PROSPECTO INFORMATIVO
CORPORACIÓN UNITED 28, S.A.

CORPORACIÓN UNITED 28, S.A. (el "Emisor") es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.14,767 de 2 de agosto de 2016, debidamente inscrita en la Notaría Primera del Circuito de Panamá, a la Ficha 2016, Rollo 155634416, de la Sección Mercantil del Registro Público, el 3 de agosto de 2016, domiciliada en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, Corregimiento de Don Bosco, Costa Sur, Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama, teléfono (507) 388-0888.

BONOS CORPORATIVOS
US$20,000,000.00

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.

Los Bonos Corporativos de esta emisión pública por un valor nominal de hasta Veinte Millones de Dólares (US$20,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, estará sujeta al Régimen de Tenencia Indirecta, por lo cual se emitirá en forma desmaterializada y representada 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 una. 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 17 de diciembre 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 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 dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie 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 dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva. Los detalles del cálculo, tasa de referencia, margen y otros a ser considerados en la tasa variable, se describen en la sección Descripción de la Oferta, 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 Periodo 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 periodo de interés. 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). 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 periódicas a capital conforme se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo y la Tabla de Amortización, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor, para cada serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales, 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, para su revisión y aprobación, 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 de la serie, las Garantías, el Pago de Capital, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, el Periodo de Interés y los Días de Pago de Intereses con no menos dos (2) 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 Descripción de la Oferta, de este Prospecto. Los Bonos podrán estar garantizados, a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración. Para la Serie A, UniTrust Inc. actuará como Fiduciario en beneficio de los tenedores de la emisión. Los bienes y derechos que formarán parte del Fideicomiso que garantizarán la Serie A, se detallan en la sección Descripción de la Oferta. La relación Monto Total de esta Emisión sobre el Capital Pagado del Emisor es de 2,000 veces al 31 de marzo de 2025. La Emisión cuenta con una calificación de riesgo local de paA+, Perspectiva Estable otorgada por Pacific Credit Rating, Inc. (PCR), el 01 de septiembre de 2025. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISION.**

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%

Cifras Representadas en US$			
	Precio al público	**Gastos de la Emisión**	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	US$100.00	US$0.63	US$99.37
Total	**US$20,000,000.00**	**US$126,177.77**	**US$19,873,822.23**

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

Fecha de Oferta: 18 de septiembre de 2025 **Fecha de Impresión**: 19 de septiembre de 2025

Resolución No. SMV-359-25 del 16 de septiembre de 2025

DIRECTORIO

EMISOR

CORPORACIÓN UNITED 28, S.A.
Don Bosco, Costa Sur, Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama
Teléfono: (507) 388-0888
Contacto: Carlos Soto Bracho
Correo electrónico: c.soto@usp.edu.pa
Página Web: https://usp.edu.pa/
Contacto para SERI: Carlos Soto Bracho
Correo electrónico: c.soto@usp.edu.pa

ESTRUCTURADOR,
CASA DE VALORES, PUESTO DE BOLSA
AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
INVERTIS SECURITIES, S.A.
Ave. Balboa, Urbanización Marbella, P.H. Grand Bay, Piso 4
Teléfono: 214-0000
Apartado Postal: 0832-01068 Panamá, República de Panamá
Contacto: José Ramón Mena
Correo electrónico: jrm@invertissecurities.com
Página Web: https://www.invertissecurities.com

AGENTE FIDUCIARIO

UNI TRUST, INC.
Avenida Balboa P.H. Grand Bay Tower, Planta Baja
Teléfono: 297-6000, Fax: 223-3149
Apartado Postal: 0831-01144 Panamá, República de Panamá
Contacto: Xochilt Fernández
Correo electrónico: xochilt.fernandez@unibank.com.pa
Página Web: unitrust@unibank.com.pa

AUDITORES EXTERNOS
BDO PANAMÁ
BDO Panamá
Urbanización Los Ángeles, Ave. El Paical
Edificio BDO
Panamá, República de Panamá
Teléfono 279-9700
Página Web: www.bdo.com.pa / nuvia.cedeno@bdo.com.pa

ASESORES LEGALES DEL EMISOR
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
Contacto: Jorge Alexander Olivardía
Correo electrónico: sucre@sucre.net
Página Web: www.sucre.net

AGENCIA CALIFICADORA DE RIESGO
PACIFIC CREDIT RATING (PCR)
Edificio Quartier, No. 22 C Urbanización San Francisco
Teléfono: (507) 203-1474
Apartado Postal: 0834-01076
Contacto: Tatiana Torres: ttorres@ratingspcr.com
Página Web: www.ratingspcr.com

ENTIDAD DE REGISTRO
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Calle 50, PH Global Plaza, Piso 8
Teléfono 501-1700
Apartado 0832-2281 WTC
Correo electrónico: info@supervalores.gob.pa
Página Web: www.supervalores.gob.pa

LISTADO
BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores
Teléfono: 269-1966 / Fax 269-2457
Apartado 0823-00963
Contacto: Olga Cantillo
Correo electrónico: bolsa@latinexgroup.com
Página Web: www.latinexbolsa.com

CENTRAL DE CUSTODIA
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores
Teléfono: 214-6105 / Fax 214-8175
Apartado 0823-04673
Contacto: Lerzy Batista
Correo electrónico: operaciones@latinexgroup.com
Página Web: www.latinexcentral.com

ÍNDICE

I. RESUMEN DE TÉRMINOS, CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA 4

II. FACTORES DE RIESGO 10
- A. DE LA OFERTA 10
- B. DEL EMISOR 14
- C. DEL ENTORNO 15
- D. DE LA INDUSTRIA 17

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA 17
- A. DETALLES DE LA OFERTA 17
- B. PLAN DE DISTRIBUCION 33
- C. MERCADOS 34
- D. GASTOS DE LA EMISION 34
- E. USO DE LOS FONDOS 35
- F. IMPACTO DE LA EMISION 35
- G. GARANTÍAS 36

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR 45
- A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR 45
- B. CAPITAL ACCIONARIO 47
- C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DE LA SOLICITANTE 47
- D. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO 47
- E. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA 53
- F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO 53
- G. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS 53
- H. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS 53

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS 54
- A. RESUMEN DE LAS CIFRAS DEL EMISOR 54
- B. ANÁLISIS DE RESULTADOS DE OPERACIONES Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR 56
- C. ANALISIS DE PERSPECTIVAS DEL EMISOR 57

VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS 57
- A. IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA 57
- B. COMPENSACIÓN 60
- C. GOBIERNO CORPORATIVO 60
- D. EMPLEADOS 60
- E. PROPIEDAD ACCIONARIA 60

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES 61
- A. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS 61
- B. PERSONAS QUE BRINDAN SERVICIOS RELACIONADOS AL PROCESO DE REGISTRO 62
- C. INTERÉS DE EXPERTOS Y ASESORES 62

IX. TRATAMIENTO FISCAL 62
- A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A GANANCIAS DE CAPITAL 62
- B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON RESPECTO A INTERESES 63
- C. RETENCIÓN DE IMPUESTOS 63

X. INFORMACIÓN ADICIONAL 63

XI. ANEXOS 64
- A. TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO. 64
- B. ESTADOS FINANCIROS AUDITADOS DEL EMISOR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024. 64
- C. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DEL EMISOR AL 31 DE MARZO DE 2025. 64
- D. INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA EMISIÓN. 64

I. RESUMEN DE TÉRMINOS, CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO 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:	Corporación United 28, S.A. (en adelante el "Emisor").
Tipo de Valor:	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 que será enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, a más tardar dos (2) 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$20,000,000.00.
Moneda de Pago de la obligación:	Dólares de los Estados Unidos de América "US$".
Monto Total de la Oferta:	El monto de la Emisión será de hasta Veinte Millones de Dólares (US$20,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
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$19,873,822.23, serán utilizados inicialmente para (i) cancelar crédito bancario que el Emisor mantiene con Mercantil Banco, S.A. y proveedores varios, adquirido para financiar inicialmente el Proyecto, el cual corresponde al 45% del total de la emisión y que actualmente reflejan un saldo aproximado a capital de Nueve Millones Quinientos Mil Dólares (US$9,500,000.00), (ii) como recursos líquidos para aportar al capital de trabajo de empresas relacionadas y, (iii) para financiar futuras mejoras o expansión a las instalaciones del proyecto así como su equipamiento necesario. A la cancelación del préstamo bancario y proveedores se le asignará la Serie A, por lo cual el Emisor podrá emitir series adicionales ejemplos B, C, D, etc, siempre respetando el monto máximo autorizado para emitir en colocación primaria.
Fecha de Oferta Inicial:	18 de septiembre de 2025.
Fecha de Oferta Respectiva:	Será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta al público inversionista cada una de las series de los Bonos.
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.
Precio:	Inicialmente los Bonos serán ofrecidos a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Este precio también podrá contar con descuentos o con prima sobre el precio, lo cual dependerá de las condiciones del mercado en el momento de la colocación de los Bonos y el establecimiento de este precio por el Emisor.

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 múltiplos de dicha denominación.

Precio inicial de la Oferta: El precio inicial de la oferta de los Bonos de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada serie.

Fecha de Vencimiento: La Fecha de Vencimiento de cada una de las Series de los Bonos, será comunicada mediante Suplemento al Prospecto Informativo enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) 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 enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor, según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un Suplemento al Prospecto Informativo enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, para su notificación y autorización. Los detalles del cálculo, tasa de referencia, margen y otros a ser considerados en la tasa variable, se describen en la Sección Descripción de la Oferta, 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 (según se disponga en el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo), hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención anticipada (de haberla) de la respectiva serie de los Bonos.

Cálculo de Intereses: Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos, serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto 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.

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 enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) 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.

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, enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Respectiva, pudiendo ser pagado mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento, en abonos extraordinarios a capital o mediante amortizaciones periódicas a capital conforme se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo y la Tabla de Amortización, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor, para cada serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales, anuales.

Periodo de Gracia: El Emisor podrá establecer un Periodo de Gracia para el pago de capital de los Bonos. Este Periodo de Gracia de existir, será comunicado por el Emisor mediante Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie correspondiente, enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Respectiva. Los Bonos que cuenten con este Periodo de Gracia, contarán con su respectiva Tabla de Amortización en la cual se observará dicho Periodo de Gracia. Una vez transcurrido el Periodo de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada Serie será pagado en la forma y frecuencia que determine el Emisor.

Redención Anticipada: El Emisor podrá establecer, para cada serie, si los Bonos de la determinada serie, podrán o no ser objeto de redención anticipada. El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos, total o parcialmente, de cada una de las series o la totalidad de las mismas, a partir de la fecha que determine el Emisor y será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva. Información adicional en casos de redención anticipada se describen en la sección Descripción de la Oferta, de este Prospecto.

Garantía: Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples Series Garantizadas y Series No Garantizadas, indicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Respectiva.

La Serie A estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía y Administración (el "Fideicomiso de Garantía y Administración Corporación United 28, S.A.") a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de esta serie y aquellos que de tiempo en tiempo se incorporen.

Se designa inicialmente, para la Serie A, 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 UNI TRUST, INC. (la "FIDUCIARIA").

El Patrimonio del Fideicomiso de Garantía y Administración de la Serie A estará constituido por activos inmuebles que se listan en la Sección Descripción de la Oferta y los cuales serán traspasados al Fideicomiso en propiedad y título Fiduciario.

Los bienes y derechos que formarán parte del Fideicomiso que garantizarán las Series Garantizadas, cuando existan, se detallarán en el correspondiente Contrato de Fideicomiso. En el caso de Series garantizadas, posteriores a la Serie A, la información sobre las garantías, factores de riesgo y toda la documentación relacionada a la misma, será remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores con al menos veinte días hábiles de antelación (20 días hábiles) antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, para que sea analizada y aprobada. La documentación relacionada a la garantía y al fiduciario deberá cumplir con lo establecido en la Sección de Garantías del Texto Único del Acuerdo No. 2-2010.

El Patrimonio correspondiente a este Fideicomiso de Garantía y Administración de la serie garantizada, se detallará en el Suplemento al Prospecto Informativo y el mismo será traspasado al Fideicomiso en propiedad y título Fiduciario. En estos casos el Fideicomiso de Garantía y Administración será constituido en un plazo de sesenta (60) días calendario y solamente para el caso de garantías constituidas sobre bienes inmuebles en ciento veinte (120) días calendario contados desde la Fecha de Oferta de la primera Serie Garantizada.

Fuente de Pago: El pago de intereses y el repago del capital de los Bonos, provendrá del canon de arrendamiento pagado por su relacionada United School Of Panama (USP), en calidad de arrendatario del Contrato de Arrendamiento firmado entre las partes.

Estructurador y Puesto de Bolsa: Invertis Securities, S.A.

Agente de Pago, Registro y Transferencia: Invertis Securities, S.A.

Agente Fiduciario: Uni Trust, Inc.

Fideicomitente Emisor: Corporación United 28, S.A.

Asesor Legal: Sucre, Arias & Reyes (Asesor legal del Emisor, del Puesto de Bolsa, Agente de Pago y Fiduciario).

Central de Custodia: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).

Listado: Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex)

Registro: Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) mediante Resolución No.SMV-359-25 del 16 de septiembre de 2025.

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: Pacific Credit Rating, Inc. (PCR).

Calificación de Riesgo de la Emisión: Pacific Credit Rating, Inc. (PCR) asignó calificación de riesgo de paA+ con Perspectiva Estable a los Bonos Corporativos, según el Informe de Calificación de fecha 01 de septiembre de 2025. Una copia completa de este informe de calificación se encuentra adjunta como Anexo D de este Prospecto Informativo.

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

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

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al Emisor el registro de la transferencia de los Bonos a su nombre, el Tenedor Registrado deberá mostrar evidencia al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al Emisor del pago del impuesto de ganancia de capital, o de cualquier otro impuesto, que, a la sazón, esté vigente, para este tipo de operaciones.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses generados por los Bonos: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por el artículo 146 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. En caso de que los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores no sean colocados a través

de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de 5% que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses.

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

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 de la respectiva serie 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.

El Riesgo de Pago de Capital e Intereses de la Emisión

La fuente principal de ingresos del Emisor, para poder cumplir con el pago de intereses y del capital de los Bonos, corresponde al canon de arrendamiento pagado por su relacionada United School Of Panama (USP), en calidad de arrendatario del Contrato de Arrendamiento firmado entre las partes. Por lo tanto, el repago del capital e intereses de esta emisión, dependen del cumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, previamente mencionado, y el incumplimiento del mismo pudiera afectar la capacidad de pago del Emisor, afectando con ello también el repago de los Bonos.

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$19,873,822.23, serán utilizados inicialmente para (i) cancelar crédito bancario que el Emisor mantiene con Mercantil Banco, S.A. y proveedores varios, adquirido para financiar inicialmente el Proyecto, el cual corresponde al 45% del total de la emisión y que actualmente reflejan un saldo aproximado a capital de Nueve Millones Quinientos Mil Dólares (US$9,500,000.00), (ii) como recursos líquidos para aportar al capital de trabajo de empresas relacionadas y, (iii) para financiar futuras mejoras o expansión a las instalaciones del proyecto así como su equipamiento necesario. A la cancelación del préstamo bancario y proveedores se le asignará la Serie A, por lo cual el Emisor podrá emitir series adicionales ejemplos B, C, D, etc, siempre respetando el monto máximo autorizado para emitir en colocación primaria. 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 de Mercado Secundario
En la República de Panamá el mercado secundario de valores es muy ilíquido, al ser el mismo muy pequeño y en desarrollo, con ausencia de un gran número de inversionistas que promueva las negociaciones de manera permanente. Por lo tanto, los Tenedores Registrados de los Bonos pudiesen verse afectados al momento 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. El Emisor no se compromete a darle liquidez a los Bonos ni a crear un mercado secundario, para estos bonos.

En la sección II del Presente Prospecto Informativo, se detallan factores de riesgo adicionales a los previamente indicados.

II. FACTORES DE RIESGO

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

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

- **Riesgo de Liquidez**
  Las actividades del Emisor se limitan a las relacionadas con su arrendatario United School Of Panama (USP). 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 relacionados con el servicio de deuda.

- **Riesgo por ausencia de fondo de amortización**
  Esta emisión no cuenta con una reserva o fondo de amortización, por consiguiente, existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el servicio de deuda o con el pago del capital.

- **Riesgo por Ausencia Temporal de Constitución de Garantías**
  A la fecha de la autorización del registro de la presente Emisión, no se cuenta con garantía ya que la cesión de los bienes se perfeccionará dentro de los 120 días calendarios contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la emisión, a favor del Fideicomiso de Garantía y Administración con Uni Trust, Inc. como Agente Fiduciario y el Emisor como Fideicomitente Emisor dueño de La Finca que será cedida al Fideicomiso.

  De no realizarse la cesión de bienes, la emisión de Bonos no contará con garantías, ocasionando un Evento de Incumplimiento que podría dar lugar a una Declaración de Plazo Vencido.

- **Riesgo por Valor de las Garantías**
  Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado ante cualquier accidente, eventos o desastres naturales, y por consiguiente su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas con la emisión.

- **Riesgo por valoración de los bienes dados en Garantías**
  Los Bonos podrán estar garantizados, a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración a favor de sus Tenedores Registrados, el cual mantendrá en resguardo, los bienes dados en garantía. Para aquellas series garantizadas existe un riesgo de que el valor de liquidación del bien inmueble 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 que mantiene como garantías bienes en fideicomiso de esta emisión.

- **Riesgo por Vencimiento Anticipado.**
  La presente emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Vencimiento Anticipado que se detallan en la Sección III Descripción de la Oferta – Eventos de Vencimiento Anticipado de este prospecto informativo, que en el caso de que se suscite alguno de ellos, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la presente Emisión.

- **Riesgo por Redención Anticipada**
  Los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor, tal y como se describe en la Sección Descripción de la Oferta. 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 podrá redimir en cualquier fecha que determine cualquiera de las Series total o parcialmente.

  El Emisor podrá hacer redenciones obligatorias parciales a prorrata entre todas las series emitidas y en circulación, sin penalidad y al 100% del Saldo Insoluto de Capital. 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.

- **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 de la respectiva serie 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.

- **Riesgo por Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones**
  El Emisor es parte de un grupo de compañías relacionadas, las cuales llevan a cabo transacciones comerciales y de financiamiento entre sí.

  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.

- **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$19,873,822.23, serán utilizados inicialmente para (i) cancelar crédito bancario que el Emisor mantiene con Mercantil Banco, S.A. y proveedores varios, adquirido para financiar inicialmente el Proyecto, el cual corresponde al 45% del total de la emisión y que actualmente reflejan un saldo aproximado a capital de Nueve Millones Quinientos Mil Dólares (US$9,500,000.00), (ii) como recursos líquidos para aportar al capital de trabajo de empresas relacionadas y, (iii) para financiar futuras mejoras o expansión a las instalaciones del proyecto así como su equipamiento necesario. A la cancelación del préstamo bancario y proveedores se le asignará la Serie A, por lo cual el Emisor podrá emitir series adicionales ejemplos B, C, D, etc, siempre respetando el monto máximo autorizado para emitir en colocación primaria. 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 de Mercado Secundario**
  En la República de Panamá el mercado secundario de valores es muy ilíquido, al ser el mismo muy pequeño y en desarrollo, con ausencia de un gran número de inversionistas que promueva las negociaciones de manera permanente. Por lo tanto, los Tenedores Registrados de los Bonos pudiesen verse afectados al momento 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. El Emisor no se compromete a darle liquidez a los Bonos ni a crear un mercado secundario, para estos bonos.

- **El Riesgo de Pago de Capital e Intereses de la Emisión**
  La fuente principal de ingresos del Emisor, para poder cumplir con el pago de intereses y del capital de los Bonos, corresponde al canon de arrendamiento pagado por su relacionada United School Of Panama (USP), en calidad de arrendatario del Contrato de Arrendamiento firmado entre las partes. Por lo tanto, el repago del capital e intereses de esta emisión, dependen del cumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, previamente mencionado, y el incumplimiento del mismo pudiera afectar la capacidad de pago del Emisor, afectando con ello también el repago de los Bonos.

- **Riesgo de Prelación.**
  El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, sin embargo, sí aplican prelaciones sobre el pago de capital e intereses de los Bonos, para los casos establecidos por la ley aplicable.

Adicional, la Declaración de Vencimiento Anticipado establece un orden de prelación en relación a la distribución de pagos en estos casos, los cuales, de no efectuarse en el orden señalado, podría impactar tanto a Tenedores Registrados como a participantes de la emisión.

- **Riesgo de disminución al Patrimonio del Fideicomiso**
  Las Series garantizadas, contarán con un Fideicomiso de Garantía y Administración el cual 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, o cualquier otra suma que deba cancelar en virtud del contrato de Fideicomiso, el Fiduciario estará autorizado a descontar dicha suma del Patrimonio Fideicomitido, lo cual pudiera afectar en última instancia a los Tenedores Registrados ya que el descuento de dicha comisión pudiera disminuir el Patrimonio Fideicomitido.

- **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.

- **Riesgo de dispensas por parte de los Tenedores Registrados.**
  Aquellos Tenedores Registrados que representen la Mayoría de los Tenedores Registrados como tal término se define en la sección de definiciones (Anexo A), podrán a solicitud del Emisor, dar su dispensa de darse algún incumplimiento en las obligaciones de hacer y no hacer de la presente oferta o en caso de producirse un Evento de Incumplimiento. Por tanto, el resto de los Tenedores Registrados estarán sujetos a la dispensa, a pesar de que puedan tener alguna objeción o reserva al respecto de la dispensa otorgada.

- **Riesgo de calificación de riesgo.**
  El Emisor ha solicitado la calificación de una empresa calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión independiente relativa al riesgo de los Bonos. La presente Emisión cuenta con una calificación de riesgo local de paA+, Perspectiva Estable, emitida por Pacific Credit Rating (PCR) el 01 de septiembre de 2025. La Emisión estará sujeta a variaciones en la calificación de riesgo. Existe la posibilidad de que la calificación de riesgo de la Emisión, durante la vigencia de la misma sea aumentada a una mejor categoría de inversión o bien que sea reducida a una categoría por debajo de A+.

- **Riesgo de liberación de Garantías**
  Los Tenedores Registrados no tendrán participación, voz o voto en el proceso de liberación de las garantías aportadas al fideicomiso (de haberlo) siempre que, a juicio del Fiduciario, los Bienes Fideicomitidos superen en todo momento el 125% del valor del saldo insoluto adeudado a los Tenedores Registrados. Por lo cual, a pesar de que se mantendría la cobertura de la garantía, los bienes liberados podrían tener mejores condiciones, mejor valor de mercado, ubicación que los bienes que se mantendrán en el Fideicomiso, evitando la rápida ejecución en caso de necesitarse, en comparación a los bienes que se mantengan en la garantía. Por lo tanto, dicha liberación podría ser en detrimento de los Tenedores Registrados, sin derecho a voto y voz.

- En caso de redenciones parciales de los Bonos, si las hubiere, o en caso de requerimiento del Fideicomitente, el Fiduciario podrá, previa solicitud del Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar o reemplazar ciertos Bienes Fideicomitidos, siempre y cuando, a juicio del Fiduciario, se cumpla en todo momento, con las obligaciones derivadas de la Emisión, es decir se cumpla con el porcentaje de garantía del ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto adeudado a los Tenedores. Si la valoración del Fiduciario no es la adecuada en este proceso de reemplazo de garantías, podría ocasionarse una disminución de la cobertura de la deuda y una posible afectación a los Tenedores.

- **Riesgo de exoneración de responsabilidad del fiduciario con relación a los cobros del Emisor**

El Emisor se encargará directamente de gestionar el cobro de los cánones de arrendamiento cedidos inicialmente o futuros, quedando con ello el Fiduciario exonerado de toda responsabilidad ante el deterioro o la omisión de los mismos.

B. DEL EMISOR

- **Razones Financieras: Apalancamiento, de deuda, ROA y ROE.**

El Emisor tiene como actividad principal el dedicarse a las actividades propias de arrendador del bien inmueble de su propiedad y que se aporta como garantía de la emisión. Los resultados financieros del Emisor, dependen de los ingresos o flujos que reciba por el canon de arrendamiento de esta bien inmueble..

a) Nivel de Deuda y Apalancamiento:

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2024, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado del emisor es de 1,156 veces y la relación entre los pasivos totales y el total de patrimonio neto es de 1.50 veces.

Al cierre del 31 de marzo de 2025, de acuerdo con los Estados Financieros Interinos, esta relación pasivos totales y el capital pagado del emisor es de 1,177 veces y la relación entre los pasivos totales y el total de patrimonio neto es de 1.52 veces.

b) ROA:

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2024, la relación entre utilidad neta y total de activos es de 4.41 %.

Al cierre del 31 de marzo de 2025, de acuerdo con los Estados Financieros Interinos, esta relación utilidad neta y total de activos es de 0.30%.

c) ROE:

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2024, la relación entre utilidad neta y patrimonio neto es de 11.05%.

Al cierre del 31 de marzo de 2025, de acuerdo con los Estados Financieros Interinos, esta relación utilidad neta y patrimonio neto es de 0.75%.

- **Riesgo de Tasa de Interés**

La Tasa de Interés Anual de cada serie podrá ser fija o variable, 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.

- **Riesgo por Ausencia de principios y procedimientos de Gobierno Corporativo.**

El Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las guías y principios de Gobierno Corporativo recomendados mediante Acuerdo No.12 de 11 de noviembre de 2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

- **Riesgo de Mercado**

El Emisor tiene como actividad principal el dedicarse a las actividades propias de arrendador del bien inmueble de su propiedad y que se aporta como garantía de la emisión, por otro lado, su arrendatario del cual dependen sus ingresos pertenece al Sector Terciario - Enseñanza. A continuación, se detallan factores que pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor:

a) El desempeño de la economía panameña y global;
b) El desempeño general del arrendatario; y
c) Variación en el marco regulatorio.

- **Riesgo por Fuente Externa de Ingresos**
  La fuente principal de ingresos del Emisor para el pago de intereses y capital de los Bonos, proviene de los cánones de arrendamiento en virtud del Contrato de Arrendamiento pagado por su relacionada United School Of Panama (USP). Existe el riesgo de que el arrendatario pueda incumplir con sus pagos, afectando por consiguiente al Emisor, ya que se vería impedido de cumplir con los pagos de intereses y capital a los Tenedores de los Bonos. Adicional, el arrendatario pudiera en la renovación del Contrato de Arrendamiento, decidir no continuar con su renovación impactando al Emisor y por ende a los Tenedores de los Bonos.

- **Riesgo Operacional**
  Las operaciones del Emisor pudieran verse afectadas por interrupciones en las actividades propias del arrendatario United School Of Panama (USP), y que se pudieran ocasionar por los siguientes eventos:

  a) Disminución de matrículas de estudiantes por aumento de la competencia.

  b) Pandemia sanitaria que impida a los estudiantes asistir.

  c) Desestabilización de la economía e inseguridad del país que pudiera afectarla.

  d) Reducción de su personal docente por asistir con la competencia, entre otros.

- **Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza.**
  Existe el riesgo que los desastres naturales o cualquier siniestro, dependiendo de su magnitud, puedan tener un impacto adverso considerable en las instalaciones del colegio United School Of Panama (USP).

  Un desastre natural o cualquier siniestro, podría tener un impacto severo sobre los activos físicos de propiedad del Emisor y ocasionar la interrupción de las actividades del colegio afectando el arrendamiento. 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 de estudiantes que pudieran asistir al colegio. 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 y, por consiguiente, afectar el repago del Emisor.

- **Riesgo Fiscal**
  El Emisor es un contribuyente fiscal en la República de Panamá, y por lo tanto 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, es decir que 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.

- **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

- **Riesgo relacionado al tamaño de la economía**
  La economía panameña es muy pequeña y poco diversificada, por consiguiente, cualquier evento que pueda afectarla podría tener un impacto negativo en la actividad del Emisor y su arrendatario.

- **Riesgo País**
  Tanto el Emisor como las operaciones del arrendatario United School Of Panama (USP), están ubicadas en la República de Panamá, por tal razón 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, por lo que no puede garantizar que el crecimiento de la economía en el país continuará a futuro ni que los acontecimientos políticos, económicos, fiscales o regulatorios que se den posterior a esta Emisión no afectarán adversamente sus operaciones.

- **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.

- **Factores Políticos**
  La condición financiera del Emisor o su arrendatario 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.

- **Riesgo de política o régimen 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.

- **Riesgo cambiario**
  El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (1) Utiliza el dólar como moneda 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.

- **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 los Bonos.

- **Riesgo jurisdiccional**
  El Emisor, es una sociedad debidamente incorporada y organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, por lo cual está sujeta a posibles acciones legales por parte de entidades e instituciones de orden público o personas naturales y jurídicas. Por lo anterior, no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional, que perjudique las actividades comerciales que realiza o al sector inmobiliario en el cual se desenvuelve. Adicionalmente, cambios en materia fiscal, laboral, comercial entre otros pueden incidir en las operaciones del Emisor.

D. DE LA INDUSTRIA

- **Naturaleza y Competencia del Negocio**
  Considerando las competencias con que cuenta el Emisor o su arrendatario, se puede afirmar que actualmente existen otros proyectos de enseñanza similares y que son competencia directa. La disponibilidad de estos y otras ofertas académicas en el futuro, podrían ocasionar una merma en la demanda de estudiantes que acudan al colegio USP.

- **Riesgo de Condiciones de Competencia**
  El aumento en la oferta de proyectos similares a la oferta del Emisor, puede tener un efecto adverso en el precio de venta o de arrendamiento de los inmuebles, afectando la situación financiera del Emisor.

- **Riesgo de Regulación o Legislación**
  El sector inmobiliario está expuesto a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que, pudiesen generar consecuencias negativas en sus operaciones, como lo son: 1) cambios en el marco fiscal, 2) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

- **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.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. DETALLES DE LA OFERTA

La Junta Directiva del Emisor, mediante Acta de Junta Directiva fechada el 17 de diciembre de 2024, autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos hasta por la suma Veinte Millones de Dólares (US$20,000,000.00), 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 relación Monto Total de esta Emisión sobre el Capital Pagado del Emisor es de 2,000 veces al 31 de marzo de 2025. Por su parte la relación del total de pasivos entre el capital pagado al 31 de marzo de 2025 es de 1,177 veces, y la relación del valor nominal de la emisión sobre el patrimonio del emisor es de 2.5 veces.

El Emisor se reserva el derecho de emitir varias series 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 y autorizado de la emisión. Los Bonos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o según las condiciones de redención anticipada detalladas en cada serie. La Emisión estará disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Esta Emisión fue autorizada para su venta en Oferta Pública por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.SMV-359-25 del 16 de septiembre de 2025. Los Bonos constituyen una obligación directa del Emisor, no subordinada. La emisión podrá contar con un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración, y para la Serie A, se ha designado a Uni Trust, Inc., como Agente Fiduciario. El Fideicomiso se constituye en la República de Panamá. El domicilio será el domicilio del Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía y Administración de la Serie A, se denominará Fideicomiso de Garantía y Administración "Corp. United 28" y será constituido dentro del plazo máximo de ciento veinte (120) días calendarios desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la emisión. El Emisor podrá emitir series garantizadas o no garantizadas. Si una Serie determinada a ser emitida tendrá garantías, las mismas se mantendrán en un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración en beneficio de los tenedores de dicha Serie. Los bienes y derechos que formarán parte del Fideicomiso que garantizarán la Serie, cuando existan, se detallarán en el Contrato de Fideicomiso. En el caso de Series garantizadas, posteriores a la Serie A, la información sobre las garantías, factores de riesgo y toda la documentación relacionada a la misma, será remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores con al menos veinte días hábiles de antelación (20 días hábiles) antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, para que sea analizada y aprobada. La documentación relacionada a la garantía y al fiduciario deberá cumplir con lo establecido en la Sección de Garantías del Texto Único del Acuerdo No. 2-2010.

El Patrimonio correspondiente a este Fideicomiso de Garantía y Administración de la serie garantizada, se detallará en el Suplemento al Prospecto Informativo y el mismo será traspasado al Fideicomiso en propiedad y título Fiduciario. En estos casos el Fideicomiso de Garantía y Administración será constituido en un plazo de sesenta (60) días calendario y solamente para el caso de garantías constituidas sobre bienes inmuebles en ciento veinte (120) días calendario contados desde la Fecha de Oferta de la primera Serie Garantizada.

La Serie de los Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, Fecha de Emisión Respectiva, Monto de la Serie, las Garantías (de haberlas), 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, en abonos extraordinarios a capital o mediante amortizaciones a capital, lo cual deberá incluir tabla de amortización de capital, será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Respectiva.

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:

- **Tasa, Cómputo y Pago de Intereses**
  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, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante Suplemento a este Prospecto Informativo, con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. 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 dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva. 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 y una tasa máxima, según sea definido por el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia. Tasa de Interés Alterna será 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. Para aquellas series emitidas y en circulación con tasa variable y cuando aplique una actualización, la tasa escogida será notificada al Emisor por el Agente de Pago, Registro y Transferencia; y para cada una de las Series nuevas con tasa variable posterior a una selección de la Tasa Alterna significa la tasa anual que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado y comunicada a la SMV al menos dos (2) 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.

La tasa variable será revisada y determinada mensual, trimestral, semestral o anualmente, según corresponda, 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 del Chicago Mercantile Exchange (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 la SMV y 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 al menos un (1) hábil posterior a la fecha en que el Agente de Pago, Registro y Transferencia hubiese manifestado no poder determinar la Tasa SOFR. 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 dos (2) 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 y una tasa máxima, 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 serán devengados desde la Fecha de Emisión y sobre el Saldo Insoluto a Capital pagados, 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 de Pago, Registro y Transferencia, 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; de decir, que los intereses devengados para los bonos incluirán el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, 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 Incumplimiento, sólo en la medida permitida por la ley aplicable.

- **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.

  El precio inicial de la oferta de los Bonos de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada serie.

- **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 18 de septiembre de 2025.

  Esta emisión no cuenta con un número limitado de tenedores, ni de restricciones a los porcentajes de la tenencia. Al momento de la estructuración de esta emisión, no se han experimentado circunstancias que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

- **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.

- **Fecha de Vencimiento de los Bonos**
  La fecha de vencimiento de cada serie de los Bonos, será notificada por el Emisor, con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta inicial de cada serie, mediante el Suplemento al Prospecto Informativo.

- **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, enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Respectiva, pudiendo ser pagado mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento, en abonos extraordinarios a capital o mediante amortizaciones periódicas a capital conforme se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo y la Tabla de Amortización, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor, para cada serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales, anuales. El repago del capital de los Bonos, provendrá de los cánones de arrendamiento en virtud del Contrato de Arrendamiento pagado por su relacionada United School Of Panama (USP).

- **Periodo de Gracia:**
  El Emisor podrá establecer un Periodo de Gracia para el pago de capital de los Bonos. Este Periodo de Gracia de existir, será comunicado por el Emisor mediante Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie correspondiente, enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Respectiva. Los Bonos que cuenten con este Periodo de Gracia, contarán con su respectiva Tabla de Amortización en la cual se observará dicho Periodo de Gracia. Una vez transcurrido el Periodo de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada Serie será pagado en la forma y frecuencia que determine el Emisor.

- **Redención Anticipada**
  El Emisor podrá establecer, para cada serie, si los Bonos pueden o no ser objeto de redención anticipada. El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos, total o parcialmente, de cada una de las series o la totalidad de las mismas, a partir de la fecha que determine el Emisor y será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva.

  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 podrá 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 parte del emisor producto de su flujo de caja o por venta parcial del bien inmueble dado en garantía u otros que en el futuro se puedan aportar como 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 o la determinada serie si el Emisor así lo determina. 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. Si el primer Día Hábil siguiente supone un cambio de mes, el pago se trasladará al último día hábil del mes correspondiente de pago.

- **Fiduciario del Fideicomiso**
  Uni Trust, Inc., ha sido designado como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y Administración "Corp. United 28", para la Serie A 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.

- **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) Previa instrucción del EMISOR, bien sea de manera directa o a través de sus mandantes o apoderados debidamente constituidos, proceder con la confección de las instrucciones de depósito de los Bonos, que respaldarán el desembolso solicitado por El Emisor.

  b) Percibir el importe correspondiente al precio de venta de los Bonos y entregar al EMISOR estos fondos, producto de la(s) venta(s) de los Bonos, por parte del puesto colocador, a través de transacciones bursátiles.

  c) 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.

  d) Actuar como Agente de Pago de los derechos económicos adquiridos por los Tenedores Registrados y devengados sobre los Bonos.

  e) 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, si aplica. 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 del capital, si aplica, junto con el saldo insoluto de los Bonos.

  f) Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital, si aplica, 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, del Contrato de Fideicomiso y la respectiva serie.

  g) 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.

  h) 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.

  i) Expedir, a solicitud del Tenedor Registrado las certificaciones correspondientes, haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.

  j) Recibir del Emisor y del Fiduciario todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.

  k) 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 dos (2) Días Hábiles siguientes al recibo de la misma.

l) Realizar cualquier otro servicio relacionado con la emisión, o inherente al cargo de Agente de Pago, Registro y Transferencia y los demás servicios que el Agente de Pago convenga con el Emisor.

m) Suministrar cualquier información o explicación que requiera la SMV y las entidades autorreguladas, asociadas a sus funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia.

n) Informar al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a 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 o por cualquier otro motivo.

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 empleados, accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o relacionadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más Bonos y entrar en transacciones comerciales con el Emisor y con cualquiera de sus subsidiarias o relacionadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

- **Pagos y Distribuciones**

Toda suma de dinero que deba ser pagada por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos se hará, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Agente de Pago, Registro y Transferencia pagará toda suma de dinero que reciba del Emisor a la persona que sea el Tenedor Registrado, según su Registro y en la fecha de determinación establecida por el Emisor, en relación con el pago que se hará en dicha Fecha de Pago. El Tenedor Registrado de un Bono será el único con derecho a recibir pagos con respecto a su inversión en dicho Bono.

Al ser una emisión desmaterializada, cada pago que realice el Agente de Pago, Registro y Transferencia lo hará poniendo a la disposición de la central de valores los fondos suficientes que reciba del Emisor, para hacer dicho pago de conformidad con las reglas y procedimientos de la central de valores. A la fecha de registro de esta emisión, actúa como única central de valores en Panamá, Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear). Latinclear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes, una vez reciba los fondos del Agente de Pago, Registro y Transferencia, de acuerdo con sus procedimientos internos.

Todos los pagos que realice el Emisor en relación con los Bonos, serán efectuados en dólares.

- **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.

- **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:
CORPORACIÓN UNITED 28, S.A.
Corregimiento de Don Bosco, Costa Sur, Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama
Panamá, República de Panamá
Atención: Carlos Soto
Correo electrónico: c.soto@usp.edu.pa
Teléfono: (507) 388-0888

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia:
INVERTIS SECURITIES, S.A.
P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, Local 402
Avenida Balboa, Ciudad de Panamá
Apartado 0832-01068, Panamá, República de Panamá
Atención: José Ramón Mena
Correo 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 trasmisión 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, a través de correo electrónico o (iii) mediante publicación de un aviso en dos (2) diarios de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; (iv) en el caso de redenciones, actualización de información, solicitudes del Emisor, mediante la sección de Hecho de Importancia, que el Emisor envíe a Latinex y a la Superintendencia del Mercado de Valores, a través del SERI.

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.

- **Compromisos del Emisor**

a) Declaraciones

- 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.

- 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.

- 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. Que el Emisor cumple con todas las leyes de la República de Panamá, en especial, sin limitar, con aquellas de carácter laboral y con todos sus contratos, acuerdos, convenios y otras obligaciones materiales que los vinculan, incluyendo los Documentos de la Emisión.

- 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.

- Los estados financieros auditados del Emisor, fueron preparados por auditores externos y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los periodos que cubren y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las series autorice expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la SMV, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la SMV, el Emisor se obliga a cumplir sin limitaciones, entre otras, las siguientes condiciones:

- Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:

  i. 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).

ii. 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).

iii. Suministrar toda información o documentación solicitada por la Superintendencia del Mercado de Valores y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con el registro de títulos valores que sean garantizados a través de fideicomisos.

iv. 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.

- Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, 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).
- Suministrar al Agente de Pago y Agente Fiduciario, cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
- Mantener al día sus obligaciones frente a terceros, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación bancaria.
- Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
- 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.
- Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.
- 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 en la República de Panamá durante la vigencia de la emisión y que incidan directa o incidentalmente en el curso normal de su negocio.
- Cumplir con el Reglamento Interno de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
- El Emisor acuerda usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado, de acuerdo con este prospecto informativo.
- Efectuar puntualmente los pagos de intereses, capital, comisiones y cualquier otro monto adeudado y que guarde relación con esta emisión de Bonos.
- Mantener sus libros de registros, de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Panamá y permitir acceso al Agente de Pago y al Agente Fiduciario a dichos libros de contabilidad.
- Mantener vigente su existencia legal.
- 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.

- Notificar al Agente de Pago y al Agente Fiduciario inmediatamente tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, señalando los detalles de dicho Evento de Incumplimiento y la acción que el Emisor propone tomar en relación con dicho incumplimiento.

- Realizar transacciones con compañías afiliadas y compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables.

- Cumplir con cualesquiera otras obligaciones que se encuentren contenidas en el Contrato de Fideicomiso, en el Prospecto Informativo y en los demás documentos de la emisión.

- Cuando corresponda, 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 Fideicomitidos según se definen en el Fideicomiso de Garantía y Administración "Corp. United 28", con una cobertura igual o superior al ciento veinticinco por ciento (125%) 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 se constituye en la República de Panamá. El domicilio será el domicilio del Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía y Administración "Corp. United 28" será constituido dentro del plazo máximo de ciento veinte (120) días calendario desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la emisión.

- 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.

- Actualizar el avalúo de la finca o cualquier otro bien inmueble fideicomitido, cada dos (2) años o conforme lo exija la Ley de Valores.

- Cesión irrevocable y suspensiva de los flujos producto de los cánones de arrendamiento futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los bienes inmuebles. Dichos Flujos por cánones estarán bajo la administración total del Fiduciario quien los colocará en la Cuenta de Servicio de la Deuda, según corresponda, a fin de que sirvan como fondos de repago de la deuda adquirida con los Beneficiarios Primarios. De igual forma, el Fideicomitente Emisor cede 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.

- Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título Fiduciario, a el Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por algún Fideicomitente 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).

- Cuando corresponda, durante el periodo de construcción de futuras mejoras o expansión a las instalaciones del proyecto, cumplir con todas las normas medio ambientales que sean aplicables al proyecto, incluyendo sin limitación, las medidas de mitigación y otras previstas en los estudios de impacto ambiental aprobados por el Ministerio de Ambiente.

- Cuando corresponda, durante el periodo de construcción de futuras mejoras o expansión a las instalaciones del proyecto presentar al Agente Fiduciario actualizaciones del Proyecto, de haberlas, y el cronograma de construcción mensual revisadas, validadas y aprobadas por un inspector independiente.

- Cuando corresponda, durante el periodo de construcción de futuras mejoras o expansión a las instalaciones del proyecto el Emisor deberá asumir todos y cualesquiera sobrecostos incurridos en el proyecto.

c) Obligaciones de No Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de la serie respectiva autorice expresamente y por escrito lo contrario, durante la vigencia de la Emisión, el Emisor no podrá realizar ninguno de los siguientes actos, durante la vigencia de la Emisión de los Bonos:

- 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 y/o para garantizar las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud de la presente emisión.

- Adquirir nuevas deudas financieras, fuera del giro ordinario de sus negocios.

- Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.

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

- Modificar en forma alguna su pacto social o documento constitutivo o sus estatutos o formar subsidiarias.

- 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.

- Disolverse, cesar en sus operaciones comerciales, solicitar la liquidación voluntaria, solicitar su reorganización ni declararse en insolvencia.

- Reducir su capital social autorizado.

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

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

- Llevar a cabo ninguna acción que afecte, limite o reduzca el valor de los derechos correspondientes a los Tenedores Registrados de los Bonos o al Fiduciario conforme a las Garantías.

- **Eventos de Incumplimiento**

a) Eventos de Incumplimiento

Se entenderá que existe un Evento de Incumplimiento que pudiese dar lugar a una Declaración de Vencimiento Anticipado en relación con los Bonos si ocurre cualquiera de los siguientes eventos de incumplimiento:

- 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 quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que debía realizar el pago.

- 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 la Finca dada en

el Fideicomiso de Garantía y Administración o las que puedan ser entregadas en el futuro.

- La modificación de la composición accionaria del Emisor, de forma que ocurra un Cambio de Control sin la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores Registrados de todas las Series.
- Si el Emisor dedicase los fondos que reciban producto de la Emisión para asuntos distintos que aquellos declarados en el presente prospecto informativo.
- El Emisor manifestará de forma escrita: su incapacidad para pagar cualquier deuda por él contraída, caiga en insolvencia o sea declarado en quiebra o sujeto a concurso de acreedores.
- 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) 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.
- 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 y/o el Fiduciario y/o por cualquier de los Tenedores de los Bonos.
- 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.
- El incumplimiento por parte del Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Adherentes, de haberlos, de cualesquiera de sus obligaciones materiales establecidas en el Fideicomiso, siempre y cuando los Fideicomitentes no hayan 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. Sin embargo, en caso de no constituirse las garantías en el plazo correspondiente, el Fideicomitente contará con quince (15) días calendarios para subsanarlo.
- Si alguna autoridad o entidad legalmente facultada del gobierno panameño (sea entidad descentralizada, autónoma, del gobierno central o municipal) revoca alguna licencia o permiso que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor o del Proyecto que origina los pagos de arrendamiento y son la fuente de repago de la emisión.
- El Emisor incumpla cualquiera de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso de Garantía y Administración. El Emisor podrá subsanar dicho incumplimiento dentro de los cuarenta y cinco días (45) calendario siguiente, 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.
- 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;
- 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.
- Si se nacionalizan, expropian o confiscan la totalidad o alguno de los Bienes Fideicomitidos 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 y en el Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie garantizada, o si se nacionalizan, expropian o confiscan las propiedades o las acciones del Emisor o alguno de los Bienes Fideicomitidos sin subsanar la cobertura de las obligaciones derivadas de la Emisión dentro de los siguientes treinta (30) días calendario.

- Si se produce algún efecto material adverso, según dicho término se define en la Ley de Fideicomisos, sobre los Bienes Fideicomitidos 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.

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

- Si el Emisor y/o cualquiera de sus afiliadas subdirectores dignatarios accionistas o cualquier persona representativa con mando y poder de decisión del Emisor: (a) fueren vinculadas de manera directa a la comisión de una acción delictiva por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes a cualquier tipo de investigación o proceso por delitos relacionados con drogas, tales como pero sin limitarse a, el tráfico de drogas, terrorismo, trata de personas, secuestro, lavado de activos, financiamiento del terrorismo o de la proliferación de armas de destrucción masiva y administración de recursos vinculados con actividades terroristas u otros delitos ligados con dichas actividades, de conformidad con la ley aplicable; (b) fueren incluidas en las listas para el control de lavado de activos y financiamiento del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera tales como la Oficina de Control de Activos en el exterior (OFAC) emitida por la oficina del Tesoro de los Estados Unidos de América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas, la lista de nacionales especialmente designados y personas bloqueadas emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, la lista consolidada de sanciones de las Naciones Unidas y o cualquier lista asociada a personas involucradas en el lavado de activos el financiamiento del terrorismo, el tráfico de personas, la corrupción, o materias similares de la Organización de las Naciones Unidas y cualquier otra lista de reconocimiento general que a tales efectos utilice cualquier acreedor del Emisor o que sustituya a cualquiera de las anteriores; (c) figuren en requerimientos de entidades de control, noticias tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos vinculados al lavado de activos y financiamiento del terrorismo o; (d) sea condenada en fallo en firme por cualquier autoridad gubernamental en cualquier tipo de proceso judicial derivado de la comisión de cualquiera de las actividades delictivas antes descritas.

- Se produjese un fallo judicial y/o administrativo debidamente ejecutoriado, emitido por una autoridad gubernamental, como consecuencia de una violación a una Ley Aplicable ambiental, social, de salud y/o de seguridad en la construcción de cualquier proyecto de expansión o mejora del bien inmueble, en cuyo caso el Emisor se sujetará aun período de cura de treinta (30) días calendario, salvo que se trate de temas relacionados a requerimientos ambientales que, en caso de ser resuelta en forma adversa pueda razonablemente esperarse que tenga un Efecto Material Adverso, según se define en el Prospecto y/o en el Fideicomiso en cuyo caso tendrá un periodo de cura de tres (3) días hábiles.

  Si el Fideicomitente no cumple con su obligación de aportar bienes adicionales al Fideicomiso, según se establece en la Cláusula 10.1, Numeral iii, del Contrato de Fideicomiso.

b) Declaración de Vencimiento Anticipado

En caso de que ocurriesen cualquiera de los Eventos de Incumplimiento descritos previamente en este Prospecto Informativo; es decir los mismos que también se detallan en el Título VI Vencimiento Anticipado y Procedimiento de Ejecución de Bienes Fideicomitidos del contrato de Fideicomiso, se aplicará lo siguiente:

- En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen (con excepción del primero mencionado en el literal a anterior sobre pago de intereses y capital) continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del

plazo estipulado después de haber sido notificado dicho incumplimiento o treinta (30) hábiles después de la notificación para el caso de aquellos Eventos Incumplimiento 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 a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, 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. El Agente de Pago Registro y Transferencia será la persona encargada de recopilar las aceptaciones o no de los Tenedores Registrados, ante el incumplimiento por parte del emisor.

- 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, 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:

  i. 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 al Contrato de Fideicomiso.

  ii. El Fiduciario dejará de acatar cualquier solicitud y/o instrucción que pudiese ejercer del Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Adherentes que pudieran surgir, 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.

  iii. El Fiduciario tomará cualquier acción judicial o extrajudicial razonable que estime necesaria o conveniente, o que sean instruidas por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, para proteger los Bienes Fideicomitidos, incluyendo la ejecución de los mismos;

- 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:

  i. Para cubrir gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado;

  ii. 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;

  iii. Para pagar las sumas que se adeuden al Agente de Pago, Registro y Transferencia designado;

  iv. 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

  v. 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 de todas las series emitidas y en circulación.

- En caso de que, el primer Evento de Incumplimiento detallado en este numeral a) de los Eventos de

Incumplimiento relacionado al pago de capital e intereses, 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") que será inmediatamente notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, a Latinclear, al Fiduciario 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.

- Cuando se emita una Declaración de Vencimiento Anticipado, por cualquier causa descrita en este Prospecto, el Agente de Pago, Registro y Transferencia así lo notificará al Agente Fiduciario (de haberlo), al Emisor, a los Tenedores Registrados de los Bonos, a la SMV y a 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; para las series garantizadas, solicitará 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. Para las Series no garantizadas, le exigirá directamente al Emisor el cumplimiento de sus obligaciones aquí detalladas.

- **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. Al ser esta una emisión que 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 de dinero 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 se realizará en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o en aquella otra moneda que en cualquier momento sea moneda de curso legal, para el pago de deudas públicas o privadas en Panamá.

- **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.

- **Prescripción**

  Los derechos de los Tenedores Registrados de los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley vigente.

- **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.

- **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 de la respectiva serie 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.

- **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

Los Bonos de la presente emisión serán colocados en el mercado primario, a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex), sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de ofrecer los valores posteriormente, en otro mercado.

Para efectos de la colocación de los Bonos, a través de Latinex, el Emisor ha contratado los servicios de Invertis Securities, S.A., empresa con licencia de Casa de Valores otorgada mediante Resolución SMV No.182-2013 y propietaria de un puesto de bolsa debidamente registrado en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.; miembro de Latinclear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de los Bonos, a través de Latinex. Las oficinas de Invertis Securities, S.A. están ubicadas en Ave. Balboa, P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, Local 402, Panamá, República de Panamá.

La colocación se hará mediando el mejor esfuerzo del intermediario, tal como se estipula en el contrato de corretaje. No existe un contrato de suscripción que garantice la colocación de la Emisión.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Superintendencia de Mercado de Valores como por Latinex y Latinclear, referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente emisión.

Las comisiones que se generen por la negociación de los Bonos, se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la colocación y negociación de los Bonos.

El Emisor podrá distribuir los Bonos entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por tanto, los Bonos objeto de la presente emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado. Ninguna porción de la emisión ha sido reservada para ser utilizada como instrumento de pago en relación con la adquisición de activos o el pago de servicios; ni con respecto a ofertas, ventas o transacciones en colocación privada o dirigidas solamente a inversionistas específicos.

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.

C. MERCADOS

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV-359-25 del 16 de septiembre de 2025. 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$100.00	US$0.63	US$99.37
Total	**US$20,000,000.00**	**US$126,177.77**	**US$19,873,822.23**

*Precio sujeto a cambios.

El Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.631% de la Emisión:

Cifras Representadas en US$			
Comisión / Gasto	**Periodicidad**	**Comisiones**	**Porcentaje**
Registro del Programa de Bonos Corporativos – SMV	Inicio	4,000.00	0.020%
Tarifa de Supervisión, pagadera al aniversario - SMV	Anual	3,000.00	0.015%
Inscripción de Emisión en Latinex	Inicio	350.00	0.002%
Trámite del listado en Latinex	Inicio	150.00	0.001%
Comisión de Negociación Mercado Primario Latinex	Inicio	20,277.77	0.101%
Mantenimiento de Listado de la Emisión Latinex	Anual	150.00	0.001%
Inscripción en Latinclear	Inicio	1,100.00	0.006%
Mantenimiento de Emisión Latinclear	Anual	150.00	0.001%
Asesoría Legal y Calificación de Riesgo	Inicio	22,000.00	0.110%
Estructuración/ Agente de Pago, Registro y Transferencia	Inicio	65,000.00	0.325%
Fiduciario	Anual	10,000.00	0.050%
Total		**126,177.77**	**0.631%**

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$19,873,822.23.

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$19,873,822.23, serán utilizados inicialmente para (i) cancelar crédito bancario que el Emisor mantiene con Mercantil Banco, S.A. y proveedores varios, adquirido para financiar inicialmente el Proyecto, el cual corresponde al 45% del total de la emisión y que actualmente reflejan un saldo aproximado a capital de Nueve Millones Quinientos Mil Dólares (US$9,500,000.00), (ii) como recursos líquidos para aportar al capital de trabajo de empresas relacionadas y, (iii) para financiar futuras mejoras o expansión a las instalaciones del proyecto así como su equipamiento necesario. A la cancelación del préstamo bancario y proveedores se le asignará la Serie A, por lo cual el Emisor podrá emitir series adicionales ejemplos B, C, D, etc, siempre respetando el monto máximo autorizado para emitir en colocación primaria.

El registro de esta emisión está basado en bonos corporativos y de forma seriada, por lo cual, al momento de la emisión de cada serie, el uso de los fondos será comunicado mediante Suplemento al prospecto informativo y enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, para su revisión y aprobación, y a Latinex.

F. IMPACTO DE LA EMISION

Con el desembolso total de la emisión la relación monto total de la emisión sobre el capital pagado del Emisor sería de 2,000 veces.

La relación pasivo / capital antes de la emisión al 31 de marzo de 2025 es de 1,177 veces y después de la emisión será de 2,474 veces.

La siguiente tabla presenta en forma comparativa los pasivos y fondos de capital del Emisor de los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2025, con base a la presente emisión de Bonos, asumiendo la colocación total de la emisión.

CORPORACION UNITED 28, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERINO

Al 31 de marzo de 2025
(Cifras expresadas en balboas)

	31 de marzo de 2025 **antes de la emisión**	31 de marzo de 2025 **después de la emisión**
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Bancos	32,558	**12,994,913**
Otras cuentas por cobrar	10,656	10,655
Cuentas a cobrar con partes relacionadas	154,540	154,540
Adelanto a proveedores	273,987	273,988
Impuesto sobre la Renta anticipado	27,823	27,823
Total activos corrientes	499,564	13,461,919
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversion	19,004,715	19,004,715
Total activos no corrientes	19,004,715	19,004,715
	19,504,279	**32,466,634**
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Financiamientos recibidos	2,035,015	2,035,015
Cuentas por pagar - Proveedores	423,885	423,885
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	713,152	713,152
Ingresos diferidos	120,000	120,000
Gastos acumulados por pagar	54,859	54,859
Total de pasivos corrientes	3,346,911	3,346,911
PASIVOS NO CORRIENTES		
Financiamientos recibidos	7,037,645	0
Bonos por pagar		**20,000,000**
Impuesto sobre la renta diferido	1,394,199	1,394,199
Total pasivos no corrientes	8,431,844	21,394,199
Total pasivos	11,778,755	24,741,110
PATRIMONIO		
Acciones de Capital	10,000	10,000
Ganancias retenidas	7,717,198	7,717,198
Impuesto Complementario	-1,674	-1,674
Total Patrimonio	7,725,524	7,725,524
Total Pasivo y Patrimionio	**19,504,279**	**32,466,634**

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, ASÍ COMO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples Series Garantizadas y Series No Garantizadas. La Serie A de esta Emisión contará con un Fideicomiso de Garantía y Administración (el "Fideicomiso de Garantía y Administración "Corp. United 28") con Uni Trust, Inc. como Agente Fiduciario, basado en garantía real. El Emisor podrá emitir series garantizadas o no garantizadas. Si la Serie a ser emitida posee garantías, las mismas se mantendrán en un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración en beneficio de los tenedores de la Serie. Los bienes y derechos que formarán parte del Fideicomiso que garantizarán la Serie, cuando existan, se detallarán en el Contrato de Fideicomiso. En el caso de Series garantizadas, posteriores a la Serie A, la información sobre las garantías, factores de riesgo y toda la documentación relacionada a la misma, será remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores con al menos veinte días hábiles de antelación (20 días hábiles) antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, para que sea analizada y aprobada. La documentación relacionada a la garantía y al fiduciario deberá cumplir con lo establecido en la Sección de Garantías del Texto Único del Acuerdo No. 2-2010.

El Patrimonio correspondiente a este Fideicomiso de Garantía y Administración de la serie garantizada, se detallará en el Suplemento al Prospecto Informativo y el mismo será traspasado al Fideicomiso en propiedad y título Fiduciario.

- **Ley de constitución**

El Fideicomiso de Garantía y Administración "Corp. United 28" será sido establecido 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).

- **Lugar y fecha de constitución:**

El Fideicomiso se constituye en la República de Panamá. El domicilio será el domicilio del Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía y Administración será constituido en un plazo de sesenta (60) días calendario y solamente para el caso de garantías constituidas sobre bienes inmuebles en ciento veinte (120) días calendarios desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la emisión. En caso de no constituirse las garantías en el plazo correspondiente, el solicitante contará con quince (15) días calendario, para subsanarlo.

- **Fiduciario**

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y Administración, para la Serie A será 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 26 de agosto 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
Atención: Xochilt Fernández
xochilt.fernandez@unibank.com.pa / unitrust@UniBank.com.pa

El Fiduciario Uni Trust, Inc. 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.

Para el caso del fideicomiso sobre bienes muebles, incluyendo aquellos casos en donde se deba hacer un traspaso de los bienes fideicomitidos, el plazo máximo para la constitución de las garantías será de ciento veinte (120) días calendario, contados desde el momento en que se encuentre registrada la emisión. En igual forma, en caso de no constituirse en el plazo correspondiente, el solicitante contará con quince (15) días calendarios para su subsanación.

Los datos de contacto del Agente de Pago, Registro y Transferencia, a efectos de notificaciones a los Tenedores Registrados son los siguientes:

Invertis Securities, Inc
Ave. Balboa P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, oficina 402,
Panamá República de Panamá.
Teléfono: 214-0000
Atención: Zuzel Barrera
zb@invertissecurities.com

- **Partes Relacionadas**

El Fiduciario, ni el grupo bancario al que pertenece (Grupo UniBank) tienen relación jurídica o económica con el Emisor por lo que no son partes relacionadas.

- **Relación del Emisor con el Fiduciario**

Ni el Emisor, ni sus sociedades afiliadas, subsidiarias o persona controladora tienen obligaciones pendientes con el Fiduciario o alguna de sus afiliadas, subsidiarias o persona controladora. El Fiduciario no será tenedor de valores objeto de la solicitud.

- **Fideicomitente**

El Fideicomitente de la Serie A será el Emisor, es decir, el Fideicomitente Emisor será Corporación United 28, S.A., con domicilio en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, Corregimiento de Don Bosco, Costa Sur, Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama, teléfono (507) 388-0888, ya que es la propietaria de La Finca que será cedida al Fideicomiso, para esta serie y gestiona los contratos de arrendamiento del colegio; es decir, todas las actividades que emanan del contrato de arrendamiento. El arrendatario, será responsable de cancelar sus cánones de arrendamiento a la cuenta, que para tal efecto mantiene el Fiduciario.

El patrimonio del Fideicomiso, que consistente en todos los Bienes Fideicomitidos, constituirá un patrimonio separado del patrimonio de la Fiduciaria, del Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Adherentes, del Beneficiario Primario y del Beneficiario Secundario, en el orden de prelación aquí establecido, y no podrá ser secuestrado o embargado, salvo disposición legal; para todos los efectos legales.

- **Objetivo del Fideicomiso**

El objetivo del Fideicomiso es constituir un patrimonio separado que garantice a los Tenedores Registrados, en su condición de Beneficiarios Primarios, el cumplimiento de las obligaciones del Emisor, lo cual incluye sin limitar al pago de intereses, intereses moratorios, capital, gastos, primas de seguro, fianzas, honorarios. Comisiones u otros conceptos que les adeude o les pueda adeudar en el futuro, de acuerdo con los términos y condiciones de la emisión, y las sumas adicionales que deba pagar el emisor al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al mismo Fiduciario.

- **Beneficiarios**

Los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso de Garantía y Administración, cuando el mismo exista, son los Tenedores Registrados, 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 Beneficiario Secundario el Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Adherentes que pudieran surgir, quien será beneficiario al cien por ciento (100%) del saldo bancario o de cualesquiera

Bienes Fideicomitidos restantes o remanentes del presente Fideicomiso, siempre y cuando se hubiese cumplido con todas las obligaciones adeudadas a los Beneficiarios Primarios 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.

- **Fideicomiso irrevocable y oneroso**

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 el Fideicomitente y los Beneficiarios Primarios, la Fiduciaria recibirá del Fideicomiso y/o el Fideicomitente Emisor o de los Beneficiarios Primarios, en concepto de honorarios por su gestión fiduciaria, la suma de Diez Mil dólares (US$10,000.00) anuales.

- **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 del Fideicomitente Emisor o el Fideicomitente Adherente así como el Beneficiario Primario, 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 Fideicomitido del Fideicomiso en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario La designación del nuevo Fiduciario será comunicada a la SMV, Latinex, Latinclear y Tenedores Registrados mediante Hecho de Importancia emitido por el Emisor y publicado en la plataforma SERI de la SMV.

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 Emisor 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 Emisor nombre un nuevo fiduciario en dicho plazo si transcurrido el plazo de sesenta (60) días antes mencionado y el Fideicomitente Emisor 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. En caso de renuncia del Fiduciario, los Tenedores Registrados no tendrán participación en la designación del nuevo Fiduciario. Queda entendido que la renuncia y correspondiente sustitución del Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del presente Fideicomiso, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el presente Fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitidos se hará en atención a los fines de este Fideicomiso y no en atención al Fiduciario 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 Fideicomitidos al nuevo fiduciario. La renuncia del Fiduciario no será efectiva hasta la designación del nuevo fiduciario.

- **Administración de los Bienes Fideicomitidos**

El Fiduciario no podrá disponer o distribuir los Bienes Fideicomitidos contrariamente a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

a) **Facultades del Fiduciario**

En su gestión fiduciaria, sin perjuicio de las establecidas en la ley, el Fiduciario tendrá las siguientes facultades y prerrogativas:

i. La Fiduciaria quedará investida del título de propiedad sobre la totalidad de los Bienes Fideicomitidos y de cualquier bien mueble, inmueble y derechos, tangibles o intangibles que transfiera el Fideicomitente Emisor, o el Fideicomitente Adherente (de haberlo), los Beneficiarios Primarios o terceros así como de las mejoras que reciba a consecuencia de las obras realizadas o que realice el Emisor o cualquier tercero en La Finca con todos los derechos inherentes al dominio que legalmente pueda tener el propietario de cualquier tipo de activo, los cuales serán ejercidos en calidad de fiduciario dentro de los términos, límites y condiciones que se establecen en este instrumento de Fideicomiso, de acuerdo con la naturaleza de cada bien y de conformidad con lo mencionado en la cláusula anterior y en la ley 1 de 1984, en el mejor interés de los Beneficiarios Primarios y del Fideicomitente, y con la diligencia de un buen padre de familia;

ii. Si lo estima conveniente, por cuenta del Fideicomiso contratar los servicios de terceros profesionales, asesores o administradores financieros, entidades de custodia, pagadoras y registradoras, abogados, contadores, cuando así lo considere necesario para la ejecución del Fideicomiso;

iii. Deducir y/o retener del Patrimonio del Fideicomiso las sumas que se le puedan adeudar o se le adeuden en concepto de honorarios por su gestión fiduciaria, o que el Fideicomiso pueda adeudar o adeude con motivo de su ejecución, previo a cualquier entrega de los bienes fideicomitidos o de sus rendimientos o de los bienes y sus rendimientos, a los Beneficiarios Primarios de conformidad con lo establecido en este instrumento Fideicomiso;

iv. Efectuar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los pagos que sean necesarios o convenientes, a su entero juicio y discreción, para cubrir los gastos inherentes a la constitución, administración y ejecución del Fideicomiso, y pagar todos los impuestos, gastos legales, honorarios de abogado, asesorías, deudas, reclamos o cargos que en algún momento se deba por, o que pueda existir en contra de, o en relación con el presente Fideicomiso. Todas aquellas sumas que no sean cubiertas por el patrimonio del Fideicomiso, serán abonadas por el Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Adherentes (de haberlos);

v. Representar al Fideicomiso, con cargo al patrimonio del Fideicomiso en toda clase de juicios, demandas o reclamaciones (judiciales o extrajudiciales), procesos o trámites administrativos, con facultades suficientes para solicitar, demandar, recibir, sustituir, desistir del proceso o de la pretensión, comprometer, transigir, someter a sentencia de juez competente, allanarse, jurar, disponer, así como para interponer todos los recursos que estimen convenientes para la mejor defensa de los intereses del Fideicomiso, ante demandas o reclamos o por gestiones a favor o en contra de este Fideicomiso y de la Fiduciaria. La Fiduciaria notificará al Fideicomitente y a los Beneficiarios Primarios de cualquier hecho que pueda afectar la administración o viabilidad del presente Fideicomiso, dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha en que haya tenido conocimiento del mismo. Los Beneficiarios Primarios podrán, a su exclusiva opción, designar los asesores legales para que representen y defiendan los intereses del Fideicomiso, de no hacerlo en el tiempo efectivo y necesario, dichos asesores legales serán designados por el Fiduciario;

vi. Actuar a través de mandatario(s) o apoderado(s) en lo que sea necesario o conveniente, a su discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades de la Fiduciaria; y

vii. La Fiduciaria sólo será responsable de cualquier depreciación o pérdida de los Bienes Fideicomitidos, que resulte de la mala fe o negligencia grave de la Fiduciaria, pero en ningún caso será responsable por el acatamiento de órdenes impartidas por los Beneficiarios Primarios o por órdenes judiciales o de autoridades públicas competentes, con relación al destino de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, aun cuando sean contrarias estas últimas a lo establecido en este documento.

b) **Responsabilidad del Fiduciario:**

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

i. 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.

ii. 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 dolor o negligencia en la realización de sus actos.

iii. 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 Fideicomitidos, salvo por mala fe o negligencia de su parte.

iv. Tanto el Fideicomitente Emisor como los Fideicomitentes Adherentes (de haberlos) 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.

v. 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 Fideicomitidos, 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.

vi. El Fiduciario tendrá derecho a ser reembolsado por el Fideicomitente Emisor y los Beneficiarios Primarios en caso de cualquier pérdida o gasto que sufriere 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.

c) **Obligaciones del Fiduciario:**

i. Recibir en propiedad, custodiar y disponer, a favor del Fideicomiso, los Bienes Fideicomitidos descritos en el Título IV 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 Primario por razón de la emisión de los Bonos, incluyendo, según sea el caso conforme se dispone en este Prospecto Informativo;

ii. Transferir a los Beneficiarios Primarios en función de lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso la propiedad los Bienes Fideicomitidos, conforme al procedimiento establecido en dicho Contrato.

iii. Transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, las sumas necesarias para pagar los intereses de los Bonos de las Series Garantizadas 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.

iv. Informar al Emisor, al Fideicomitente Adherente y al Beneficiario Primario 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.

v. Rendir cuentas de su gestión al Emisor, al Fideicomitente Adherente (de haberlo) y a los Beneficiarios Primarios, 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 el Fideicomitente Emisor o los Adherentes y para el Beneficiario Primario. Dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la constancia de la recepción, el Fideicomitente y al Beneficiario Primario 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;

vi. Tener a disposición del Emisor, el Fideicomitente Adherente y de los Beneficiarios Primarios, en todo momento, la documentación que compruebe la existencia de los Bienes Fideicomitidos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, la forma en que estos han sido invertidos, administrados y su rendimiento de haberlo;

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

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

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

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

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

xii. Según instrucciones del Agente de Pago, Registro y Transferencia, reemplazar los Bienes Fideicomitidos siempre 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, siempre que en todo momento se cumpla con el porcentaje de garantía del ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto adeudado a los Tenedores;

xiii. En caso de redenciones parciales de los Bonos, si las hubiere, o en caso de requerimiento del Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Adherentes, el Fiduciario podrá, previa solicitud del Emisor y con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, liberar o reemplazar ciertos Bienes Fideicomitidos, 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 y siempre deberán, a juicio del Fiduciario ser igual o superior al ciento veinticinco por ciento (125%) del valor del saldo insoluto adeudado a los Tenedores Registrados. Todos los gastos directos o indirectos de la liberación o el reemplazo correrán por cuenta del Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Adherentes;

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

xv. Entregar al Emisor trimestralmente, para su envío a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes que constituyen los Bienes Fideicomitidos con copia al Agente de Pago, Registro y Transferencia.

xvi. 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 alguna, obligaciones derivadas de la Ley 23 de 2015, sus reglamentos y regulaciones sectoriales, deba suministrar.

xvii. 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.

xviii. 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.

xix. Deducir de los Bienes Fideicomitidos los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución (judicial o extrajudicial) administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos, incluyendo sin limitación alguna, los honorarios del Fiduciario, contratación de abogados, avaluadores, auditores y similares propios de la gestión fiduciaria.

xx. Suministrar a los Tenedores Registrados o sus representantes, 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.

xxi. 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.

d) **Prohibiciones del Fiduciario:**

i. La Fiduciaria no podrá Invertir los bienes fideicomitidos en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros.

ii. La Fiduciaria no podrá otorgar préstamos con el Patrimonio del Fideicomiso o a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionadas.

iii. La Fiduciaria no podrá adquirir por sí o por interpósita persona, el Patrimonio del Fideicomiso.

- **Bienes Fideicomitidos**

Los Bienes Fiduciarios son todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, serán 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 a continuación (los "Bienes Fiduciarios"):

a) **La Finca:**

La Finca que se aporta como garantía de la Serie A, a la fecha de la presente emisión, mantiene gravamen el cual será reemplazado en el mismo acto cuando sea traspasada al fideicomiso en Uni Trust, Inc. dentro del plazo máximo de ciento veinte (120) días calendarios desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la emisión. La Finca es propiedad del Fideicomitente Emisor y se compone de un terreno de 11,825.50 m2 ubicado en la Ciudad de Panamá, Corregimiento de Don Bosco, Sector de Costa Sur, Calle Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama, cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en el Registro Público o aquellas Fincas que resulten de la segregación de La Finca, según en el siguiente cuadro, información

que se encuentra detallada en el avalúo emitido por la por la empresa avaluadora Avance Inspecciones, S.A. (AVANCE) el 02 de octubre de 2024, confirmando el valor (estimado) del Mercado:

RUC de Finca	DV	Mts.2	Propietario	Gravamen	Valor de Mercado	Venta Forzada
30290268-8712	73	11,825.50	Corporación United 28, S.A.	Capital Trust & Finance, Inc.	B/. 18,320,000.00	B/. 17,388,000.00
		11,825.50			**B/. 18,320,000.00**	**B/. 17,388,000.00**

b) **Mejoras sobre Las Fincas:**
Todas las mejoras, declaradas o no, presentes o futuras que existan sobre La Finca o sobre aquellas fincas que resulten de la segregación de cualquiera de La Finca, así como todas aquellas que se construyan, incorporen, gestionen y/o adquieran el Fideicomitente o algún tercero;

Los Bienes Fideicomitidos mantendrán un valor igual al ciento veinticinco por ciento (125%) del valor del saldo insoluto adeudado a los Tenedores Registrados por razón de los Bonos emitidos y en circulación. En caso de que los Bienes Fideicomitidos superen el ciento veinticinco por ciento (125%) aquí establecido las Partes aceptan que el Fideicomitente podrá solicitar al Fiduciario que se liberen bienes en un valor proporcional al valor garantizado en exceso de ciento veinticinco por ciento (125%), siempre que ello sea posible por razón de la indivisibilidad de la Finca que compone el Patrimonio Fideicomitido y siempre que, a juicio del Fiduciario, los Bienes Fideicomitidos superen en todo momento el ciento veinticinco por ciento (125%) del valor del saldo insoluto adeudado a los Tenedores Registrados.

Los Tenedores Registrados no tendrán participación, voz o voto en el proceso de liberación de garantías toda vez que dicha liberación solo podrá hacerse si los Bienes Fideicomitidos superan en todo momento el ciento veinticinco por ciento (125%) del valor del saldo insoluto adeudado a los Tenedores Registrados.

En caso de que se determine que el valor los Bienes Fideicomitidos esté en algún momento por debajo del valor del saldo insoluto adeudado a los Tenedores Registrados por razón de los Bonos emitidos y en circulación, el Fiduciario deberá notificar esta situación al Fideicomitente y a los Beneficiarios Primarios dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha en que haya tenido conocimiento de esta. Dentro de dicha notificación se le informará al Fideicomitente que este tendrá un plazo de treinta (30) días calendario para aportar bienes adicionales a este Fideicomiso de Garantía para subsanar el déficit de valor en los Bienes Fideicomitidos y cumplir con el límite mínimo de ciento veinticinco por ciento (125%) aquí establecido

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 La Finca o aquellas Fincas que resulten de la segregación de La Finca y sus mejoras. El Fideicomitente Emisor o los Fideicomitentes Adherentes (de haberlos) 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 el arrendatario en virtud de contratos de arrendamiento de La Finca, detallada en los Bienes Fideicomitidos (en adelante los Flujos por cánones). El Fideicomitente Emisor, realizará las actividades inmobiliarias de administrador de los bienes inmuebles del proyecto, de La Finca que será cedida al fideicomiso y gestionará el contrato de arrendamiento con los clientes (cuando los haya), los administrará, los renovará, cancelará; es decir, administrará todas las actividades que emanan del contrato de arrendamiento. El arrendatario, será responsable de cancelar sus cánones de arrendamiento a la cuenta, que para tal efecto mantiene el Fiduciario. Dichos Flujos por cánones (cuando los haya) estarán bajo la

administración total del Fiduciario quien los colocará en la cuenta de Servicio de la Deuda, a fin de que sirvan como fondos de repago de la deuda adquirida con los Beneficiarios Primarios.

De igual forma, el Fideicomitente Emisor cede, cualquier canon de arrendamiento que se produzca en el futuro por razón del alquiler (en cualquiera de sus formas) de cualesquiera Bienes fideicomitidos.

A la fecha del registro de esta emisión, la finca mantiene contrato de arrendamiento, a favor del Emisor.

e) **La Cuenta de Servicio de la Deuda y la Cuenta de Amortización:**
La Cuenta de Servicio de la Deuda y de la Cuenta de Amortización, que serán propiedad fiduciaria del Fiduciario, administrada exclusivamente por éste, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

f) **Depósito de patrimonio fideicomitido inicial:**
El Fideicomitente hace entrega, a la firma del presente contrato, la suma de Mil dólares (US$1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América en concepto de depósito de patrimonio fideicomitido inicial.

g) **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 el Fideicomitente o por algún Fideicomitente Adherente (si lo hubiese en el futuro), de acuerdo con el procedimiento de Modificación de Términos y Condiciones conforme el Acuerdo No. 4-2003 y sus modificaciones, para 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 Fideicomitidos".

- **Reseña del Avaluador**

Avance Inspecciones, S.A. (AVANCE) nace el año 2003, con el firme propósito de agregar valor a sus clientes en la industria inmobiliaria y de la construcción, brindando un servicio eficaz y de calidad mediante un enfoque proactivo, trabajo en equipo e innovación constante. Sus oficinas están ubicadas en Calle 67 Este, Corregimiento de San Francisco, PH Blue Business Center, Piso 6. Ciudad de Panamá, Rep. de Panamá.

El propósito único de la empresa es brindar, en forma objetiva y técnica, los servicios de Avalúos, Inspecciones de Avances de Obra, Gerencia e Inspección de Proyectos de Construcción y consultorías, y otras formas de valuación en el sector inmobiliario y la construcción, para la consecución de financiamientos, establecer valores para tomar decisiones de venta ó inversión, como respaldo del precio en una transacción, para conocer y documentar el valor de tu patrimonio, para asegurar tu inversión al contratar póliza de seguro contra siniestros, para reportes financieros y para actualizar el valor catastral de tu propiedad .

- **Fianza o caución:**

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

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

El Fideicomiso se podrá extinguir, por las siguientes causas:

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 del Fideicomitente Emisor o cualquier Fideicomitente

Adherente si los hubiere en el futuro 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 fideicomitidos hubiesen sido vendidos y liquidados y el producto de dicha venta hubiese sido entregado al Agente de Pago, Registro y Transferencia conforme a lo contemplado en 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 Primario y el Fiduciario;

g) por las causas comunes establecidas por la ley.

- **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.

- **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.
Correo electrónico: apinzon@orgauditores.com.pa
Teléfonos: (507) 392-3850, 392-3851, 387-9553
Página web www.orgauditores.com.pa.

- **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.

- **Refrendo.**

El Fideicomiso será 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
Correo electrónico abdiel.blanco@unibank.com.pa.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

- **Historia y Organización**

CORPORACIÓN UNITED 28, S.A. (el "Emisor") es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.14,767 de 2 de agosto de 2016, debidamente inscrita en la Notaría Primera del Circuito de Panamá, a la Ficha 2016, Rollo 155634416, de la Sección Mercantil del Registro Público, domiciliada en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

El Emisor tiene como actividad principal el dedicarse a las actividades propias de arrendador del bien inmueble de su propiedad y que se aporta como garantía de la emisión. A la fecha de la presente emisión, el Emisor registra como único proyecto bajo su gestión la finca sobre la cual está construido el colegio United School Of Panama.

United School of Panama (USP), una institución educativa internacional en crecimiento, con sólida reputación y trayectoria comprobada fundada para garantizar la continuidad académica de los estudiantes que se gradúan de centros de educación infantil. El objetivo de su creación es ofrecer una educación de primer nivel en unas instalaciones modernas que fomentan tanto el aprendizaje académico como la actividad física, convenientemente ubicadas a solo minutos de la Ciudad de Panamá.

Desde la apertura de sus puertas en agosto de 2021, ofrecieron clases desde PK4 hasta 4to grado, agregando un grado cada año hasta ofrecer una educación completa desde PK4 hasta 12mo grado para 2029.

Su equipo fundador incluye profesionales con experiencia internacional en educación, negocios y gestión de proyectos, comprometidos a dar forma al futuro de la educación en Panamá.

- **Capitalización y Endeudamiento**

  Al 31 de marzo del 2025, el Emisor reporta un Patrimonio Neto positivo de US$7,727,524 lo cual refleja una estructura financiera fortalecida, sustentada en un modelo de negocio cuyo principal activo es una propiedad de inversión arrendada a largo plazo a United School of Panama.

  A continuación, el estado de Capitalización y Endeudamiento, al 31 de marzo de 2025.

CORPORACION UNITED 28, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERINO
Al 31 de marzo de 2025
(Cifras expresadas en balboas)

	1er Q 2025	2024
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Financiamientos recibidos	2,035,015	2,118,569
Cuentas por pagar - Proveedores	423,885	114,384
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	713,152	729,152
Ingresos diferidos	120,000	120,000
Gastos acumulados por pagar	54,859	54,862
Total de pasivos corrientes	3,346,911	3,136,967
PASIVOS NO CORRIENTES		
Financiamientos recibidos	7,037,645	7,037,645
Impuesto sobre la renta diferido	1,394,199	1,394,199
Total pasivos no corrientes	8,431,844	8,431,844
Total pasivos	11,778,755	11,568,811
PATRIMONIO		
Acciones de Capital	10,000	10,000
Ganancias retenidas	7,717,198	7,659,601
Impuesto Complementario	-1,674	-1,674
Total Patrimonio	7,725,524	7,667,927
Total Pasivo y Patrimionio	**19,504,279**	**19,236,738**

A continuación, el estado de Capitalización y Endeudamiento, al 31 de diciembre de 2024.

Corporación United 28, S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	2024	No auditado 2023
PASIVOS		
Financiamientos recibidos	2,118,569	1,426,891
Cuentas por pagar - Proveedores	114,384	50,078
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	729,152	870,652
Ingresos diferidos	120,000	120,000
Gastos acumulados por pagar	54,862	13,911
Total de pasivos corrientes	**3,136,967**	**2,481,532**
Financiamientos recibidos	7,037,645	7,217,115
Impuesto sobre la renta diferido	1,394,199	1,219,987
Total de pasivos no corrientes	**8,431,844**	**8,437,102**
Total de pasivos	**11,568,811**	**10,918,634**
Acciones de capital	10,000	10,000
Ganancias acumuladas	7,659,601	6,812,211
Impuesto complementario	(1,674)	-
Total de patrimonio	**7,667,927**	**6,822,211**
Total de pasivos y patrimonio	**19,236,738**	**17,740,845**

B. CAPITAL ACCIONARIO

El capital social del Emisor consta de Cien Acciones Comunes emitidas (100), con valor nominal de Cien Dólares (US$100.00), cada una. Cada acción totalmente pagada tiene derecho a un voto y en la Junta Directiva cada uno de sus miembros tiene derecho a un voto. No existen acciones en tesorería.

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 querellado ante ningún tribunal local o extranjero.

Al momento de la presentación de esta emisión, el Emisor cuenta con tres únicos accionistas que representan el 100% del total de las acciones comunes.

El Emisor no cuenta con valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes, valores convertibles. El pacto del Emisor no contempla categoría de personas con derecho de suscripción preferente ni términos, condiciones o procedimientos correspondientes.

C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DE LA SOLICITANTE

Con relación a las decisiones sobre los negocios de la sociedad, será necesaria la autorización por escrito de la Asamblea de Accionistas y la presencia de la mayoría de los miembros de la Junta Directiva para constituir quorum. En las sesiones de la Junta Directiva, cualesquiera de sus miembros podrán ser representados y votar por medio de un apoderado que no necesariamente tiene que ser ni director, ni accionista, una vez nombrado haya sido por escrito, en documento público o privado y con poder de sustitución o sin él y podrán ser presididas por los presentes AD-HOC.

D. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

- **Giro Normal de Negocios**

  El Emisor es una sociedad constituida con el fin de ser el propietario del proyecto que mantiene arrendado y percibir los ingresos del mismo. El Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional, sino que es una empresa que se dedicará a la gestión de la construcción futura de mejoras del proyecto y su administración.

United School of Panama (USP), la arrendataria del proyecto conforme al contrato de arrendamiento suscrito con el Emisor, paga en concepto de canon de arrendamiento Ciento Veinte Mil Dólares con 00/100 (US$120,000.00) mensuales, es decir, la suma anual de Un Millón Cuatrocientos Cuarenta Mil Dólares con 00/100 (US$1,440,000.00).

USP es una comunidad en constante evolución de estudiantes. Impulsan el crecimiento y desarrollo de sus estudiantes a través del pensamiento crítico, la innovación y el propósito. Su misión es brindar el mejor entorno para que los estudiantes prosperen, tanto académica como personalmente.

El mercado en el que opera USP se ubica en la Ciudad de Panamá y poblaciones aledañas al sector de Costa Sur.

Imágenes exteriores del colegio

- **Descripción de la Industria**

El Emisor desarrolla sus actividades comerciales en la industria inmobiliaria y al mantener directamente relación con USP, la industria de la educación.

La enseñanza particular, es decir sin costo para el estado, ha venido evolucionando en nuestro país, conforme a la exigencia académica de padres que buscan los mejores niveles de educación, para sus hijos. Es por ello que muchas han adoptado el currículo internacional enfocadas a familias de ingresos elevados y expatriadas, que laboran en multinacionales con sede en nuestro país.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), indicó en sus proyecciones recientes de abril 2025, "*la región está enfrentando un escenario internacional muy complejo y de mucha incertidumbre. Los anuncios en materia de aranceles efectuados por parte de Estados Unidos no solo tienen efectos directos sobre las exportaciones de los países de la región a dicha economía, sino también efectos indirectos por la vía de una mayor volatilidad en los mercados financieros internacionales, con importantes fluctuaciones en los mercados de valores y bonos, lo que tiene claras implicaciones en el rendimiento de los activos y de la tasa de interés en Estados Unidos y en los principales mercados financieros mundiales*.

Los anuncios y la confrontación geoeconómica suscitada han aumentado el riesgo de disrupciones graves en las cadenas de producción global y en los flujos del comercio internacional. Todos estos factores han provocado una revisión a la baja de las prospectivas de crecimiento a nivel global y, en especial, de los principales socios comerciales de la región: EE.UU. y China. Por ejemplo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) revisó en abril hacia la baja su proyección de crecimiento para EE.UU. de 2,7% (que había estimado en enero) a 1,8%; para la zona euro de 1% a 0,8% y para China de 4,6% a 4,0%.".

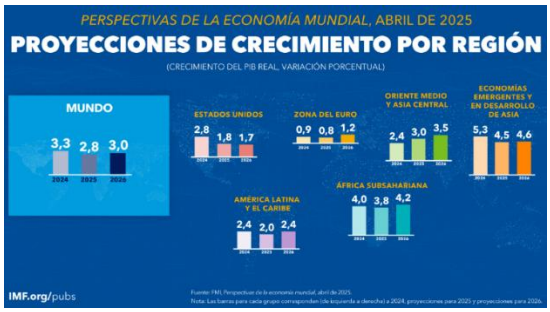
A continuación, se presentan las proyecciones indicadas, para el año 2025:

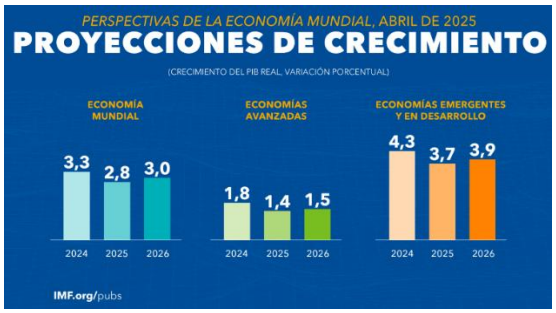
	Cierre estimado 2024	Proyección 2025 revisión abril	Diferencia de la proyección 2025 respecto al Balance Preliminar*
América Latina y el Caribe	**2,3**	**2,0**	**-0,4**
América Latina	**2,2**	**2,0**	**-0,3**
América del Sur	**2,3**	**2,5**	**-0,1**
Argentina	-1,7	5,0	0,7
Bolivia (Estado Plurinacional de)	1,7	1,8	-0,3
Brasil	3,4	2,0	-0,3
Chile	2,6	2,2	0,0
Colombia	1,7	2,5	-0,1
Ecuador	-2,0	1,5	0,1
Paraguay	4,2	3,6	-0,3
Perú	3,3	3,1	0,4
Uruguay	3,1	2,6	-0,1
Venezuela (República Bolivariana de)	6,2	-1,5	-4,6
América Central	**2,8**	**2,7**	**-0,2**
América Central y México	**1,8**	**1,0**	**-0,7**
Costa Rica	4,3	3,6	-0,2
Cuba	-1,0	-0,4	-0,3
El Salvador	2,6	2,5	-0,5
Guatemala	3,7	3,3	-0,2
Haití	-4,0	-2,0	-1,5
Honduras	3,6	3,2	0,0
México	1,5	0,3	-0,9
Nicaragua	3,6	3,1	-0,2
Panamá	2,9	3,1	0,0
República Dominicana	5,0	4,5	-0,1
El Caribe	**11,0**	**4,1**	**-1,6**
El Caribe (excl. Guyana)	**2,3**	**1,8**	**-0,8**
Antigua y Barbuda	4,3	3,0	-2,8
Bahamas	1,9	1,7	0,0
Barbados	4,0	3,0	0,0
Belice	7,1	3,0	-1,1
Dominica	3,5	2,3	-1,9
Granada	3,7	3,0	-0,7
Guyana	43,6	10,3	-3,3
Jamaica	1,4	1,0	-1,2
Saint Kitts y Nevis	1,2	1,8	-1,4
San Vicente y las Granadinas	5,0	3,5	-1,2
Santa Lucía	3,7	2,0	-1,0
Suriname	3,0	3,0	0,0
Trinidad y Tabago	1,5	1,5	-1,0

Fuente: CEPAL (abril 2025)

Por su parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) indica que en abril de 2025 los pronósticos de crecimiento mundial han sufrido notables revisiones a la baja si se compara con las proyecciones que se realizaron en enero 2025, lo cual ha sido producto de las tasas arancelarias que han llegado a niveles nunca visto. Estamos experimentando tensiones comerciales y ajustes en los mercados financieros, con políticas divergentes y una rápida caída de la confianza que a su vez podrían ocasionar que las condiciones financieras se contraigan mucho más. El FMI mencionó en su publicación de abril 2025 "*Un recrudecimiento irreversible de la guerra comercial y la mayor incertidumbre en torno a la política comercial pueden deteriorar aún más las perspectivas de crecimiento a corto y largo plazo. Un retroceso de la cooperación internacional podría poner en riesgo los avances hacia una economía mundial más resiliente."*

A continuación, se presentan las estimaciones y proyecciones para el año 2025, con información disponibles hasta el 14 de abril de 2025:



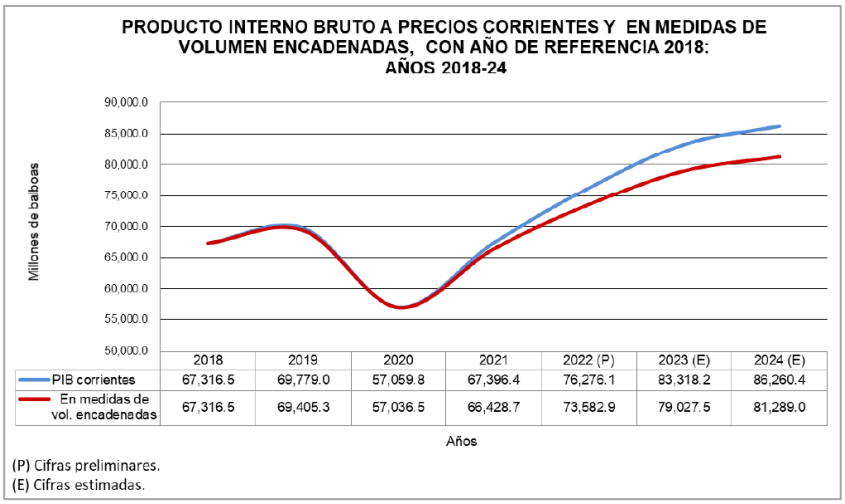


Hasta el mes de abril, con la reciente toma de posesión en enero de 2025 del Presidente de los Estados Unidos Donald Trump, han surgido una serie de medidas arancelarias anunciadas por su gobierno e implementadas que a su vez han ocasionado una serie de contramedidas por parte de sus socios comerciales. Esto ha ocasionado aumentos casi universales, con tasas efectivas de aranceles a niveles no vistos en un siglo. Por tal motivo se prevé que las tensiones comerciales y un alto nivel de incertidumbre tengan un impacto negativo importante afectando el crecimiento y la actividad económica mundial.

Como se observa en las imágenes previas relativas a las proyecciones de crecimiento, se proyecta un crecimiento mundial, para el 2025 de 2.8% con un leve aumento en 2026 cerrando en 3%. Es aun más preocupante, las proyecciones de las economías avanzadas, las cuales se sitúan por ejemplo en 1.4%. Para los Estados Unidos, se prevé que el crecimiento se ralentice al 1.8%, un ritmo que es 0.9 puntos porcentuales inferior al previsto en enero 2025.

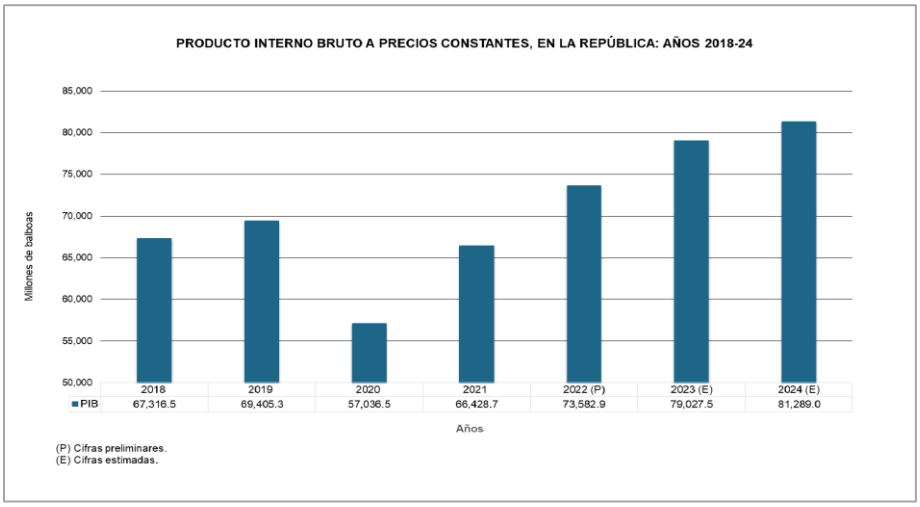
Se espera que la inflación a nivel mundial cierre en 2025 con 4.3% y para el 2026 3.6%, esperando niveles más elevados para las economías avanzadas y ligeras revisiones a la baja, para las economías emergentes y en desarrollo.

Con relación a Panamá, según el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) de la Contraloría General de la República, el PIB en términos nominales alcanzó en 2024 un monto de $86,206.4 millones, reflejándose en una tasa de crecimiento de 3.5% en comparación al año anterior, resultado un incremento en valor absoluto de $2,942.2 millones.



	2018	2019	2020	2021	2022 (P)	2023 (E)	2024 (E)
PIB corrientes	67,316.5	69,779.0	57,059.8	67,396.4	76,276.1	83,318.2	86,260.4
En medidas de vol. encadenadas	67,316.5	69,405.3	57,036.5	66,428.7	73,582.9	79,027.5	81,289.0

Las actividades que representaron un desempeño positivo fueron: actividades comerciales, transporte, construcción, inmobiliarias y empresariales, servicios financieros, electricidad, hoteles y restaurantes, agricultura, de entretenimiento y recreativas y otras de servicios.

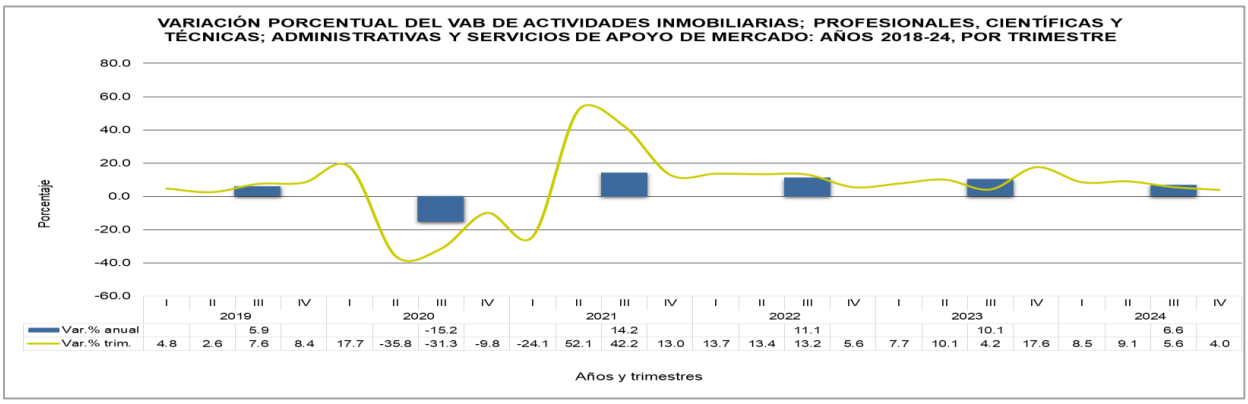


	2018	2019	2020	2021	2022 (P)	2023 (E)	2024 (E)
PIB	67,316.5	69,405.3	57,036.5	66,428.7	73,582.9	79,027.5	81,289.0

Para los efectos del presente prospecto, se presentan directamente los resultados de las activades que guardan directa relación con el emisor.

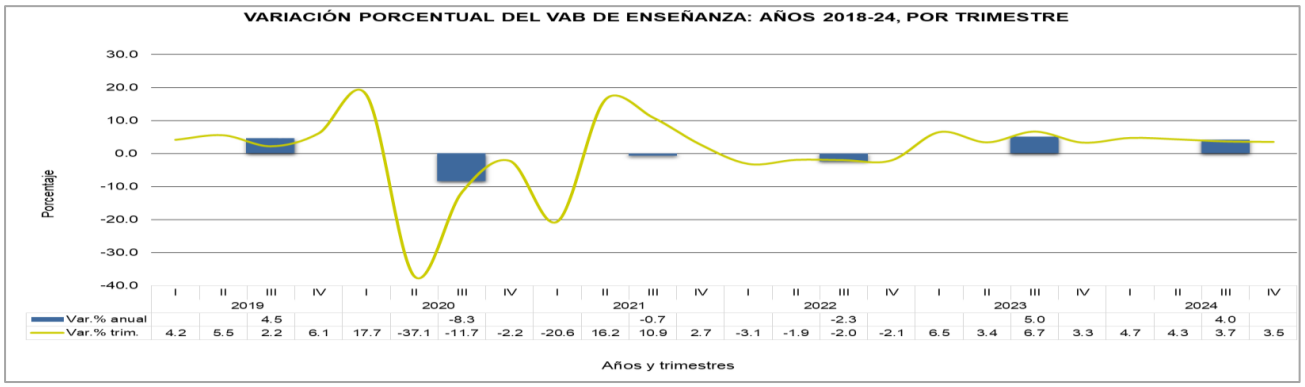
Actividades inmobiliarias; profesionales, científicas y técnicas; administrativas y servicios de apoyo: en este sentido el Valor Agregado Bruto registró un crecimiento de 4.9% donde las Actividades inmobiliarias; profesionales,

científicas y técnicas; administrativas y servicios de apoyo, presentaron un incremento de 6.6%. Por su parte, la actividad inmobiliaria de uso final propio (propiedad de vivienda) tuvo un aumento de 3.0%.



Al cuarto trimestre, las actividades inmobiliarias, empresariales y de servicios, en su conjunto, crecieron en 3.5%.

Por su parte, el Valor Agregado Bruto de las actividades de Enseñanza, reflejó un comportamiento positivo de 4.0%, el cual fue el resultado del aumento en los ingresos de los centros de enseñanza a nivel superior privados, así como también en la enseñanza de educación secundaria de formación general. Para el cuarto trimestre de 2024, esta categoría creció 3.5%.



- **Principales Mercados en que Compite**

  El Emisor participa del sector inmobiliario, específicamente para en la administración y arrendamiento de la finca ubicada en Corregimiento de Don Bosco, Sector de Costa Sur, Calle Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama y aportada como garantía de la Serie A, en la presente emisión de Bonos.

  Por otro lado, tenemos que considerar el mercado en el que compite también el arrendatario ya que es la fuente de repago de la emisión. En este caso USP que se desenvuelve en el sector de la enseñanza educativa, tiene una marcada competencia con otros centros educativos particulares y que también mantienen como parte de su plan académico el currículum internacional, como lo son el Balboa Academy, The Metropolitan School of Panama, S.A., International School of Panama, entre otros.

  En este orden de ideas, a continuación, se detallan las ventajas competitivas relevantes:

  Relación estratégica con el arrendatario: Al tratarse de una empresa relacionada, existe mayor flexibilidad en la estructuración y ajuste de los términos de arrendamiento, permitiendo una optimización financiera del flujo de caja, tanto para la arrendadora como para la arrendataria. Esto representa una ventaja significativa frente a otros propietarios institucionales que mantienen relaciones contractuales rígidas y de mercado.

Ubicación privilegiada: El inmueble se encuentra en una zona urbana de alto valor y conectividad, lo que incrementa su atractivo tanto desde el punto de vista del usuario final (la comunidad educativa) como del valor comercial del activo.

Diseño y distribución del campus: Las instalaciones fueron concebidas específicamente para uso educativo, combinando de forma eficiente áreas operativas, zonas verdes y espacios recreativos, lo cual mejora la experiencia del usuario final y permite eficiencia operativa para el arrendatario. Este diseño es notablemente superior en funcionalidad comparado con otros centros educativos de la plaza que operan en infraestructuras adaptadas o limitadas en espacio.

Mantenimiento preventivo y calidad del activo: Corporación United 28 ha establecido una estrategia de mantenimiento continuo del inmueble mediante contratos profesionales especializados, asegurando su conservación y funcionalidad a largo plazo, lo que reduce riesgos operativos y devaluaciones por deterioro.

A continuación, se detallan otros puntos relevantes del mercado:

a) Las estaciones climáticas de Panamá, donde se desarrollan las actividades del Emisor, puedieran afectar su negocio cuando un impacto negativo en cualquiera de las dos estaciones, pueda impactar negativamente las actividades del colegio USP.

b) Al encontrarse la actividad del Emisor enfocada en el alquiler, el mismo no asume compras de materias primas y por lo tanto, no se ve impactado en la volatilidad de ellas, pero las futuras expansiones del bien inmueble que arrienda podría verse afectada si los costos relacionados a la materia prima de la construcción, se ven impactados con aumentos.

c) El Emisor no cuenta con canales de mercado ya que la simplicidad de su actividad no lo requiere, pero en el caso de USP, utiliza canales de mercadeo digitales, apoyándose así en su página web, redes sociales como Instagram.

d) El Emisor no necesita patentes o licencias, para operar, pero el colegio USP considerando su actividad de enseñanda educativa se rige por la Ley Orgánica de Educación 47 de 1946, la cual fue modificada por la Ley 34 de 1995, Ley 50 de 2002 y Ley 60 de 2003.

f) El Emisor menciona que el colegio USP que se encuentra construido sobre la finca ubicada que serán la garantía de la emisión y cuyos flujos son el repago de la misma, cuenta con facilidades y altos estándares que exigen los padres de familia en un colegio de currículo internacional, como lo son un programa trilingüe (inglés, español y mandarín); tecnología e innovación; Bellas Artes y Música; Habilidades para la vida y desarrollo social; Ciencias de la Computación; y actividades extracurriculares que considera Ballet, Teatro, clases de canto, fútbol, tenis, natación, taekwondo, robótica, piano, entre otras.

g) Las regulaciones públicas pueden tener un impacto directo en las actividades del Emisor o el colegio, reflejándose con ello variaciones en sus resultados.

- **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, para uso del Emisor.

- **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.

- **Sanciones Administrativas**
  El Emisor no ha sido objeto de 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.

E. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Como se indicó previamente, El Emisor tiene como actividad principal el dedicarse a las actividades propias de arrendador del bien inmueble de su propiedad y que se aporta como garantía de la emisión. A la fecha de la presente emisión, el Emisor registra como único proyecto bajo su gestión la finca sobre la cual está construido el colegio United School Of Panama.

Tanto el Emisor como el colegio USP son empresas relacionadas, pero manteniendo segregadas sus operaciones y administración. El Emisor no cuenta actualmente con un organigrama formal, dado que su estructura organizativa y simplicidad de la operación, es reducida.

F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El Emisor declara en sus Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2025, activos corrientes por el orden de $501,237 compuestos principalmente por Cuentas por cobrar con partes relacionadas y adelanto a proveedores.

El Emisor es propietario de la Finca que se aporta como garantía de la Serie A y se compone de un terreno de 11,825.50 m2 ubicado en la Ciudad de Panamá, Corregimiento de Don Bosco, Sector de Costa Sur, Calle Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama, cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles constan registrados en el Registro Público, con valor (estimado) del Mercado según avalúo de Dieciocho Millones Trescientos Veinte Mil Dólares (US$18,320,000.00). Esta propiedad mantiene gravamen con Mercantil Banco, S.A., a través de la Fiduciaria Capital Trust & Finance, Inc.

Su uso actual es institucional y se registra como único proyecto construido sobre el lote al colegio United School Of Panama ofreciendo clases desde PK4 hasta 4to grado, agregando un grado cada año hasta ofrecer una educación completa desde PK4 hasta 12mo grado para 2029. La construcción data del año 2021 y consta de escuela prejardín, kínder, primaria, gimnasio y galera deportiva con tres canchas deportivas y una piscina. La primera etapa de la construcción de la propiedad se culminó en el 2021 y en el 2024 se anexo una nueva ala que consiste en edificación de tres niveles, donde funciona actualmente el comedor y salones de clases en los niveles 100 y 200.

Cuenta con portal de acceso, vestíbulo, aulas de clase, un aula de kínder con 2 baños completos, dirección con un área de recepción, sala de espera, una oficina del director, una oficina del subdirector, un salón de reuniones y un medio baño, salón de profesores con una cocineta y dos medios baños, comedor, auditorio, comedor, cocina, una enfermería con un baño completo, baños para niñas y para niños, baño para discapacitado, cuarto de limpieza, taller de manuales, un medio en el pasillo, un depósito y una terraza techada. Cuenta además con un patio de la bandera, porta cochera, plaza de estacionamiento, cuarto eléctrico exterior, cuarto de planta eléctrico, cuarto de bomba y garita de seguridad

G. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

A la fecha, el Emisor no mantiene inversiones en tecnología, investigación y desarrollo durante los últimos tres años.

H. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Dado a la simplicidad de las operaciones del Emisor, el mismo no reporta tendencias o avances en la misma que pudiera considerarse en esta sección.

En cambio, sí es relevante mencionar los avances que ha logrado desarrollar el colegio USP en el mercado en el que desarrolla su actividad.

La filosofía docente se basa en la neurociencia, es decir, el estudio del cerebro y el sistema nervioso. Al aplicar conocimientos de la neurociencia, se mejoran los resultados del aprendizaje logrando que los estudiantes alcancen su mayor potencial.

La investigación moderna demuestra que el aprendizaje es un proceso interdisciplinario, influenciado por diversos factores ambientales y cognitivos. USP, implementa estrategias de enseñanza basadas en esta investigación, garantizando que sus estudiantes cuenten con las herramientas necesarias para alcanzar el éxito.

La investigación sobre el factor neurotrófico derivado del cerebro (BDNF) destaca que la actividad física aumenta la producción de hormonas esenciales como la dopamina, la oxitocina, la serotonina y las endorfinas (DOSE), que desempeñan un papel clave en el crecimiento del cerebro y el desarrollo cognitivo.

Comprender cómo crece el cerebro ayuda a diseñar un plan de estudios que respalde cada etapa del desarrollo cognitivo, garantizando que los estudiantes interactúen con el material de maneras significativas.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Para efectos de análisis se emplearon los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2025 emitidos el 01 de junio de 2025 por Kebork Consulting y auditados al 31 de diciembre de 2024, emitidos el 16 de mayo de 2025 por BDO Panamá, 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

- **Resumen del Balance de Situación**

A continuación, se presenta el balance del Emisor al cierre de su más reciente año fiscal, es decir, el Estado Financiero Auditado al 31 de diciembre de 2024:

Corporación United 28, S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	2024	No auditado 2023
ACTIVOS		
Activos corrientes:		
Efectivo	63,892	**61,619**
Otras cuentas por cobrar	10,655	**17,677**
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	234,537	**212,538**
Adelanto a proveedores	273,627	**227,821**
Impuesto sobre la renta anticipado	17,061	-
Total de activos corrientes	**599,772**	**519,655**
Activos no corrientes:		
Propiedad de inversión	18,636,966	17,221,190
Total de activos no corrientes	**18,636,966**	**17,221,190**
Total de activos	**19,236,738**	**17,740,845**
Financiamientos recibidos	2,118,569	1,426,891
Cuentas por pagar - Proveedores	114,384	50,078
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	729,152	870,652
Ingresos diferidos	120,000	120,000
Gastos acumulados por pagar	54,862	13,911
Total de pasivos corrientes	**3,136,967**	**2,481,532**
Financiamientos recibidos	7,037,645	7,217,115
Impuesto sobre la renta diferido	1,394,199	1,219,987
Total de pasivos no corrientes	**8,431,844**	**8,437,102**
Total de pasivos	**11,568,811**	**10,918,634**
Acciones de capital	10,000	10,000
Ganancias acumuladas	7,659,601	6,812,211
Impuesto complementario	(1,674)	-
Total de patrimonio	**7,667,927**	**6,822,211**
Total de pasivos y patrimonio	**19,236,738**	**17,740,845**

Al cierre del ejercicio 2024, Corporación United 28, S.A. presenta un total de activos por US$19,236,738, pasivos por US$ 11,568,811 y un patrimonio neto positivo de US$ 7,667,927.

Este resultado refleja una estructura financiera fortalecida, sustentada en un modelo de negocio cuyo principal activo es una propiedad de inversión arrendada a largo plazo a United School of Panama.

Durante el ejercicio, la compañía aplicó el modelo de valor razonable para registrar su propiedad de inversión, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta revalorización se sustentó en un informe pericial externo y responde a criterios técnicos del enfoque de costo según IVS 2017. El cambio permite una representación más fiel del respaldo patrimonial de la empresa, alineando los estados financieros con la realidad económica del activo.

La incorporación del valor razonable, junto con una ganancia contable reconocida por US$ 696,848, ha contribuido positivamente al fortalecimiento del patrimonio. Aunque también se reconoce un pasivo por impuesto sobre la renta diferido asociado a esta ganancia no realizada, la estructura patrimonial permanece robusta y proyecta solidez frente a terceros.

De igual manera, se adjunta detalle del Estado Financiero Interino más reciente del Emisor, al 31 de marzo de 2025.

CORPORACION UNITED 28, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERINO
Al 31 de marzo de 2025
(Cifras expresadas en balboas)

	1er Q 2025	2024
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Bancos	32,558	63,892
Otras cuentas por cobrar	10,656	10,655
Cuentas a cobrar con partes relacionadas	154,540	234,537
Adelanto a proveedores	273,987	273,627
Impuesto sobre la Renta anticipado	27,823	17,061
Total activos corrientes	499,564	599,772
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversion	19,004,715	18,636,966
Total activos no corrientes	19,004,715	18,636,966
	19,504,279	**19,236,738**
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Financiamientos recibidos	2,035,015	2,118,569
Cuentas por pagar - Proveedores	423,885	114,384
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	713,152	729,152
Ingresos diferidos	120,000	120,000
Gastos acumulados por pagar	54,859	54,862
Total de pasivos corrientes	3,346,911	3,136,967
PASIVOS NO CORRIENTES		
Financiamientos recibidos	7,037,645	7,037,645
Impuesto sobre la renta diferido	1,394,199	1,394,199
Total pasivos no corrientes	8,431,844	8,431,844
Total pasivos	11,778,755	11,568,811
PATRIMONIO		
Acciones de Capital	10,000	10,000
Ganancias retenidas	7,717,198	7,659,601
Impuesto Complementario	-1,674	-1,674
Total Patrimonio	7,725,524	7,667,927
Total Pasivo y Patrimionio	**19,504,279**	**19,236,738**

- **Resumen del Estado de Resultados**

A continuación, el detalle del Estado de Ganancias y Pérdidas, al 31 de diciembre de 2024:

Corporación United 28, S.A.
Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	2024	No auditado 2023
Ingresos:		
Alquiler de local	1,440,000	1,440,000
Otros ingresos	2,099	216
	1,442,099	**1,440,216**
Otros ingresos y gastos operativos:		
Cambio en valor razonable	696,848	-
Gastos generales y administrativos	(430,705)	(415,697)
Ganancia en operaciones	**1,708,242**	**1,024,519**
Otros egresos - Gastos financieros	**(675,878)**	**(660,096)**
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	1,032,364	364,423
Impuesto sobre la renta	(184,974)	(13,911)
Ganancia neta	**847,390**	**350,512**

Durante el año 2024, la empresa generó ingresos por arrendamiento por US$ 1,440,000, correspondientes al contrato prorrogable vigente con United School of Panama. Esta fuente de ingresos, totalmente vinculada a una relación contractual estable, representa el núcleo de la operación de la compañía.

Los gastos generales y administrativos ascendieron a US$ 430,705, mientras que los gastos financieros totalizaron US$ 675,878. La ganancia por ajuste a valor razonable de la propiedad de inversión contribuyó de forma significativa a la utilidad neta del ejercicio, que cerró en US$847,390.

Con relación a las cifras interinas, podemos indicar que al 31 de marzo de 2025, el Emisor cerró sus libros con una ganancia neta de US$57,596.

CORPORACION UNITED 28, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTERINOS
Al 31 de marzo de 2025
(Cifras expresadas en balboas)

	1er Q 2025	1er Q 2024	2024
Ingresos:			
Alquiler local USP	360,000	360,000	1,440,000
Otros ingresos	17	45	2,099
	360,017	360,045	1,442,099
Otros ingresos y gastos operativos:			
Cambio en valor razonable	0	0	696,848
Gastos generales y administrativos	(109,529)	(114,874)	(430,705)
Ganacia en operaciones	250,488	245,171	1,708,242
Otros egresos - gastos financieros	(192,892)	(180,095)	(675,878)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	**57,596**	**65,076**	**1,032,364**
Impuesto sobre la renta	0	0	(184,974)
Ganancia neta	**57,596**	**65,076**	**847,390**

B. ANÁLISIS DE RESULTADOS DE OPERACIONES Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR

- **Liquidez**

Al 31 de diciembre de 2004, el flujo neto de efectivo generado por las operaciones antes de intereses e impuestos fue de US$1,032,364, lo que refleja una sólida capacidad de generación de efectivo desde la operación principal. No obstante, el flujo de caja final del ejercicio fue de US$2,273, como resultado de:

Corporación United 28, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	2024	No Auditado 2023
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Ganancia neta	847,390	350,512
Ajustes por:		
Cambio en valor razonable de propiedad de inversión	(696,848)	-
Gastos financieros	675,878	660,096
Impuesto sobre la renta	10,762	13,911
	837,182	1,024,519
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	7,022	(7,022)
Aumento en cuentas por pagar partes relacionadas	(21,999)	(212,536)
Disminución (aumento) adelanto a proveedores	(45,806)	(212,695)
Aumento en cuentas por pagar - proveedores	64,305	459,207
Incremento en gastos acumulados por pagar	54,862	-
Incremento en impuesto sobre la renta diferido pasivo	174,212	-
Efectivo generado por actividades de operaciones	232,596	26,954
Impuesto sobre la renta pagado	(41,733)	-
Pago de gastos financieros	(675,878)	(660,096)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	352,167	391,377
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Adquisición-mejoras propiedad de inversión	(718,928)	(617,890)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(718,928)	(617,890)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Productos de financiamientos recibidos	928,770	673,107
Pagos por financiamientos recibidos	(416,562)	-
Pagos realizados a partes relacionadas	(141,500)	(421,951)
Pago impuesto complementario	(1,674)	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	369,034	251,156
Aumento neto del efectivo	2,273	24,643
Efectivo al inicio del año	61,619	36,976
Efectivo al final del año	63,892	61,619

- Pagos financieros por US$675,878
- Inversiones por US$718,928
- Ingresos por financiamiento recibido por US$879,482

Estos datos revelan que, si bien la empresa mantiene su liquidez operativa, enfrenta limitaciones de maniobra financiera ante compromisos de deuda inversiones. Esta circunstancia sustenta la estrategia corporativa de estructurar una emisión de bonos, con el objetivo de mejorar la liquidez estructural, reducir presión de deuda en el corto plazo y sostener un crecimiento financiero ordenado en el largo plazo.

- **Recursos de Capital**

El Emisor mantiene al cierre de diciembre de 2024 diez mil dólares (US$10,000) en capital accionario.

De colocarse el 100% de la Emisión, la relación pasivos totales / capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2024 es de 1,156 veces. La relación monto total de la emisión / capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2024 es de 2,000 veces.

El Emisor mantiene al cierre de marzo de 2025 el mismo capital accionario de diez mil dólares (US$10,000).

De colocarse el 100% de la Emisión, la relación pasivos totales / capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2025 es de 1,177 veces y pasaría a 2,474 veces. La relación monto total de la emisión / capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2025 es de 2,000 veces.

C. ANALISIS DE PERSPECTIVAS DEL EMISOR

Las perspectivas del emisor consideran la continuidad de su operación de arrendador del bien inmueble sobre el cual está construido el proyecto y futuras mejoras al mismo.

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

A. IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

- **Directores y Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

NATALIA KARINA VIDAL ZACHRISSON – Director Presidente y Secretario

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de nacimiento:	11 de agosto de 1984
Domicilio comercial:	Don Bosco, Costa Sur, Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama
E-Mail:	nvidal@vizac.com
Teléfono:	(507) 390-5494

Socia Fundadora Vidal Zachrisson & Asociados - Firma de Abogados
Socia Fundadora Grupo Vizac – Desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios
Socia Fundadora Entre Muebles – Administración de Propiedad Horizontal.

Abogada en ejercicio con 18 años de experiencia en la estructuración legal de proyectos inmobiliarios y especialista en regulaciones del sector vivienda y manejo de portafolio de inversión inmobiliaria. Con amplia trayectoria en el asesoramiento jurídico integral a entidades públicas y privadas, con un enfoque especializado en bienes raíces, derecho inmobiliario, comercial, bancario, fiscal y administrativo.

Formación Académica:

• Maestría en Derecho de los Negocios - Universidad de Alta Dirección, ADEN Business School - Panamá.

• Major in Corporate Law - Stetson University – USA

• Especialización en Negocios - University of San Francisco - USA

• Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas, Universidad Católica Santa María la Antigua - Panamá.

Logros Destacados:

• Equipo consultor del Proyecto Macro implementado por el PNUD y el Banco Hipotecario de Panamá durante el periodo 2022-2024 que consistió en la titulación de más de 2,200 unidades departamentales y asentamientos informales a nivel nacional.

• Incorporación de más de 40 proyectos inmobiliarios al régimen de propiedad horizontal y desembolso de más de $50 millones a promotoras de gran envergadura.

• Creadora de VZ Cluster solución tecnológica para el proceso de cierre y escrituración de títulos de propiedad.

• En desarrollo de una solución tecnológica para el manejo operativo y administrativo de edificios residenciales, comerciales y logísticos.

ADELA DAYANARA AYARZA CARRERA - Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 22 de octubre de 1987
Domicilio Comercial: Don Bosco, Costa Sur, Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama
Email: info@vizac.com
Teléfono: (507) 390-5494

Con más de 10 años de sólida experiencia en la gestión operativa y contable de empresas. Encargada de la coordinación administrativa del equipo jurídico, incluyendo el manejo del recurso humano, registros contables, atención a proveedores y gestión de cobros. Destacada por su organización, responsabilidad y capacidad de llevar el flujo administrativo de las operaciones de forma eficiente.

Competencias Claves:
• Organización y planificación administrativa.
• Dominio de herramientas tecnológicas como Peachtree y Lawcus.
• Comunicación efectiva y atención al cliente.

PABLO FUSTER – Socio Fundador de United School of Panama

Nacionalidad: Española
Fecha de Nacimiento: 23 de junio de 1984
Domicilio Comercial: Don Bosco, Costa Sur, Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama
Email: p.fuster@usp.edu.pa
Teléfono: (507) 388-0888.

Profesional en Comercio Internacional, Marketing y Desarrollo de Proyectos.
Profesional con más de 18 años de experiencia liderando el desarrollo de negocios en sectores como el inmobiliario, educativo y comercial. Especializado en la gestión integral de proyectos de alto impacto, ha liderado obras desde su planificación hasta la entrega final. Su enfoque combina visión estratégica con ejecución operativa, abarcando desde la adquisición y negociación de materiales hasta la coordinación de equipos como Project Manager.

Ha sido responsable del diseño, construcción, apertura y gestión comercial de tres preescolares y de gran escala de United School of Panama.

Competencias Clave:

• Dirección y ejecución de proyectos inmobiliarios, comerciales y educativos.

• Gestión de obras propias y para terceros.

• Negociación con proveedores y gestión de compras.

• Estrategias de marketing y posicionamiento.

• Desarrollo y gestión de instituciones educativas (Ohana Kids, Baby Brains, Bamboo Kids, USP).

PEDRO RUÍZ - Socio Fundador de United School of Panama

Nacionalidad: Española
Fecha de Nacimiento: 29 de enero de 1968
Domicilio Comercial: Don Bosco, Costa Sur, Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama
Email: pruizreina@gmail.com
Teléfono: (507) 388-0888.

Especialista en Logística de Última Milla y Emprendimiento.

Emprendedor visionario con destacada trayectoria en el sector logístico. A los 17 años fundó su primera empresa de mensajería y posteriormente lideró una compañía de transporte y distribución en España con una flota de más de 2,000 vehículos. En 2005 fundó Trucklogic Consulting en Panamá, donde desarrolló un modelo de distribución patentado que se expandió por América Latina. También es creador de Smartrans, una innovadora plataforma tecnológica para transporte y logística.

Logros Destacados:

• Socio Fundador de United School of Panama.

• Fundador y CEO de empresas logísticas con presencia regional.

• Desarrollador de modelos de distribución patentados.

• Innovador en soluciones tecnológicas para el sector transporte (Smartrans).

CARLOS SOTO - Socio Fundador de United School of Panama

Nacionalidad:	Venezolana
Fecha de Nacimiento:	22 de mayo de 1980
Domicilio Comercial:	Don Bosco, Costa Sur, Boulevard Principal, Edificio United School Of Panama
Email:	c.soto@usp.edu.pa
Teléfono:	(507) 388-0888.

Especialista en Inteligencia Competitiva y Desarrollo de Negocios.

Con más de 20 años de experiencia, ha liderado iniciativas de desarrollo empresarial con enfoque estratégico en inteligencia competitiva, análisis económico global y comercio internacional.

En United School of Panama, ha sido responsable desde su fundación de diseñar e implementar el modelo financiero y administrativo que sostiene su operación y crecimiento.

Formación Académica:
• Licenciatura en Economía y Finanzas

Competencias Clave:
• Desarrollo de negocios y estrategia empresarial.
• Inteligencia de mercados y análisis económico global.
• Promoción de comercio internacional.
• Gestión de startups y negociaciones de alto nivel.

- **EMPLEADOS DE IMPORTANCIA Y ASESORES**

  El Emisor no emplea a colaboradores directamente, se apoya con el personal de su relacionada United School of Panama.

- **ASESORES LEGALES**

  a) Asesores Legales del Emisor, Puesto de Bolsa, del Fiduciario y del Agente de Pago, Registro y Transferencia

Sucre, Arias & Reyes

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
Contacto:	Jorge Alexander Olivardía
Correo electrónico:	jolivardia@sucre.net
Página Web:	www.sucre.net

El Emisor ha designado a Sucre, Arias y Reyes, para el registro de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores y el cual actúa en esta emisión como Asesor Legal del Emisor, el Puesto de Bolsa, del Fiduciario y del Agente de Pago, Registro y Transferencia, para la preparación del Prospecto Informativo, del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia y Contrato de Corretaje de Valores.

Asesor Legal Interno

Contacto:	Natalia Vidal Zachrisson
Domicilio Comercial:	Calle Elvira Méndez, Tower Financial Center (Torre Towerbank), Piso 27
Teléfono:	(507) 390-5494
Email:	nvidal@vizac.com

4. AUDITORES

a) Auditor Interno

El Emisor no cuenta con Auditor Interno, la preparación de los estados financieros del emisor y su control contable están a cargo de la contratación tercerizada que hace el Emisor a la siguiente compañía:

Kebork Consulting

Contacto:	Naume Kebork
Teléfono:	(507) 388-4163
Correo electrónico:	nkebork@keborkconsulting.com
Cargo:	CEO - Socio
Dirección Comercial:	Calle 54 Este, PH Twist Office – Piso 21, Oficina 21 E, Obarrio

b) Auditor Externo

BDO Panamá

Dirección Comercial:	Avenida Balboa, P.H. Grand Bay Tower, Piso 4, Oficina 401
Teléfono:	(507) 279-9700
Auditor:	Nubia Cedeño
Correo electrónico:	nubia.cedeño@bdo.com.pa / www.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

A la fecha de la presentación de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado aún a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No.12-2003, por lo cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

D. EMPLEADOS

Al 31 de marzo de 2025, el Emisor no reporta empleados ni ejecutivos contratados.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

El capital social del Emisor consta de Cien Acciones Comunes emitidas (100), con valor nominal de Cien Dólares (US$100.00), cada una. Cada acción totalmente pagada tiene derecho a un voto y en la Junta Directiva cada uno de sus miembros tiene derecho a un voto. No existen acciones en tesorería.

Al momento de la presentación de esta emisión, el Emisor cuenta con tres únicos accionistas que representan el 100% del total de las acciones comunes.

Al 31 de marzo de 2025, la composición accionaria del Emisor es la siguiente:

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% sobre el total de acciones emitidas	Número de Accionistas	% de representación sobre el total de accionistas
Directores Dignatarios Ejecutivos y Administradores	100	100%	3	100%
Otros Empleados	0	0%		0%
Total	**100**	**100%**	**3**	**100%**

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El Emisor es parte de un grupo de compañías relacionadas, las cuales llevan a cabo transacciones comerciales y de financiamiento entre sí. Una de estas empresas es United School Of Panama (USP).

De acuerdo a información detallada en el EEFF Auditado al 31 de diciembre de 2024, los saldos por cobrar y pagar de transacciones entre partes relacionadas se originan por operaciones recibidos en el curso normal de las actividades de la Compañía. Los saldos por cobrar son de corto plazo se han recibido cobros durante el período 2025. De acuerdo con el contrato de arrendamiento United School of Panamá consigno en calidad de depósito B/.120,000 que corresponden a una mensualidad.

Las cuentas pagar relacionadas mantienen fecha de vencimiento entre 2 a 5 años renovables bajo mutuo acuerdo de ambas partes Los saldos de cuenta por cobrar y no generan intereses.

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan así:

	2024	No auditado 2023
Cuentas por cobrar:		
United School of Panama, S. A. - Alquiler	35,000	40,000
United School of Panama, S. A. - Préstamo	199,537	172,538
	234,537	212,538
Cuentas por pagar:		
VBS Services Inc.	85,262	100,262
Orenda Foundation	395,000	530,000
Pablo Fuster	59,390	113,890
Future Generations	189,500	126,500
	729,152	870,652
Ingresos diferidos		
United School of Panama, S. A. (Depósito de Garantía)	120,000	120,000
Transacciones:		
Ingresos:		
United School of Panama	1,440,000	1,440,000
Gastos:		
VBS Services Inc	102,000	93,500
Future Generations	102,000	93,500
	204,000	187,000

United School of Panama (USP), mantiene contrato de arrendamiento suscrito con el Emisor, en el cual paga en concepto de canon de arrendamiento Ciento Veinte Mil Dólares con 00/100 (US$120,000.00) mensuales, es decir, la suma anual de Un Millón Cuatrocientos Cuarenta Mil Dólares con 00/100 (US$1,440,000.00).

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.

B. PERSONAS QUE BRINDAN SERVICIOS RELACIONADOS AL PROCESO DE REGISTRO

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

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.

IX. 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 reformatorias, y el Titulo 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.

X. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

XI. ANEXOS

A. TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO.
B. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL EMISOR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
C. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DEL EMISOR AL 31 DE MARZO DE 2025.
D. INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA EMISIÓN.

ANEXOS

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.

- Agente de Pago, Registro y Transferencia: significa Invertis Securities, S.A.
- Agente de Colocador o Puesto de Bolsa: significa Invertis Securities, S.A.
- Beneficiarios Primarios del Fideicomiso de Garantía y Administración: cuando el mismo exista, son los Tenedores Registrados de la(s) Serie(s) Garantizada(s), 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.
- Bolsa de Valores o Latinex: significa la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
- Bonos o Bono: significa Bonos Corporativos, por una suma no mayor a Veinte Millones de dólares (US$20,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo.
- Calificación de Riesgo del Emisor: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección Resumen de Términos, Condiciones de la Oferta.
- Central de Valores: significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).
- Cuenta de Amortización: Es la cuenta bancaria abierta a título fiduciario que el Fiduciario abrirá para depositar cualesquiera fondos netos provenientes de la venta o cualquier forma de enajenación de Las Fincas, así como de la liquidación de cualquiera de los otros Bienes Fideicomitidos, sea por razón de enajenación comercial o por haberse producido una Declaración de Vencimiento Anticipado, para ser utilizados en el repago de las obligaciones del Emisor con los Tenedores Registrados de los Bonos. El Fiduciario mantendrá una separación contable de los fondos depositados en la Cuenta de Amortización del resto de los Bienes Fideicomitidos.
- Cuenta de Servicio de la Deuda: Es la cuenta bancaria abierta a título fiduciario que el Fiduciario abrirá para depositar cualesquiera fondos netos provenientes los Cánones de Arrendamiento pagados por los arrendatarios en virtud de contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles que formarán parte del patrimonio del fideicomiso (en adelante los Flujos por cánones) y que estuviesen en arrendamiento.
- Declaración de Vencimiento Anticipado: tiene el significado atribuido en la Sección Descripción de la Oferta.
- 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.
- 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.

- Dólares o US$: significan la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- Emisor: significa CORPORACIÓN UNITED 28, S.A.
- Eventos de Incumplimiento: tiene el significado atribuido en la Sección Descripción de la Oferta.
- Fecha de Emisión: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección Descripción de la Oferta.
- Fecha de Oferta Respectiva: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección Resumen de Términos y Condiciones de la Oferta.
- Fecha de Vencimiento: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección Resumen de Términos y Condiciones de la Oferta.
- Fideicomitente: en las Series garantizadas, la persona natural o jurídica propietaria de los bienes que se entregan al Fideicomiso, para garantizar la serie, distinta al Fideicomitente Emisor.
- Fideicomitente Emisor: CORPORACIÓN UNITED 28, S.A.
- Ley de Valores: significa el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999.
- Mayoría de Tenedores: significan Tenedores Registrados que representen al menos el 51% del saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la respectiva serie o del saldo insoluto todos los Bonos, según corresponda.
- Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América "US$", por ser la moneda de curso legal en la República de Panamá. Si dicha moneda dejara de ser de curso legal en Panamá, se utilizará la moneda que para tal efecto se establezca en su reemplazo, es decir, la moneda de curso legal, para el pago de deudas públicas o privadas en Panamá.
- Obligaciones de Hacer: tiene el significado atribuido en la Sección Descripción de la Oferta.
- Obligaciones de No Hacer: tiene el significado atribuido en la Sección Descripción de la Oferta.
- Participante: significa la (s) persona (s) que mantiene (n) cuenta (s) con Latinclear.
- Pago de Capital: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección Resumen de Términos y Condiciones de la Oferta.
- Pago de Intereses: tiene el significado atribuido en la Sección Resumen de Términos y Condiciones de la Oferta.
- Periodo de Gracia: plazo que se otorga al Emisor para no pagar el capital de los Bonos a una determinada Serie, según se defina en el Suplemento al Prospecto Informativo.
- 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.
- Persona: significa cualquier persona natural o jurídica, incluyendo asociaciones y fideicomisos.
- Precio Inicial de la Oferta: tiene el significado atribuido en la Sección Resumen de Términos y Condiciones de la Oferta.
- 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.
- Registro de Tenedores de los Bonos: significa el registro de los Bonos llevado por el Agente de Pago en sus oficinas

principales.

- Series o Serie: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección Resumen de Términos y Condiciones de la Oferta.
- SMV: significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá o sucesor legal.
- Tabla de Amortización: Significa la tabla contenida en cada Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie de la emisión de los Bonos y que contiene los montos y fechas de pago de los correspondientes, abonos extraordinarios periódicos a capital a los que se obligará el Emisor, de haberlos.
- Tasa de Interés: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección Resumen de Términos y Condiciones de la Oferta.
- 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.
- 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.
- Tenedor o Tenedores: significa todo Tenedor de los Bonos ya sea Tenedor Registrado o Tenedor Indirecto.
- Tenedor Registrado: significa Central Latinoamericana de Valores S.A. (Latinclear).

Corporación United 28, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

Corporación United 28, S. A.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I – III
ANEXO	IV
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 20

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Corporación United 28, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Corporación United 28, S. A., ("la Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas a los estados financieros, que comprenden información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía, al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otro asunto

Los estados financieros de Corporación United 28, S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, no han sido auditados y se presentan con fines comparativos.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 6 de los estados financieros, en la que se indica que Corporación United 28, S. A. es miembro de un grupo de compañías afiliadas y mantiene transacciones y relaciones significativas con miembros del grupo. El 100% de sus ingresos procede de transacciones con partes vinculadas y, debido a estas relaciones, es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos que los que resultarían de transacciones entre partes totalmente no vinculadas.

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y Accionistas de
Corporación United 28, S. A.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de error material, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista más que esta.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto son libres de error material, debido a sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

A la Junta Directiva y Accionistas de
Corporación United 28, S. A.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identificamos durante la auditoría.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

BDO

16 de mayo de 2025
Panamá, República de Panamá.

Johelis Gutierrez
Socia de Auditoría
C.P.A. 0299-2003

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Tel: +507 279-9700
Fax: +507 236-4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles
Ave. El Paical
República de Panamá
0831-00303

ANEXO

A la Junta Directiva y Accionistas de
Corporación United 28, S. A.

DECLARACIÓN DE EQUIPO DE TRABAJO

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, la cual regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos los nombres del socio y del equipo de trabajo responsable de la dirección, ejecución y supervisión del presente compromiso:

	Equipo de trabajo del compromiso
Socio	Johelis Gutierrez
Gerente	Ernesto Londoño
Encargada	Kristell Flores

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Corporación United 28, S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	Notas	2024	No auditado 2023
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	**63,892**	61,619
Otras cuentas por cobrar		**10,655**	17,677
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	**234,537**	212,538
Adelanto a proveedores		**273,627**	227,821
Impuesto sobre la renta anticipado		**17,061**	-
Total de activos corrientes		**599,772**	519,655
Activos no corrientes:			
Propiedad de inversión	7	**18,636,966**	17,221,190
Total de activos no corrientes		**18,636,966**	17,221,190
Total de activos		**19,236,738**	17,740,845
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Financiamientos recibidos	8	**2,118,569**	1,426,891
Cuentas por pagar - Proveedores		**114,384**	50,078
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	6	**729,152**	870,652
Ingresos diferidos	6	**120,000**	120,000
Gastos acumulados por pagar		**54,862**	13,911
Total de pasivos corrientes		**3,136,967**	2,481,532
Pasivos no corrientes:			
Financiamientos recibidos	8	**7,037,645**	7,217,115
Impuesto sobre la renta diferido	11	**1,394,199**	1,219,987
Total de pasivos no corrientes		**8,431,844**	8,437,102
Total de pasivos		**11,568,811**	10,918,634
Patrimonio:			
Acciones de capital	9	**10,000**	10,000
Ganancias acumuladas		**7,659,601**	6,812,211
Impuesto complementario		**(1,674)**	-
Total de patrimonio		**7,667,927**	6,822,211
Total de pasivos y patrimonio		**19,236,738**	17,740,845

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

Corporación United 28, S. A.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	Notas	2024	No auditado 2023
Ingresos:			
Alquiler de local	7	**1,440,000**	1,440,000
Otros ingresos		**2,099**	216
		1,442,099	1,440,216
Otros ingresos y gastos operativos:			
Cambio en valor razonable		**696,848**	-
Gastos generales y administrativos	7, 10	**(430,705)**	(415,697)
Ganancia en operaciones		**1,708,242**	1,024,519
Otros egresos - Gastos financieros	8	**(675,878)**	(660,096)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		**1,032,364**	364,423
Impuesto sobre la renta	11	**(184,974)**	(13,911)
Ganancia neta		**847,390**	350,512

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

Corporación United 28, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	Notas	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (no auditado)	9	10,000	6,461,699	-	6,471,699
Ganancia neta		-	350,512	-	350,512
Saldo al 31 de diciembre de 2023 (no auditado)		10,000	6,812,211	-	6,822,211
Ganancia neta		-	847,390	-	847,390
Pago de impuesto complementario		-	-	(1,674)	(1,674)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		**10,000**	**7,659,601**	**(1,674)**	**7,667,927**

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

Corporación United 28, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en balboas)

	Notas	2024	No Auditado 2023
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Ganancia neta		**847,390**	350,512
Ajustes por:			
Cambio en valor razonable de propiedad de inversión	7	**(696,848)**	-
Gastos financieros	8	**675,878**	660,096
Impuesto sobre la renta	11	**10,762**	13,911
		837,182	1,024,519
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar		**7,022**	(7,022)
Aumento en cuentas por pagar partes relacionadas		**(21,999)**	(212,536)
Disminución (aumento) adelanto a proveedores		**(45,806)**	(212,695)
Aumento en cuentas por pagar - proveedores		**64,305**	459,207
Incremento en gastos acumulados por pagar		**54,862**	-
Incremento en impuesto sobre la renta diferido pasivo		**174,212**	-
Efectivo generado por actividades de operaciones		**232,596**	26,954
Impuesto sobre la renta pagado		**(41,733)**	-
Pago de gastos financieros		**(675,878)**	(660,096)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		**352,167**	391,377
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Adquisición-mejoras propiedad de inversión	7	**(718,928)**	(617,890)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		**(718,928)**	(617,890)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Productos de financiamientos recibidos		**928,770**	673,107
Pagos por financiamientos recibidos		**(416,562)**	-
Pagos realizados a partes relacionadas		**(141,500)**	(421,951)
Pago impuesto complementario		**(1,674)**	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		**369,034**	251,156
Aumento neto del efectivo		**2,273**	24,643
Efectivo al inicio del año		**61,619**	36,976
Efectivo al final del año	5	**63,892**	61,619

Las notas en las páginas 5 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

1. Organización y operaciones

Corporación United 28, S. A., (la Compañía) es una sociedad anónima legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.14,767 del 2 de agosto de 2016.

La Compañía se dedica al alquiler del edificio establecido como "United School of Panama". El edificio está ubicado en la Provincia de Panamá, distrito de Panamá, corregimiento de Juan Díaz, calle Avenida principal, urbanización Costa Sur.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 14 de mayo de 2025.

2. Base de preparación

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía. Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 4.

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

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

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Interpretaciones y enmiendas adoptadas a partir del 1 de enero de 2024:

Las siguientes modificaciones son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

Estas enmiendas a diversas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son obligatoriamente efectivas para los períodos de presentación que comienzan a partir del 1 de enero de 2024. Consulte las notas correspondientes para más detalles sobre cómo las enmiendas que afectaron a la Compañía.

- Acuerdos de financiación de proveedores (Modificaciones de la NIC 7 y la NIIF 7);
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Modificaciones de la NIIF 16),
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones de la NIC 1); y
- Pasivos no corrientes con Covenants (modificaciones de la NIC 1). Financiamiento con proveedores. Las enmiendas también proporcionan orientación sobre las características de los acuerdos de financiamiento con proveedores.

Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones de la NIC 7 y la NIIF 7);

El 25 de mayo de 2023, el IASB emitió los Acuerdos de financiación de proveedores, que modificaban la NIC 7, estado de flujos de efectivo y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar.

Las modificaciones exigen que las entidades faciliten determinada información específica (cualitativa y (cualitativa y cuantitativa) relacionada con los acuerdos de financiación de proveedores. Las modificaciones también proporcionan orientación sobre las características de los acuerdos de financiación de proveedores.

Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Modificaciones a la NIIF 16);

Antes de las Modificaciones, la NIIF 16 no contenía requisitos de valoración específicos para los pasivos por arrendamiento que pudieran contener pagos variables por arrendamiento derivados de una operación de venta y posterior arrendamiento. Pasivos por arrendamiento que puedan contener pagos variables por arrendamiento que surjan en una operación de venta con arrendamiento posterior. En los requisitos de valoración posterior de los pasivos por arrendamiento a una operación de venta con arrendamiento posterior las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine los «pagos por arrendamiento» o los «pagos por arrendamiento revisados pagos por arrendamiento» de forma que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida relacionado con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario.

Estas modificaciones no tuvieron ningún efecto en los estados financieros de la Compañía.

Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y pasivos no corrientes con pactos (Modificaciones de la NIC 1).

El IASB emitió modificaciones a la NIC 1 en enero de 2020, Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y, posteriormente, en octubre de 2022, Clasificación de pasivos no corrientes con Covenants No corriente y, posteriormente, en octubre de 2022, Pasivos no corrientes con Covenants.

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

- El derecho de una entidad a aplazar la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después del ejercicio sobre el que se informa debe tener fundamento y existir al final de dicho ejercicio.
- Si el derecho de una entidad a aplazar la cancelación de un pasivo está sujeto a covenants, tales covenants afectan a la existencia de ese derecho al final del ejercicio sobre el que se informa, sólo si la entidad está requerida a cumplir con el covenant sobre o antes de la fecha de cierre del período de reporte.
- La clasificación de un pasivo como corriente o no corriente no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a aplazar la liquidación.
- En el caso de un pasivo que pueda liquidarse, a elección de la contraparte, mediante la transferencia de instrumentos de patrimonio propio de la entidad, tales condiciones de liquidación no afectan a la clasificación del pasivo como corriente o no corriente sólo si la opción se clasifica como un instrumento de patrimonio.

Estas modificaciones no afectan a la valoración de ninguna partida de los estados financieros de la Compañía.

1.1 Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no vigentes

Existen un número de normas, enmiendas a las normas, e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB (siglas en inglés) que son efectivas en los períodos contables futuros y que la Compañía ha decidido no adoptar anticipadamente.

Las siguientes enmiendas son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2025:

- Falta de intercambiabilidad (Modificación de la NIC 21 Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera tipos de cambio);

Las siguientes modificaciones son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2026:

- Modificaciones a la clasificación y valoración de los instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 Instrumentos financieros y a la NIIF).

Las siguientes normas y modificaciones son efectivas para el período anual que comienza el 1 de enero de 2027:

- NIIF 18 Presentación y cierre de los estados financieros.
- NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Información a revelar

La Compañía está evaluando actualmente el efecto de estas nuevas normas contables y modificaciones.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Costo amortizado
Estos activos surgen principalmente de la provisión de cuentas por cobrar – Partes relacionadas cuyo objetivo es mantener estos activos para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses. Se reconocen inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión, y posteriormente se contabilizan al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Los activos financieros de la Compañía medidos al costo amortizado incluyen efectivo y cuentas por cobrar – Compañías relacionadas.

Efectivo
Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Cuentas por cobrar – Partes relacionadas
Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos o determinables y que no se cotizan en un mercado activo.

Deterioro - Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor entrará en quiebra.

Propiedad de inversión

La propiedad que se mantiene para la obtención de renta o para la apreciación de valor o para ambos fines y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedad de inversión.

La propiedad de inversión es medida inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, que no mejoran al activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizadas a gastos de operaciones en la medida en que incurren.

Posterior a su reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se mide bajo el modelo de valor razonable, con base en los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad 40.

La pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

El valor razonable de las propiedades de inversión reflejará las condiciones de mercado al final del período sobre el que se informa.

Deterioro - Activos no financieros

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

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

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

Pasivo financiero

La Compañía clasifica su pasivo financiero dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Cuentas por pagar – Proveedores
Cuentas por pagar - proveedores son obligaciones por pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de suplidores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos circulantes si el vencimiento del pago es dentro de un año o menos, de lo contrario, son presentadas como pasivos no circulantes. Las cuentas por pagar proveedores se reconocen al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de, las mismas.

Financiamiento recibido
Los financiamientos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, neto de los costos de transacción incluidos. Posteriormente, los financiamientos son registrados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado de resultado durante el período del financiamiento, utilizando el método de interés efectivo.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, si es probable que una salida de los recursos que incorporan beneficios económicos será requerida para cancelar la obligación y una estimación confiable se pueden realizar del monto de la obligación.

Acciones de capital

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

Las acciones de capital de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto a pagar y/o a cobrar en los años futuros, que resulta de las diferencias temporarias entre los saldos en libros de cada activo y pasivo para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar en las diferencias temporarias cuando sea reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado financiero. Esta diferencia temporaria se espera reversar en períodos futuros. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá utilizar en años futuros, este sería disminuido total o parcialmente.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler se reconocen mensualmente por el método de línea recta, con base en el canon de arrendamiento establecido en los contratos de alquiler, utilizando el método de devengado.

4. Estimaciones contables y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados con base en la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten a continuación:

Deterioro de cuentas por cobrar
Pérdidas por deterioro sobre cuentas por cobrar – la Compañía aplica el enfoque simplificado para medir las pérdidas crediticias esperadas, que utiliza una provisión de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas cobrar se agrupan en función de los días vencidos y tipo de cliente.

5. Efectivo

Los saldos en efectivo se presentaban así:

		No auditado
	2024	2023
En bancos - cuenta ahorro	8,363	12,471
En bancos – cuenta corriente	55,529	49,148
	63,892	61,619

Al 31 de diciembre, las cuentas corrientes generan intereses a una tasa de 1%.

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar de transacciones entre partes relacionadas se originan por operaciones recibidos en el curso normal de las actividades de la Compañía. Los saldos por cobrar son de corto plazo se han recibido cobros durante el período 2025. De acuerdo con el contrato de arrendamiento United School of Panamá consigno en calidad de depósito B/.120,000 que corresponden a una mensualidad.

Las cuentas pagar relacionadas mantienen fecha de vencimiento entre 2 a 5 años renovables bajo mutuo acuerdo de ambas partes Los saldos de cuenta por cobrar y no generan intereses.

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan así:

	2024	No auditado 2023
Cuentas por cobrar:		
United School of Panama, S. A. – Alquiler	35,000	40,000
United School of Panama, S. A. - Préstamo	199,537	172,538
	234,537	212,538
Cuentas por pagar:		
VBS Services Inc.	85,262	100,262
Orenda Foundation	395,000	530,000
Pablo Fuster	59,390	113,890
Future Generations	189,500	126,500
	729,152	870,652
Ingresos diferidos		
United School of Panama, S. A. (Depósito de Garantía)	120,000	120,000
Transacciones:		
Ingresos:		
United School of Panama	1,440,000	1,440,000
Gastos:		
VBS Services Inc	102,000	93,500
Future Generations	102,000	93,500
	204,000	187,000

Los ingresos por B/.1,440,000 corresponden al alquiler del edificio denominado “United School of Panama”.

Los gastos corresponden a B/.204,000 corresponden a asesorías financieras y presupuestarias.

7. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se conforma por terreno y edificio para uso institucional (educativo), según se detalla a continuación:

2024			
	Terreno	**Edificio**	**Valor razonable**
Saldo inicial	8,277,800	8,943,390	17,221,190
Mejoras a la propiedad	-	718,928	718,928
Variación por cambio en el valor razonable	-	696,848	696,848
Saldo final	8,277,800	10,359,166	18,636,966

	Terreno	**Edificio**	**Valor razonable**
Saldo inicial	8,277,800	8,325,500	16,603,300
Mejoras a la propiedad	-	617,890	617,890
Variación por cambio en el valor razonable	-	-	-
Saldo final	8,277,800	8,943,390	17,221,190

Al 31 de diciembre, la Compañía tiene registrado impuesto sobre la renta diferido por B/.1,548,670 (2023: B/.1,219,987) producto del valor razonable de la propiedad de inversión.

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por perito externo independiente con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valoración.

El valor razonable de la propiedad de inversión ubicado en Panamá, Costa Sur-Don Bosco, calle Boulevard Principal, según el informe de avalúo fechado 2 de octubre realizado por Avance, S. A., bajo el enfoque de costos conforme con las Normas Internacionales de Valuación (IVS 2017), fue determinado comparando datos observables de precios de mercado activo similar en que se podrían vender las propiedades.

La medición de valor razonable para las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable de nivel 3, sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valorización utilizada.

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 3 al 31 de diciembre de 2024:

Técnica de valoración y dato de entrada utilizados	**Datos de entrada no observable significativo**	**Sensibilidad de la medición del valor razonable al dato de entrada no observable significativo**
Metodología de precios de mercado comparables que reflejan transacciones similares recientes.	Precio por metro cuadrado	Una variación en el precio de venta por metro cuadrado resultaría en una diferencia de + o – en el valor de mercado.

La Administración de la Compañía considera que cambiar cualquier dato de entrada no observable mencionado en la tabla anterior, para reflejar otros supuestos alternativos razonablemente posibles, no resultaría en un cambio significativo en la estimación del valor razonable.

La Compañía mantiene contrato de alquiler por la propiedad de inversión con United School of Panamá. El ingreso por alquiler fue de B/.1,440,000 (2023: B/.1,440,000)

8. Financiamientos recibidos

El préstamo bancario por pagar se presenta a continuación:

	2024	No auditado 2023
Mercantil Banco, S. A.		
Préstamo comercial hasta por la suma de B/.8,200,000, con vencimiento en enero de 2027 con tasa de interés del 7.25% en 2023 (2022: 7%), para financiamiento de capital de trabajo, garantizada con fianza solidaria de la compañía relacionada y de sus accionistas.	7,598,502	7,643,985
Línea de crédito rotativa hasta por la suma de B/.1,875,000 con tasa de interés de 7.25% con vencimiento a diciembre de 2024.	1,557,712	1,000,021
	9,156,214	8,644,006
Porción corriente	(2,118,569)	(1,426,891)
Porción no corriente	7,037,645	7,217,115

Al 31 de diciembre, la Compañía ha registrado gastos financieros B/.675,878 (2023: B/.660,096)

Covenants o condiciones establecidas en contrato de línea de crédito.

En el contrato de préstamo se ha establecido ciertas condiciones que la Compañía debe cumplir; entre las principales condiciones se revelan las siguientes:

- Cualquier cambio substancial en la composición accionaria de la Compañía deberá ser previamente comunicado al Banco.
- Mantener en la cuenta corriente de Corporación United 28, S. A., por lo menos el monto correspondiente a 2 letras del préstamo.
- No pagar dividendos a los accionistas, ni cualquier otro tipo de retiro de parte de accionistas sin previa autorización del Banco.

9. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital de la Compañía se presenta a continuación:

	2024	No auditado 2023
Autorizadas 100 acciones comunes, con valor nominal B/.100, pagadas emitidas y en circulación.	10,000	10,000

10. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	2024	No auditado 2023
Honorarios profesionales (Nota 6)	261,749	223,742
Mantenimiento y reparación	79,813	132,877
Gastos bancarios	24,459	12,887
Impuestos	51,054	38,390
Seguros	-	3,220
Útiles de oficina	1,464	3,833
Alquiler	3,780	748
Otros	8,386	-
	430,705	415,697

11. Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones juradas de renta de la Compañía por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2024, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y a la Prestación de Servicios (ITBMS). De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, que reforma el Código Fiscal, se estableció que las personas jurídicas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

La Compañía están obligadas a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional, como CAIR.

Al 31 de diciembre, la Compañía determino sus impuestos sobre la renta mediante método tradicional de la siguiente manera:

Impuesto sobre la renta – Método Tradicional	**2024**	No auditado 2023
Ganancia financiera	1,032,364	364,423
Menos:		
Valor razonable propiedad de inversión. neto de impuesto diferido	(696,848)	-
Depreciación fiscal propiedad de inversión	(257,665)	(252,916)
Ingresos no gravables	(140)	(216)
Arrastre de pérdidas	(43,048)	(55,645)
Más:		
Gastos no deducibles	8,384	-
Ganancia neta gravable	43,047	55,646
Impuesto sobre la renta - 25%	10,762	13,911

Impuesto sobre la renta diferido

	2024	No auditado 2023
Cambio en valor razonable propiedad de inversión	696,848	-
Diferencia temporal	696,848	-
Impuesto sobre la renta diferido -25%	174,212	-

	2024	No auditado 2023
Impuesto sobre la renta corriente	10,762	13,911
Impuesto sobre la renta diferido	174,212	-
	184,974	13,911

Impuesto sobre la renta diferido, pasivo

	2024	No auditado 2023
Saldo al inicio del año	1,219,987	1,219,987
Incremento ISR diferido	174,212	-
Saldo final del año	1,394,199	1,219,987

12. Instrumentos financieros – Administración de riesgos

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

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

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

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo
- Cuentas por cobrar – Compañías relacionadas
- Cuentas por pagar - Proveedores y de otro tipo
- Cuentas por pagar – Compañías relacionadas

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

Objetivos, políticas y procesos generales

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

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía.

A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de crédito
El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

- Cuentas por cobrar – generada por el alquiler del local y préstamo a United School of Panama.

Concentración del riesgo de crédito

La compañía da seguimiento a la concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica. La concentración geográfica en cuentas por cobrar está basada en la ubicación del deudor que es Panamá.

- Cuenta corriente en bancos – Para mitigar este riesgo, la Compañía mantiene cuentas en bancos reconocidos a nivel local, con calificación de riesgo de grado de inversión BBB+ según calificadoras reconocidas en el mercado.

Riesgo de liquidez
Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar en la medida de lo posible que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	2024			
	Importe	**Total**	**Hasta un año**	**Más de un año**
Financiamientos recibidos	9,156,214	9,156,214	2,118,569	7,037,645
Cuentas por pagar – Proveedores	114,384	114,384	114,384	-
Cuentas por pagar - Relacionadas	729,152	729,152	729,152	

	No auditado 2023			
	Importe	**Total**	**Hasta un año**	**Más de un año**
Financiamientos recibidos	8,644,006	8,644,006	1,426,891	7,217,115
Cuentas por pagar – Proveedores	50,078	50,078	50,078	-
Cuentas por pagar - Relacionadas	870,652	870,652	870,652	

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

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

Administración de capital
La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto.
La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento, a través de financiamiento por parte de su Casa Matriz y compañías relacionadas cuando es requerido por sus operaciones.

13. Valor razonable

Para propósitos de divulgación, las Normas Internacionales de Información Financiera especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles, con base en las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable. Estos tres niveles son los siguientes:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.

- Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

- Nivel 3: Variables para el activo y pasivo que no están basados en la información observable de mercado.

A continuación, se presenta una comparación, del valor neto en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía, excepto aquellos en los que el valor neto en libros es aproximadamente similar al valor razonable como son efectivo, cuentas por pagar y financiamientos recibidos.

	2023		2023	
	Valor neto en libros	**Valor razonable**	Valor neto en libros	Valor razonable
Préstamo por cobrar a parte relacionada	199,538	198,944	172,537	172,489
Préstamo por pagar a partes relacionada	729,152	726,941	870,652	867,558

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Johelis Gutierrez

+507 279-9700
johelis.gutierrez@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa

CORPORACION UNITED 28, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

PARA EL PERIODO TERMINADO 31 DE MARZO DE 2025

KEBORK CONSULTING

CONTENIDO	PÁGINAS
Informe de preparación	2 - 3
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 21

A los Accionistas y a la Junta Directiva de Corporación United 28, S.A.
Panamá, República de Panamá

El Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, El Estado de Cambios en el Patrimonio y El Estado de Flujo de Efectivo de Corporación United 28, S.A. al 31 de marzo de 2025 comparativo con el 31 de diciembre 2024 y 31 de marzo de 2024, han sido preparados de conformidad con la NIC 34 Información Financiera interina, utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, siguiendo las instrucciones de la gerencia de Corporación United 28, S.A., con base en sus registros contables.

La información presentada en dichos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de Corporación United 28, S.A. Esta responsabilidad incluye: implementar y mantener un control interno sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera que estos no incluyan errores significativos, aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables razonables de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Nuestro compromiso de presentación se limita a presentar en forma de estados financieros la información obtenida de la gerencia de Corporación United 28, S.A. al 31 de marzo de 2025 comparativo con el ejercicio 2024, con sus notas, sin la aplicación de procedimientos de comprobación ni evaluación, en consecuencia. no se emite opinión alguna sobre dichos estados.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera completas y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo. Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Licda. Militza Meléndez de Domingo
C.I.P. No. 8-284-841
CPA No.9601

01 de junio de 2025

Panamá, República de Panamá

Corporacion United 28, S.A.
Estado de Situacion Financiera
al 31 de marzo de 2025
(Cifras expresadas en balboas)

	Notas	31-03-2025	31-12-2024
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	5	32,558	63,892
Otras cuentas por cobrar		10,656	10,655
Cuentas a cobrar con partes relacionadas	6	154,540	234,537
Adelanto a proveedores		273,987	273,627
Impuesto sobre la Renta anticipado		27,823	17,061
Total activos corrientes		499,564	599,772
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversion	7	19,004,715	18,636,966
Total activos no corrientes		19,004,715	18,636,966
Total activos		19,504,279	19,236,738
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Financiamientos recibidos	8	2,035,015	2,118,569
Cuentas por pagar - Proveedores		423,885	114,384
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	6	713,152	729,152
Ingresos diferidos		120,000	120,000
Gastos acumulados por pagar		54,859	54,862
Total de pasivos corrientes		3,346,911	3,136,967
PASIVOS NO CORRIENTES			
Financiamientos recibidos	8	7,037,645	7,037,645
Impuesto sobre la renta diferido		1,394,199	1,394,199
Total pasivos no corrientes		8,431,844	8,431,844
Total pasivos		11,778,755	11,568,811
PATRIMONIO			
Acciones de Capital	9	10,000	10,000
Ganancias retenidas		7,717,198	7,659,601
Impuesto Complementario		-1,674	-1,674
Total Patrimonio		7,725,524	7,667,927
Total Pasivo y Patrimionio		19,504,279	19,236,738

Las notas en las páginas 9 a 21 son parte integral de estos estados financieros.

Corporacion United 28, S.A.
Estado de Resultados
Periodo terminado al 31 de marzo de 2025
(Cifras expresadas en balboas)

	Notas	31-03-2025	31-03-2024	31-12-2024
Ingresos:				
Alquiler local USP		360,000	360,000	1,440,000
Otros ingresos		17	45	2,099
		360,017	360,045	1,442,099
Otros ingresos y gastos operativos:				
Cambio en valor razonable		0	0	696,848
Gastos generales y administrativos	**10**	-109,529	-114,874	-430,705
Ganacia en operaciones		250,488	245,171	1,708,242
Otros egresos - gastos financieros		-192,892	-180,095	-675,878
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		57,596	65,076	1,032,364
Impuesto sobre la renta		0	0	-184,974
Ganancia neta		57,596	65,076	847,390

Las notas en las páginas 9 a 21 son parte integral de estos estados financieros.

Corporacion United 28, S.A.
Estado de cuenta de patrimonio
Periodo terminado 31 de marzo 2025
(Cifras Expresadas en Balboas)

	Nota	Acciones de Capital	Ganancia acumulada	Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2023		10,000	6,812,212	6,822,212
Ganancia o (Perdida) del periodo			847,390	847,390
Saldo al 31 de diciembre de 2024		10,000	7,659,602	7,669,602
Ganancia o (Perdida) del periodo			57,596	57,596
Saldo al 31 de marzo de 2025	**9**	10,000	7,717,198	7,727,198

Las notas en las páginas 9 a 21 son parte integral de estos estados financieros.

Corporación United 28, S. A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de marzo de 2025
(Cifras en balboas)

	31-03-2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Ganancia neta	57,596	847,390
Ajustes por:		
Cambio en valor razonable de propiedad de inversión	0	-696,848
Gastos financieros	0	675,878
Impuesto sobre la renta	0	10,762
	57,596	837,182
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	-10,762	7,022
(Aumento) disminucion en cuentas por pagar partes relacionadas	79,997	-21,999
Disminución (aumento) adelanto a proveedores	-361	-45,806
Aumento en cuentas por pagar - proveedores	309,501	64,305
Incremento en gastos acumulados por pagar	-3	54,862
Incremento en impuesto sobre la renta diferido pasivo	0	174,212
Efectivo generado por actividades de operaciones	378,372	232,596
Impuesto sobre la renta pagado	0	-41,733
Pago de gastos financieros	0	-675,878
Efectivo neto provisto por actividades de operación	435,968	352,167
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Adquisición-mejoras propiedad de inversión	-367,749	-718,928
Efectivo neto usado en actividades de inversión	-367,749	-718,928
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Productos de financiamientos recibidos	0	928,770
Pagos por financiamientos recibidos	-83,554	-416,562
Pagos realizados a partes relacionadas	-16,000	-141,500
Pago impuesto complementario	0	-1,674
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-99,554	369,034
Disminucion neto del efectivo	-31,334	2,273
Efectivo al inicio del año	63,892	61,619
Efectivo al final del año	32,558	63,892

Las notas en las páginas 9 a 21 son parte integral de estos estados financieros.

Corporación United 28, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de marzo 2025

1.Organización y operaciones

Corporación United 28, S. A., (la Compañía) es una sociedad anónima legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.14,767 del 2 de agosto de 2016.

La Compañía se dedica al alquiler del edificio establecido como United School of Panamá

El edificio está ubicado en la Provincia de Panamá, distrito de Panamá, corregimiento de Juan Díaz, calle Avenida principal, urbanización Costa Sur.

2. Bases de Preparación

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

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

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

La contabilidad y los estados financieros están expresados en balboas (B/.) el balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar americano como moneda de uso legal

3.Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Costo amortizado

Estos activos surgen principalmente de la provisión de cuentas por cobrar Partes relacionadas cuyo objetivo es mantener estos activos para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses. Se reconocen inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión, y posteriormente se contabilizan al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por deterioro.

Los activos financieros de la Compañía medidos al costo amortizado incluyen efectivo y cuentas por cobrar Compañías relacionadas.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Cuentas por cobrar con Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos o determinables y que no se cotizan en un mercado activo.

Deterioro - Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor entrará en quiebra.

Propiedad de inversión

La propiedad que se mantiene para la obtención de renta o para la apreciación de valor o para ambos fines y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedad de inversión.

La propiedad de inversión es medida inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, que no mejoran al activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizadas a gastos de operaciones en la medida en que incurren.

Posterior a su reconocimiento inicial, la propiedad de inversión se mide bajo el modelo de valor razonable, con base en los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad 40.

La pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

El valor razonable de las propiedades de inversión reflejará las condiciones de mercado al final del período sobre el que se informa.

Deterioro - Activos no financieros

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

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

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

Pasivo financiero

La Compañía clasifica su pasivo financiero dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Cuentas por pagar Proveedores

Cuentas por pagar - proveedores son obligaciones por pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de suplidores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos circulantes si el vencimiento del pago es

dentro de un año o menos, de lo contrario, son presentadas como pasivos no circulantes. Las cuentas por pagar proveedores se reconocen al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de, las mismas.

Financiamiento recibido

Los financiamientos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, neto de los costos de transacción incluidos. Posteriormente, los financiamientos son registrados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado de resultado durante el período del financiamiento, utilizando el método de interés efectivo.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, si es probable que una salida de los recursos que incorporan beneficios económicos será requerida para cancelar la obligación y una estimación confiable se pueden realizar del monto de la obligación.

Acciones de capital

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

Las acciones de capital de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto a pagar y/o a cobrar en los años futuros, que resulta de las diferencias temporarias entre los saldos en libros de cada activo y pasivo para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar en las diferencias temporarias cuando sea reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado financiero. Esta diferencia temporaria se espera reversar en períodos futuros. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá utilizar en años futuros, este sería disminuido total o parcialmente.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler se reconocen mensualmente por el método de línea recta, con base en el canon de arrendamiento establecido en los contratos de alquiler, utilizando el método de devengado.

4. Estimaciones contables y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados con base en la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten a continuación:

Deterioro de cuentas por cobrar

Pérdidas por deterioro sobre cuentas por cobrar la Compañía aplica el enfoque simplificado para medir las pérdidas crediticias esperadas, que utiliza una provisión de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas cobrar se agrupan en función de los días vencidos y tipo de cliente.

5.Caja y efectivo en banco

Corporacion United 28, S.A. incluye como efectivo y equivalentes de efectivo, el monto de efectivo, depósitos en bancos de tres meses o menos, contados a partir de la fecha de su apertura.

Para efectos de la preparación del Estado de Flujo de Efectivo, Corporacion United 28, S.A considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas, y todos los instrumentos de deuda adquiridos cuya fecha de vencimiento original sea de tres (3) meses o menos.

A continuación, detalle del efectivo en caja y bancos:

	1er Q 2025	2024
En bancos - cuentas de ahorros	2,876	8,363
En bancos- cuentas corrientes	29,682	55,529
	32,558	**63,892**

Al 31 de marzo, las cuentas corrientes generan intereses a una tasa de 1%.

6.Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar de transacciones entre partes relacionadas se originan por operaciones recibidos en el curso normal de las actividades de la Compañía. Los saldos por cobrar son de corto plazo se han recibido cobros durante el período 2025.

Las cuentas pagar relacionadas mantienen fecha de vencimiento entre 2 a 5 años renovables bajo mutuo acuerdo de ambas partes Los saldos de cuenta por cobrar y no generan intereses

A continuación, se presentan los saldos con partes relacionadas:

	1er Q 2025	2024
Cuentas por cobrar		
United School of Panama - Alquiler	0	35,000
United School of Panama - Prestar	154,540	199,537
	154,540	234,537
Cuentas por pagar		
VBS Services INC	77,762	85,262
Orenda Foundation	395,000	395,000
Pablo Fuster	25,391	59,390
Future Generations	215,000	189,500
	713,152	729,152

7.Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se conforma por terreno y edificio para uso institucional (educativo), según se detalla a continuación:

	Terreno	Edificio	Valor razonable
Saldo inicial	8,277,800	10,359,166	18,636,966
Mejoras a la propiedad		367,749	367,749
Variacion cambio razonable	0	0	0
Saldo al 31 de marzo 2025	8,277,800	10,726,915	19,004,715

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por perito externo independiente con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de la valoración. El valor razonable de la propiedad de inversión ubicado en Panamá, Costa Sur-Don Bosco, calle Boulevard Principal, según el informe de avalúo fechado 2 de octubre de 2024 realizado por la empresa Avance, S. A., bajo el enfoque de costos conforme con las Normas Internacionales de Valuación (IVS 2017), fue determinado comparando datos observables de precios de mercado activo similar en que se podrían vender las propiedades.

La medición de valor razonable para las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable de nivel 3, sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valorización utilizada.

8.Financiamientos recibidos

A la fecha de estos estados financieros no se ha recibido financiamiento adicional, solo el pago correspondiente durante el 1er trimestre del año 2025 por un monto de USD 83,554

9.Acciones de capital

La estructura de acciones de capital de la Compañía se presenta a continuación:

	1er Q 2025	2024
Acciones de Capital	10,000	10,000

Autorizadas 100 acciones con valor nominal de B/100 C/U , suscritas, pagadas y en circulacion

10.Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	1er Q 2025	1er Q 2024	2024
Honorarios profesionales	84,631	65,918	261,749
Mantenimiento y reparaciones	13,101	18,428	79,813
Gastos bancarios	962	6,650	24,459
Impuestos	5,417	23,338	51,054
Utiles de oficina	3,780	540	1,464
Alquiler	1,139	0	3,780
Otros	500	0	8,386
	109,529	114,874	430,705

11.Instrumentos financieros - Administración de riesgos

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

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

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo
- Cuentas por cobrar compañías relacionadas
- Cuentas por pagar - Proveedores y de otro tipo
- Cuentas por pagar compañías relacionadas

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

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la

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

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía.

A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de las Cuentas por cobrar generada por el alquiler del local y préstamo a United School of Panama.

Concentración del riesgo de crédito

La compañía da seguimiento a la concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica. La concentración geográfica en cuentas por cobrar está basada en la ubicación del deudor que es Panamá.

- Cuenta corriente en bancos Para mitigar este riesgo, la Compañía mantiene cuentas en bancos reconocidos a nivel local, con calificación de riesgo de grado de inversión BBB+ según calificadoras reconocidas en el mercado.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar en la medida de lo posible que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Riesgo operacional

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

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

Administración de capital

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

La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento, a través de financiamiento por parte de su Casa Matriz y compañías relacionadas cuando es requerido por sus operaciones.

12.Valor razonable

Para propósitos de divulgación, las Normas Internacionales de Información Financiera especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles, con base en las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable. Estos tres niveles son los siguientes:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: Variables para el activo y pasivo que no están basados en la información observable de mercado.

El valor razonable de las propiedades de Inversión está valorado según el nivel 3, conforme al avalúo presentado el pasado octubre 2024.

Corporación United 28, S. A.
Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Comité No. 107/2025

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024	**Fecha de comité: 1 de septiembre de 2025**
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Educación/Panamá

Equipo de análisis		
Analista Titular Montserrat San Juan msanjuan@ratingspcr.com	Analista de Soporte Vanessa Martínez smartinez@ratingspcr.com	(+502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	**dic-24**
Fecha de comité	1/09/2025
Bonos Corporativos Rotativos	PA A+
Perspectiva	Estable

Significado de la Calificación

Categoría A: Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado (PA) a la calificación para indicar que se refiere únicamente a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas calificaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.
La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de ésta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituye una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora.
El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (www.ratingspcr.com), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las calificaciones vigentes.

Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) **asignó** la calificación de "**PA A+**" al **Programa de Bonos Corporativos** de **Corporación United 28, S. A.**, con perspectiva "**Estable**" e información al **31 de diciembre de 2024**.

La calificación se fundamenta en la existencia de un contrato de arrendamiento con ingresos fijos y predecibles, pagados por adelantado, que garantiza liquidez mensual y permite atender compromisos financieros de corto plazo. La calidad del activo inmobiliario, con un valor actualizado de PAB 18.3 millones, brinda una garantía real sólida, respaldando tanto el endeudamiento actual como futuras emisiones.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

Concentración del modelo de negocio. La compañía opera como un vehículo inmobiliario de propósito único, cuyo único activo es el campus de United School of Panama. Sus ingresos dependen exclusivamente del contrato de arrendamiento con un solo cliente. La estabilidad de la calificación está directamente vinculada a la permanencia y solidez del arrendatario.

Estabilidad de flujos y garantías reales. El arrendamiento genera ingresos recurrentes y predecibles (USD 120,000 mensuales pagados por adelantado), lo que asegura liquidez programada. Adicionalmente, el inmueble, con un valor de PAB 18.3 millones, funge como respaldo real para la deuda y futuros bonos, fortaleciendo la capacidad de refinanciamiento.

Riesgo de liquidez bajo control. Aunque la compañía muestra un capital de trabajo negativo (-PAB 2.54 millones en 2024) y bajo efectivo disponible (PAB 63.9 mil), el contrato de arrendamiento y el depósito en garantía del arrendatario mitigan el riesgo. La cobertura de obligaciones inmediatas depende de la disciplina en el flujo mensual de rentas.

Estructura de endeudamiento y solvencia. El nivel de apalancamiento es elevado, con una razón deuda/patrimonio de 1.51 veces y un préstamo bancario relevante (PAB 9.2 millones al 7.25 %). No obstante, el respaldo del inmueble cubre más del 180 % de la deuda, lo que reduce el riesgo de insolvencia. La calificación también dependerá de la capacidad de refinanciar vencimientos oportunamente.

Cobertura de intereses y generación operativa. El EBITDA sin revaluación alcanzó PAB 1.01 millones en 2024, con una cobertura de intereses de 1.5x, considerada aceptable en términos bancarios pero vulnerable ante choques en ingresos o alzas de tasas, riesgo que ha identificado el emisor y por el cual está incorporándose al mercado de valores con esta emisión, como una alternativa de financiamiento en la que pueda administrar con sus términos estas fluctuaciones de tasa.

Factores Clave

Factores que podrían mejorar la calificación:
Una mejora en la calificación podría derivarse, de forma individual o combinada, de un aumento sostenido en la utilidad neta y en los indicadores de rentabilidad, impulsado por un crecimiento constante en los ingresos por arrendamiento. Asimismo, una mejora progresiva en la cobertura de la deuda y el cumplimiento consistente de las proyecciones financieras fortalecerían el perfil crediticio de la compañía.

Factores que podrían desmejorar la calificación:
Por el contrario, una reducción sostenida en los ingresos por alquiler que afecte negativamente la utilidad neta y los indicadores de rentabilidad, así como un deterioro en la cobertura de la deuda o el incumplimiento recurrente de las proyecciones financieras, podrían ejercer presión negativa sobre la calificación.

Limitaciones a la Calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones en la información remitida.
Limitaciones potenciales (riesgos previsibles): No se encontraron limitaciones potenciales ni riesgos previsibles.

Metodología Aplicada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la *Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores* de Panamá, con fecha de aprobación al 9 de noviembre de 2017.

Información Utilizada para la Calificación

1. **Información financiera:** Estados financieros (EEFF) auditados al 31 de diciembre de 2024 de Corporación United 28, S. A. y EEFF no auditados al 31 de diciembre de 2023.
2. **Proyecciones:** Proyecciones financieras elaboradas por Corporación United 28, S. A. de 2025 a 2040.

Hechos de Importancia

Ninguno.

Contexto Económico

PCR opina que Panamá continuará caracterizándose por un PIB per cápita alto, inflación controlada y estabilidad macroeconómica, con buenas perspectivas de crecimiento a mediano plazo, aunque persisten desafíos relacionados con la gobernanza y las finanzas públicas. Información de fuentes oficiales sugiere que el crecimiento real del PIB superará el 3 % en 2025, impulsado por la inversión en obras públicas, la actividad logística y el funcionamiento del Canal de Panamá.

El gobierno tiene la intención de abordar el tema de la mina de cobre durante el presente año. Existe la posibilidad de una reapertura temporal para financiar su cierre responsable, aunque esto podría acarrear costos políticos dada la sensibilidad social del tema. Los procesos de arbitraje iniciados contra el Estado por el cierre de la mina representan un pasivo contingente significativo, estimado en unos USD 20,000 millones, equivalente a cerca de una cuarta parte del PIB a junio de 2024.

Las cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) permiten anticipar que el déficit por cuenta corriente podría ampliarse en 2025, como consecuencia de la caída en exportaciones tras el cierre de la mina. Si bien esta situación es desfavorable, no se prevé que represente un riesgo para la estabilidad macroeconómica, dado que los agentes económicos mantienen "colchones" de liquidez externa que permiten absorber choques, especialmente en ausencia de un banco central. Por su parte, la deuda externa neta podría alcanzar el 50 % del PIB al cierre de 2024 y durante el primer semestre de 2025.

En el ámbito fiscal, se espera que el déficit se mantenga cerca de los nuevos límites: 4.3 % del PIB en 2025 y 3.8 % en 2026. No obstante, los esfuerzos de consolidación podrían enfrentar resistencia política, como refleja el aumento aprobado del presupuesto 2025 durante el proceso legislativo. Adicionalmente, el gobierno prevé un aumento sustancial en la recaudación tributaria, pasando del 6.4 % del PIB en 2024 al 8.9 % en 2025 principalmente mediante acciones contra la evasión. Sin embargo, una mejora de tal magnitud requeriría reformas al código tributario, lo cual ha sido descartado por las autoridades generando incertidumbre sobre la viabilidad de alcanzar esa meta.

Cifras preliminares disponibles indican que la deuda pública bruta cerraría en torno al 65 % del PIB en 2024 y mantendría una tendencia ascendente en los años siguientes. Si se excluyen las obligaciones previsionales, la deuda pública neta se ubicaría en torno al 59 % del PIB.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial con corte a diciembre de 2024, se anticipa una moderación en el crecimiento económico global, con una estimación del 2.7 % para 2025 manteniéndose en niveles similares en 2026. Este comportamiento se enmarca en un entorno de crecimiento estabilizado, aunque por debajo del promedio previo a la pandemia. Esta tendencia responde a la persistencia de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias restrictivas en diversas economías avanzadas.

A pesar de estos desafíos, en el segundo semestre de 2024 la actividad global mostró cierta resiliencia, impulsada por una recuperación gradual en las principales economías y una moderación en los costos de financiamiento. No obstante, la reducción de las tasas de interés a nivel global ha sido más lenta de lo esperado, debido a presiones inflacionarias persistentes en mercados clave.

Se estima que la inflación mundial se redujo a 4.3 % en 2024, con expectativas de una disminución adicional en 2025. Aunque esta trayectoria podría ayudar a que los bancos centrales alcancen sus objetivos de estabilidad de precios, la reducción ha sido más lenta debido a los elevados precios de productos básicos y a los continuos choques de oferta, especialmente en el sector alimentario influenciado por eventos climáticos extremos. A pesar de las proyecciones a la baja, factores externos como fenómenos meteorológicos severos, interrupciones en el comercio global y tensiones en los mercados energéticos podrían seguir generando volatilidad en los precios de productos básicos.

La sequía prolongada ha afectado a varias economías del mundo, impactando la agricultura, la generación de energía y el comercio internacional. En América del Sur y el Caribe, la escasez de agua ha reducido la producción agrícola y elevado los precios de los alimentos. En países como Brasil y México, ha limitado la generación hidroeléctrica aumentando los costos de energía. Además, en rutas comerciales clave como el canal de Panamá y el canal de Suez, la disminución en los niveles de agua ha restringido el tránsito de buques, afectando las cadenas de suministro globales y elevando los costos de transporte. Estas disrupciones han generado tensiones comerciales y diplomáticas, especialmente con Estados Unidos y China, resaltando la necesidad urgente de implementar estrategias para mitigar los efectos de la crisis hídrica.

América Latina y el Caribe cerrará 2024 con un crecimiento estimado de 1.9 %, con una proyección de 2.5 % para 2025. La política monetaria restrictiva ha seguido afectando la inversión y el consumo; sin embargo, la desaceleración de la inflación ha permitido a algunos bancos centrales reducir las tasas de interés impulsando una recuperación gradual. Aun así, persisten riesgos importantes que podrían limitar la reactivación económica, como la prolongación de tasas elevadas en economías avanzadas, el alto endeudamiento regional, la desaceleración de China que impacta las exportaciones de materias primas y los efectos del cambio climático, que han provocado volatilidad en los precios de los alimentos y nuevas presiones inflacionarias.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana continúa liderando el crecimiento, con una proyección de 4.9 % en 2024 y 5 % en 2025, impulsado por una menor inflación y un repunte en la actividad económica, especialmente en el sector turístico. Le sigue Costa Rica, con estimaciones de 3.8 % en 2024 y 3.6 % en 2025, mostrando una moderación en su crecimiento, aunque con un fuerte enfoque en las exportaciones de servicios y el turismo. En el caso de Nicaragua, se prevé un crecimiento de 3.6 % en 2024 y 3.2 % en 2025, sostenido por la continuidad de inversiones y cierta estabilidad macroeconómica, a pesar de las tensiones políticas persistentes.

Honduras se proyecta con un crecimiento de 3.3 % en 2024 y 3.2 % en 2025, con estabilidad macroeconómica en la medida en que la inflación se mantenga controlada. El Salvador crecería 3.1 % en 2024 y 2.6 % en 2025, impulsado por un moderado incremento en las remesas y la implementación de reformas estructurales. Guatemala se estima que crezca 3 % en 2024 y 3.4 % en 2025, con una economía resiliente y un flujo estable de remesas, aunque enfrenta desafíos relacionados con la desaceleración del comercio internacional. Panamá, por su parte, enfrenta los mayores retos de crecimiento en 2024, con una proyección de 2.4 % que repuntaría a 3.5 % en 2025. El débil desempeño en 2024 obedece principalmente al cierre de la mina Cobre Panamá y a la reducción del tránsito por el canal de Panamá debido a la sequía, situación última que se espera se normalice durante el año 2025 por la recuperación de los niveles de agua de los lagos Alhajuela y Gatún.

Al cierre de 2024, la economía de Estados Unidos ha mostrado mayor resiliencia de lo anticipado, con un crecimiento impulsado por el gasto de los consumidores que aumentó 2.8 % durante el año. La inflación, aunque en descenso, se situó en 2.8 % interanual en noviembre, aún por encima del objetivo del 2 % de la Reserva Federal. En respuesta, la Fed aplicó en diciembre un recorte de tasas de 25 puntos básicos, ubicándolas entre 4.25 % y 4.5 %. Las políticas comerciales de EE. UU. continúan afectando el comercio global con la imposición de nuevos aranceles a socios clave como México, Canadá y China, lo que ha generado tensiones en las cadenas de suministro. Aunque el país mantiene un ritmo de crecimiento sólido, persisten riesgos asociados a la inflación y el comercio con impactos relevantes en Centroamérica y el Caribe.

Las perspectivas para el período 2024-2025 apuntan a un crecimiento moderado en un contexto de riesgos persistentes. Los factores geopolíticos, las tensiones comerciales y los efectos del cambio climático seguirán condicionando la dinámica económica mundial y regional. Las economías emergentes podrían verse especialmente afectadas, por lo que deberán prepararse para un entorno económico desafiante, implementando estrategias que les permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

Análisis de la Institución

Reseña

Escritura No. 14,767 de fecha 2 de agosto de 2016, mediante la cual se protocoliza el certificado de constitución de la sociedad anónima denominada Corporación United 28, S. A.

El objeto social consiste en dedicarse, dentro de la República de Panamá o en cualquier otro país, colonia o territorio extranjero, a la compra, venta, transferencia, disposición, negociación, financiamiento, permuta, posesión, administración, otorgamiento o recepción de préstamos, apertura y manejo de cuentas bancarias en Panamá o en el extranjero, así como a dar o tomar en comisión, hipoteca, prenda, arrendamiento, uso, usufructo o anticresis, toda clase de bienes muebles o inmuebles, acciones o derechos.

La sociedad podrá igualmente celebrar y ejecutar todo tipo de actos, contratos, operaciones, negocios y transacciones de lícito comercio, así como realizar cualquier actividad permitida por la Ley a las sociedades anónimas.

Actualmente, el emisor tiene como actividad principal el dedicarse a las actividades propias de arrendador del bien inmueble de su propiedad y que se aporta como garantía de la emisión. A la fecha de la presente emisión, el emisor registra como único proyecto bajo su gestión la finca sobre la cual está construido el colegio United School Of Panama.

United School of Panama es una institución educativa internacional en crecimiento, con reputación sólida y trayectoria comprobada, fundada para garantizar la continuidad académica de los estudiantes que se gradúan de centros de educación infantil. El objetivo de su creación es ofrecer una educación de primer nivel, en unas instalaciones modernas que fomentan tanto el aprendizaje académico como la actividad física, convenientemente ubicadas a solo minutos de la Ciudad de Panamá.

Gobierno Corporativo

El capital autorizado de la sociedad consiste en diez mil dólares (USD 10,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en cien (100) acciones comunes con un valor nominal de cien dólares (USD 100) cada una. Todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada una tendrá derecho a un (1) voto en todas las juntas generales de accionistas. Las acciones serán emitidas cuando estén totalmente pagadas y liberadas.

Responsabilidad Social Empresarial

La empresa orienta su responsabilidad social a través de su rol como arrendador de infraestructura educativa, garantizando que el campus de United School of Panama opere en condiciones óptimas. Su impacto social se refleja de manera indirecta en el apoyo a programas comunitarios y educativos desarrollados por la escuela, beneficiando a estudiantes, familias y entorno cercano. En el plano ambiental, promueve prácticas de eficiencia energética, uso responsable del agua y manejo de residuos, además de exigir a sus proveedores cumplimiento legal y estándares laborales adecuados.

En resumen, la RSE de Corporación United 28 no se manifiesta en proyectos externos de gran visibilidad, sino en una gestión ética y sostenible de activos educativos, asegurando valor social, ambiental y comunitario desde su modelo patrimonial.

Operaciones y Estrategias

Corporación United 28, S. A. tiene una estructura operativa muy ligera, ya que su función principal es poseer y administrar un único activo inmobiliario (el campus de United School of Panama). Sus operaciones se concentran en:

- El cobro de rentas conforme al contrato de arrendamiento.
- La administración financiera para cubrir gastos operativos y atender el servicio de la deuda.
- La coordinación de mantenimientos, seguros y servicios relacionados con la propiedad.

Esto implica que su flujo de ingresos es altamente estable, pero también concentrado en un solo cliente.

En cuanto a las estrategias:

1. **Enfoque patrimonial y conservador:** Su estrategia no es expandirse a múltiples activos, sino maximizar la estabilidad y valorización de un inmueble estratégico. La empresa apuesta por un crecimiento más patrimonial que operativo.
2. **Gestión del riesgo financiero:** La estructura de deuda está diseñada para financiar el activo en el largo plazo. El reto es mantener la cobertura de intereses en niveles seguros (actualmente 1.5x bajo EBITDA conservador) y renegociar condiciones de refinanciamiento cuando sea necesario.
3. **Alianza con un arrendatario estratégico:** El modelo se apoya en la permanencia de United School of Panama como inquilino ancla. La renovación del contrato y las cláusulas de estabilidad son parte de la estrategia de mitigación del riesgo de vacancia.
4. **Sostenibilidad y reputación:** Aunque no desarrolla grandes proyectos sociales, la empresa integra en su estrategia elementos de responsabilidad ambiental (eficiencia de recursos, manejo de residuos) y apoya la protección comunitaria del colegio, fortaleciendo así su legitimidad ante reguladores, inversionistas y sociedad.

En síntesis, Corporación United 28 es un vehículo de inversión inmobiliaria de perfil conservador, cuya operación diaria es mínima, pero cuya estrategia se centra en la estabilidad contractual, la preservación patrimonial y la gestión prudente del apalancamiento financiero. Su éxito depende menos de la innovación operativa y más de mantener solidez financiera y relaciones sostenibles con su único arrendatario.

Análisis Financiero

Corporación United 28, S. A. opera con un modelo de negocio inmobiliario de propósito único (*single purpose entity*), cuyo eje central es la administración y arrendamiento de un complejo educativo al que se le conoce con el nombre de United School of Panama. Posee como principal activo una propiedad de inversión un complejo educativo destinado al arrendamiento cuyo valor contable ascienden a PAB 18.6 millones al cierre de 2024. Este activo representa el 96.9 % del total de activos, lo que evidencia una estructura altamente concentrada en propiedades de inversión, lo cual es coherente con su modelo de negocios.

Riesgo de Liquidez

Los estados financieros reflejan un capital de trabajo negativo de -PAB 2.54 millones (activos corrientes por PAB 599.8 mil frente a pasivos corrientes por PAB 3.14 millones), lo cual podría sugerir presiones de liquidez en el corto plazo. Sin embargo, este riesgo se mitiga por varios factores clave:

1. **Contrato de arrendamiento:** El inmueble genera ingresos recurrentes mediante un contrato de arrendamiento que establece un canon mensual fijo de USD 120,000 (PAB 120,000), pagado por adelantado durante los primeros cinco días de cada mes. Este flujo previsible y constante fortalece la capacidad de la empresa para cubrir obligaciones inmediatas.
2. **Relación entre partes relacionadas:** Es relevante destacar que el arrendador y el arrendatario son partes relacionadas. Esta vinculación estratégica implica que no existe un riesgo real de incumplimiento en el pago de rentas.
3. **Garantías del activo:** El inmueble arrendado cuenta con un valor actualizado de PAB 18.32 millones, según avalúo de octubre de 2024. Esta valorización proporciona un respaldo real que podría ser utilizado en caso de necesidad de liquidez, ya sea mediante operaciones de refinanciamiento o restructuración bancaria, con alta probabilidad de éxito dada la calidad del colateral.

Aunque el efectivo disponible al cierre (PAB 63.9 mil) puede parecer limitado frente a las obligaciones corrientes, la existencia de un flujo mensual asegurado por arrendamiento, junto con un depósito de garantía entregado por el inquilino por USD 160,000 (PAB 160,000), proporciona una fuente de liquidez programada y un colchón adicional.

En conclusión, si bien el análisis aislado del capital de trabajo sugeriría un riesgo de liquidez, al incorporar la estabilidad del flujo arrendaticio, la relación entre partes relacionadas y el respaldo patrimonial del activo, PCR considera que el riesgo de liquidez de Corporación United 28 es moderado y gestionable.

Riesgo de Solvencia

Al 31 de diciembre de 2024, la compañía registraba pasivos totales por PAB 11.56 millones y un patrimonio de PAB 7.66 millones, lo que arroja una razón deuda/patrimonio (D/E) de 1.51 veces. Este nivel de endeudamiento refleja que los acreedores tienen mayor participación en la estructura de financiamiento que los accionistas. Aunque este patrón no resulta inusual en empresas inmobiliarias, evidencia una dependencia significativa del crédito.

Dentro de su pasivo financiero destaca un préstamo bancario por PAB 9.2 millones con vencimiento en 2027, respaldado por la propia propiedad de inversión. El crédito devenga una tasa de interés de 7.25 % e incluye cláusulas restrictivas, como la prohibición de distribuir dividendos sin autorización previa de la entidad financiera. Sin embargo, al contrastar el saldo de deuda con el valor actualizado del inmueble (PAB 18.32 millones), se observa que la deuda representa menos del 55 % del activo. Esto implica que, incluso en un escenario de liquidación, el valor de la propiedad cubriría con holgura las obligaciones crediticias, lo cual mitiga los riesgos de solvencia.

Si bien el financiamiento bancario contempla restricciones, estas no limitan de manera crítica la operación. De hecho, el otorgamiento de un crédito a largo plazo garantizado con hipoteca refleja la confianza del banco en la estabilidad de los flujos derivados del arrendamiento.

En consecuencia, aunque los indicadores contables podrían catalogar a la empresa como altamente endeudada, el respaldo patrimonial del inmueble y la generación estable de ingresos contractuales suavizan esa percepción.

PCR concluye que la empresa puede considerarse solvente en el largo plazo, siempre que mantenga su relación contractual con United School of Panama y administre con disciplina sus pasivos.

Cobertura del EBITDA

El índice de cobertura de intereses (EBITDA/Gastos financieros) resulta clave para evaluar la capacidad de pago. En 2024, el EBITDA calculado sin considerar revaluaciones fue de aproximadamente PAB 1.01 millones, integrado por ingresos por arrendamiento de PAB 1.44 millones y gastos administrativos, generales y de mantenimiento por PAB 430 mil. Frente a gastos financieros de PAB 675.9 mil, la cobertura se sitúa en 1.5 veces, un nivel aceptable desde la perspectiva bancaria, aunque vulnerable a cualquier reducción en ingresos o incremento en tasas de interés.

PCR estima que la compañía mantiene solvencia en el largo plazo, siempre que preserve la estabilidad del contrato de arrendamiento y logre refinanciar oportunamente sus pasivos corrientes. No obstante, el elevado grado de apalancamiento exige monitoreo constante para anticipar y mitigar riesgos.

Resultados Financieros y Rentabilidad

En 2024, la empresa reportó una ganancia neta de PAB 847.4 mil, más del doble que en 2023 (PAB 350.5 mil). El incremento se explica por la revaluación positiva de la propiedad de inversión (PAB 696.8 mil), reflejando la valorización inmobiliaria en el mercado panameño.

El flujo de efectivo de operación fue positivo (PAB 352.2 mil), aunque modesto frente a la magnitud de la deuda. Gran parte del flujo se destinó a mejoras al inmueble y servicio de deuda, lo que explica que la caja cerrara prácticamente estable respecto al año anterior. La combinación de ingresos recurrentes, revaluación de activos y mejoras físicas sugiere una tendencia ascendente en el valor de la empresa, aunque con limitaciones de liquidez inmediata.

Instrumento Calificado

Corporación United 28, S. A. ha estructurado un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un monto total autorizado de USD 20,000,000, moneda de curso legal de Estados Unidos, a colocarse en diferentes series conforme a las necesidades del emisor y las condiciones del mercado. Los bonos se emiten en forma desmaterializada, bajo el régimen de tenencia indirecta, representados mediante anotaciones en cuenta, con una denominación mínima de USD 1,000 y sus múltiplos. El precio inicial de venta es al 100 % de su valor nominal, aunque podrá variar con prima o descuento en función de las condiciones de colocación. Cada serie tendrá sus propias características de monto, plazo, fecha de oferta, vencimiento, tasa de interés y detalle de garantías (de haberlas), las cuales se comunicarán mediante suplementos al prospecto a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex), al menos dos días hábiles antes de su colocación.

Los bonos devengarán intereses fijos o variables, según lo defina el emisor en cada serie, y su pago podrá programarse de forma mensual, trimestral, semestral o anual. El cálculo de los intereses se realizará sobre una base de 360 días, aplicando la tasa correspondiente al saldo insoluto. El pago de capital podrá hacerse en un único vencimiento final, en amortizaciones periódicas o en abonos extraordinarios, según lo establecido en cada serie, pudiendo además incorporar períodos de gracia para el capital. El emisor se reserva la posibilidad de realizar redenciones anticipadas, totales o parciales, sin penalidad, lo cual será informado en cada suplemento. El prospecto también prevé que la SMV podrá autorizar correcciones menores en la documentación (para aclarar ambigüedades o errores), mientras que cualquier modificación sustancial requerirá la aprobación de los tenedores que representen al menos el 51 % del saldo insoluto de capital de la serie en cuestión.

El producto neto de la emisión, luego de deducir USD 126,177.77 en gastos, asciende a USD 19,873,822.23. De este monto, aproximadamente el 45 % (USD 9,500,000) será destinado a cancelar el crédito bancario vigente con Mercantil Banco, S. A. y obligaciones con proveedores; el saldo restante se usará como capital de trabajo para empresas relacionadas y para financiar mejoras o expansiones de las instalaciones arrendadas, incluyendo su equipamiento. La fuente principal de repago de capital e intereses será el canon de arrendamiento pagado por United School of Panama (USP), empresa vinculada que ocupa el inmueble del emisor. Esto implica que la capacidad de pago de los bonos depende directamente de la estabilidad del contrato de arrendamiento con USP, constituyendo así el principal riesgo operativo de la emisión.

En materia de garantías, la Serie A estará respaldada por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración administrado por UniTrust, Inc., cuyo patrimonio se integrará con activos inmuebles de la compañía que serán traspasados en propiedad fiduciaria. Dicho fideicomiso deberá constituirse en un plazo máximo de 120 días desde la primera colocación. Otras series podrán ser garantizadas o no, dependiendo de lo que se determine en cada suplemento por el emisor. Los bonos estarán inscritos en la Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex) y sujetos a la supervisión de la SMV. En el aspecto fiscal, los intereses generados estarán exentos de impuesto sobre la renta siempre que los bonos sean transados en bolsa o mercados organizados, mientras que las ganancias de capital derivadas de enajenaciones fuera de bolsa estarán sujetas a una tasa del 10 % sobre la ganancia, con una retención del 5 % como adelanto. En conclusión, la emisión ofrece una estructura flexible y con respaldo inmobiliario, pero con riesgos relevantes asociados a la dependencia del arrendatario, la liquidez del mercado secundario y la adecuada constitución de las garantías.

Proyecciones Financieras

La compañía mantiene un esquema altamente estable y predecible, basado en un único contrato de arrendamiento de largo plazo con una parte relacionada del mismo grupo empresarial. Este contrato genera ingresos relativamente planos, con incrementos modestos en la renta (pasando de USD 1.44 millones en 2025 a USD 1.86 millones en 2040). Esta estructura no busca maximizar ingresos por arrendamiento en el corto plazo, sino optimizar el flujo de caja consolidado del grupo económico, priorizando la estabilidad contractual y la eficiencia financiera dentro del conjunto empresarial.

Al mismo tiempo, los gastos operativos y de mantenimiento proyectan crecimientos cercanos a la inflación, sin alterar significativamente la estructura de costos. El principal desafío lo representan los gastos financieros, que absorben una proporción considerable del flujo operativo durante los primeros años. La utilidad operativa ajustada se mantiene en niveles reducidos por más de una década (entre USD 30,000 y USD 100,000 anuales), con una mejora relevante recién a partir de 2040 (superando los USD 450,000).

Este desempeño refleja una estrategia de “crecimiento financiero diferido”, en la que la creación de valor para los accionistas no se basa en la generación inmediata de utilidades, sino en:

1. La estabilidad del flujo de caja necesario para atender compromisos financieros del grupo.
2. La valorización progresiva del activo inmobiliario, cuyo valor superará ampliamente el saldo de la deuda en el largo plazo.
3. Una mejora estructural en la utilidad operativa a medida que disminuyen los costos financieros hacia el final del horizonte proyectado.

En conclusión, el modelo de negocio de Corporación United 28 debe entenderse como parte de una estrategia integral de gestión financiera del grupo económico. Lejos de representar una relación entre terceros, la estructura actual busca maximizar el valor consolidado mediante un enfoque conservador y patrimonialista. El éxito del modelo depende, principalmente, de la permanencia del arrendatario —que es parte del mismo grupo— y de la capacidad de gestionar eficientemente el pasivo financiero a lo largo del tiempo.

	2025	2026	2027	2028	2029
Alquiler	1,440,000	1,440,000	1,470,000	1,500,000	1,530,000
Ingresos totales	**1,440,000**	**1,440,000**	**1,470,000**	**1,500,000**	**1,530,000**
Mantenimiento	-28,813	-30,542	-32,375	-34,317	-36,376
Gastos operativos y servicios profesionales	-230,836	-236,606	-242,522	-248,585	-254,799
Gastos financieros	-975,746	-712,500	-850,699	-924,626	-991,904
Gastos anuales de emisión	-36,050	-36,050	-36,050	-36,050	-36,050
Auditoría externa	-7,000	-7,350	-7,700	-8,050	-8,400
Impuesto de inmueble	-27,884	-27,884	-27,884	-27,884	-27,884
Impuesto municipal	-4,248	-4,248	-4,248	-4,248	-4,248
Gastos totales	**-1,310,576**	**-1,055,180**	**-1,201,477**	**-1,283,760**	**-1,359,661**
Resultado operativo neto	**129,424**	**384,820**	**268,523**	**216,240**	**170,339**
Reserva administrativa 15 %	0	-57,723	-40,279	-32,436	-25,551
Utilidad operativa ajustada	**129,424**	**327,097**	**228,245**	**183,804**	**144,788**

Fuente: Corporación United 28 / **Elaboración:** PCR

Anexos

BALANCE GENERAL

Cifras en PAB	dic-23	dic-24
Efectivo	61,619	63,892
Otras cuentas por cobrar	17,677	10,655
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	212,538	234,537
Adelanto a proveedores	227,821	273,627
Impuesto sobre la renta anticipado	0	17,061
Activos corrientes	**519,655**	**599,772**
Propiedad de inversión	17,221,190	18,636,966
Activos no corrientes	**17,221,190**	**18,636,966**
Activos	**17,740,845**	**19,236,738**
Financiamientos recibidos	1,426,891	2,118,569
Cuentas por pagar a proveedores	50,078	114,384
Cuentas por pagar a partes relacionadas	870,652	729,152
Ingresos diferidos	120,000	120,000
Gastos acumulados por pagar	13,911	54,862
Pasivos corrientes	**2,481,532**	**3,136,967**
Financiamientos recibidos	7,217,115	7,037,645
Impuesto sobre la renta diferido	1,219,987	1,394,199
Pasivos no corrientes	**8,437,102**	**8,431,844**
Pasivos	**10,918,634**	**11,568,811**
Acciones de capital	10,000	10,000
Ganancias acumuladas	6,812,211	7,659,601
Impuesto complementario	0	-1,674
Patrimonio	**6,822,211**	**7,667,927**
Pasivos y patrimonio	**17,740,845**	**19,236,738**

Fuente: Corporación United 28 / **Elaboración:** PCR

ESTADO DE RESULTADOS

Cifras en PAB	dic-23	dic-24
Alquiler de local	1,440,000	1,440,000
Otros ingresos	216	2,099
Total de ingresos	**1,440,216**	**1,442,099**
Cambio en valor razonable	0	696,848
Gastos generales y administrativos	-415,697	-430,705
Ganancia en operaciones	**1,024,519**	**1,708,242**
Ganancia en operaciones sin cambio en valor razonable	**1,024,519**	**1,011,394**
Gastos financieros	-660,096	-675,878
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	**364,423**	**1,032,364**
Ganancia antes de impuesto sobre la renta sin cambio en valor razonable	**364,423**	**335,516**
Impuesto sobre la renta	-13,911	-184,974
Ganancia neta	**350,512**	**847,390**
Ganancia neta sin cambio en valor razonable	**350,512**	**150,542**

Fuente: Corporación United 28 / **Elaboración:** PCR

INDICADORES FINANCIEROS

	dic-23	dic-24
Liquidez		
Razón circulante	20.94%	19.12%
Capital de trabajo	-1,961,877	-2,537,195
Solvencia y cobertura		
Endeudamiento total	0.62	0.60
Endeudamiento patrimonial	1.60	1.51
EBITDA	1,024,519	1,011,394
EBITDA/gastos financieros	1.55	1.50
Rentabilidad		
Margen neto	24.34%	58.85%
Margen neto sin cambio en valor razonable	24.34%	10.45%
ROA	1.98%	4.41%
ROA sin cambio en valor razonable	1.98%	0.78%
ROE	5.14%	11.05%
ROE sin cambio en valor razonable	5.14%	1.96%

Fuente: Corporación United 28 / **Elaboración:** PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.