AUDITORES

a. Auditor Interno

El emisor no cuenta con Auditor Interno.

b. Auditor Externo

**BDO Audit – Vidalina Candanedo**

Dirección Comercial: Urbanización Los Ángeles, Ave. El Paical

Teléfono: 279-9726

Correo electrónico: www.bdo.com.pa / vidalina.candanedo@bdo.com.pa



## B. COMPENSACIÓN

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

## C. GOBIERNO CORPORATIVO

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

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los Directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales.

De acuerdo con el Pacto Social del Emisor, la Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 miembros y tendrá el poder absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad. Los dignatarios del Emisor serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario. Una misma persona podrá desempeñar dos o más cargos y la sociedad tendrá la potestad de designar a los dignatarios adicionales que estime conveniente. Por su parte, la Junta de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad. El Representante Legal de la sociedad será el Presidente o en su defecto, la persona que designe la Junta Directiva. Las sesiones de la Junta de Accionistas y las de la Junta Directiva, podrán celebrarse en cualquier lugar, dentro o fuera del territorio de la República de Panamá. La presencia de la mayoría de los miembros de la Junta Directiva o de la Junta de Accionista, constituye quórum, para las sesiones de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas, respectivamente. Todas las resoluciones deberán ser aprobadas, por la mayoría de votos.

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

## D. EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor no reporta empleados contratados, pero el Grupo Shahani que le administra, cuenta con 91 colaboradores directos.

## E. PROPIEDAD ACCIONARIA

Bethson Investment Group, Inc., es una empresa afiliada a Grupo Shahani la cual, al 30 de junio de 2023, la composición accionaria del Emisor era la siguiente:

- Desarrollo Tabra como accionista al 100% de Bethson Investment Group, Inc.
- VRS Investments Corp, es accionista al 100% de Desarrollo Tabra.
- Los Señores Víctor Shahani y Rolando Shahani son accionistas de VRS Investments Corp a razón de 50%, respectivamente.

## VII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

### A. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 30 de junio de 2023, el Emisor mantenía saldos y transacciones con su parte relacionada, como se detalla a continuación:

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
<b>Cuentas por cobrar:</b>			
G S Ventas, S. A.	B/. <u>1,497,016</u>	<u>846,406</u>	<u>318,333</u>



El Emisor realiza transacciones comerciales con compañías relacionadas. Al 30 de junio de 2023, el Emisor mantenía saldos y transacciones como cuentas por cobrar con su parte relacionada GS Ventas, S.A. Los saldos con partes relacionadas no devengan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

## **B. PERSONAS QUE BRINDAN SERVICIOS RELACIONADOS AL PROCESO DE REGISTRO**

Ninguna de las personas naturales o jurídicas que brindan servicios relacionados al proceso del registro de los valores, son parte relacionada del Emisor.

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es Invertis Securities, S.A. Igualmente, Invertis Securities, S.A. actúa como Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión y junto UniTrust, Inc, en su calidad de “La Fiduciaria”, forman parte del mismo grupo económico, Grupo UniBank.

A su vez UniTrust es propietario de la Finca No.30418810, la cual será traspasada al Fideicomiso de Garantía y Administración que garantizará la Emisión.

## **C. INTERÉS DE EXPERTOS Y 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, Socio, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

## **VIII. TRATAMIENTO FISCAL**

Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

Queda entendido que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por interpretaciones, reformas o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y alcance del Código Fiscal (Artículo 701, Literal e), la Ley 18 de 2006 y sus modificaciones, el Decreto Ley 1 de 1999 modificado mediante la Ley 67 de 2011, que de alguna manera afecten los beneficios fiscales de que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

### **A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A GANANCIAS DE CAPITAL**

De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, 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 SMV, 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 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, 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.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de Bonos los adquiera fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago 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 a la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

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.

## **B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A INTERESES**

El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, y el Título II de la Ley 67 del 1 de septiembre del 2011 (la “Ley del Mercado de Valores”) prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la SMV y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un Impuesto sobre la Renta del cinco por ciento (5%), el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

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 de que se produzca algún cambio en los impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean o 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.

### **C. RETENCIÓN DE IMPUESTOS**

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los Impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

### **IX. INFORMACIÓN ADICIONAL**

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

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

### **X. ANEXOS**

- A. Términos Utilizados en este Prospecto Informativo.**
- B. Estados Financieros auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2022.**
- C. Estados Financieros Interinos del Emisor al 30 de junio de 2023.**
- D. Informe de Calificación de Riesgo de la Emisión.**



## ANEXO A

### TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO

A continuación, se presenta un glosario de ciertos términos que se utilizan a través del presente Prospecto Informativo. Los términos en plural harán referencia a los mismos términos en singular aquí definidos.

1. Agente de Pago, Registro y Transferencia: significa Invertis Securities, S.A.
2. Agente de Colocador o Puesto de Bolsa: significa Invertis Securities, S.A.
3. Beneficiarios Principales del Fideicomiso de Garantía y Administración: cuando el mismo exista, son los Tenedores Registrados de los Bonos, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Fiduciario, así como sus respectivos sucesores y cesionarios, y cualquier otra persona a favor de quien el Fideicomiso de Garantía y Administración garantiza pagos y se hubiese atendido de manera prioritaria todos los costos, gastos originados en el Fideicomiso, incluyendo, pero sin limitación alguna, honorarios, costos y gastos de su administración, así como los impuestos que fuesen aplicables por cualquier concepto derivados directa o indirectamente de la administración del presente Fideicomiso.
4. Beneficiarios Secundarios: el Fideicomitente 2, Fideicomitente 3, Fideicomitente 4, Fideicomitente 5, Fideicomitente 6 y el Fideicomitente 7 quienes serán beneficiarios del cien por ciento (100%) del saldo bancario o de cualesquiera Bienes Fideicomitados restantes o remanentes del presente Fideicomiso, siempre y cuando se hubiese cumplido con todas las obligaciones adeudadas a los Beneficiarios Principales y se hubiese cumplido con todas las demás condiciones estipuladas en el contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración, en el prospecto informativo de los Bonos, y los términos y condiciones de la Emisión.
5. Bolsa de Valores o LATINEX: significa la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
6. Bonos o Bono: significa la Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por una suma no mayor a Diez Millones de dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo.
7. Bonos Individuales: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III, Literal A, Numeral 2.
8. Bonos Globales: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III, Literal A, Numeral 2.
9. Calificación de Riesgo del Emisor: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II de Resumen de los Términos, Condiciones de la Oferta.
10. Central de Valores: significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).
11. Declaración de Vencimiento Anticipado: tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 12.
12. Día Hábil: significa cualquier día (que no sea sábado ni domingo, ni día feriado) en el cual los bancos estén abiertos para el público en general en la ciudad de Panamá.



13. Día de Pago de Interés: significa el último día de cada Periodo de Interés, y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el primer Día Hábil siguiente.
14. Dólares o US\$: significan la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
15. Emisor: significa Bethson Investment Group, Inc.
16. Eventos de Incumplimiento: tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 12.
17. Fecha de Emisión: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III de Descripción de la Oferta, Literal A, Numeral 5.
18. Fecha de Oferta Respectiva: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta.
19. Fecha de Vencimiento: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta.
20. Ley de Valores: significa el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999.
21. Mayoría de Tenedores: significan Tenedores Registrados que representen al menos el 51% del saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la respectiva serie.
22. Obligaciones de Hacer: tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 11, literal b.
23. Obligaciones de Hacer: tiene el significado atribuido en la Sección III, Literal A, Numeral 11, literal c.
24. Participante: significa la (s) persona (s) que mantiene (n) cuenta (s) con Latinclear.
25. Pago de Capital: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta.
26. Pago de Intereses: tiene el significado atribuido en la Sección I Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta.
27. Periodo de Interés: significa el periodo que comienza en la Fecha de Emisión de cada Bono y termina en el día de Pago de Interés inmediatamente siguiente; y cada periodo sucesivo que comienza en un Día de Pago de Interés y termina en el Día de Pago de Interés, inmediatamente siguiente.
28. Persona: significa cualquier persona natural o jurídica, incluyendo asociaciones y fideicomisos.
29. Precio Inicial de la Oferta: tiene el significado atribuido en la Sección I, Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta.
30. Prospecto: significa el prospecto informativo preparado por el Emisor en relación con la emisión de los Bonos registrado en la SMV, según sea adicionado, modificado y enmendado de tiempo en tiempo.
31. Registro de Tenedores de los Bonos: significa el registro de los Bonos llevado por el Agente de Pago en sus oficinas principales.
32. Series o Serie: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta.



33. SMV: significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá o sucesor legal.
34. Tasa a SOFR a plazo de CME: Conjunto diario de estimaciones de tasas de interés prospectivas, calculadas y publicadas para plazos de 1 mes, 3 meses, 6 meses y 12 meses, por CME Group.
35. Tasa de Interés: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de Resumen de los Términos y Condiciones de la Oferta.
36. Tasa de Interés Alterna: Significa la tasa de referencia que el Agente de Pago, Registro y Transferencia escoja, entre aquellas tasas de referencia reconocidas a nivel mundial como sucesoras de la Tasa SOFR, y que proporcione cotizaciones de tasas comparables a ésta última. Dicha tasa escogida será notificada al Emisor por el Agente de Pago, Registro y Transferencia; y para cada una de las Series significa la tasa anual que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado y comunicada a la SMV al menos tres (3) Días Hábiles previo a la Fecha de Oferta de cada una de estas Series mediante un Suplemento al Prospecto Informativo. La Tasa de Interés Alterna aplicará, si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés de cualquiera de las Series y solo en el caso en que una o varias de estas series hayan sido emitidas a una tasa de interés variable referenciada a SOFR, si el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina que no existen medios adecuados y razonables para la determinación de la Tasa SOFR para dicho Período de Interés.
37. Tenedor Indirecto: significa el inversionista, en relación con aquellos Bonos desmaterializados comprados a su favor, a través de una casa de valores o un intermediario, y que como tal, adquiere derechos bursátiles sobre los Bonos de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999.
38. Tenedor o Tenedores: significa todo Tenedor de los Bonos ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.
39. Tenedor Registrado: significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).

