

DESARROLLOS URBANOS TOCUMEN, S.A.

PROSPECTO INFORMATIVO

Sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 7,044 del 19 de septiembre de 2006 (como la misma fue enmendada mediante Escritura Pública 3,135 de 6 de abril de 2026 para, entre otras cosas, modificar el propósito de la Sociedad para que la misma funja como sociedad de inversión inmobiliaria), debidamente inscrita al Folio No. 539247, documento digitalizado 1015348 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, con oficinas administrativas ubicadas en Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Panamá, República de Panamá Su número de teléfono es (507) 300-0550.

OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE HASTA 10,000,000 ACCIONES PARTICIPATIVAS O ACCIONES CLASE B

DESARROLLOS URBANOS TOCUMEN, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o la "Sociedad de Inversión Inmobiliaria"), sociedad de inversión inmobiliaria, simple, cerrada, solicita registro para oferta pública de hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Participativas o Acciones Clase B, con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), cada una, (en adelante las "Acciones Clase B", o las "Acciones Participativas"). El Capital Social autorizado de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está integrado por: (i) cincuenta mil (50,000) Acciones Clase A, (en adelante las "Acciones Clase A", o las "Acciones Gerenciales"), con un valor nominal de un dólar (US\$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, (ii) diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B, con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), cada una, y (iii) cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ofrecerá y colocará las Acciones Clase B de forma pública, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. La totalidad de las Acciones Clase A ya fueron emitidas y pagadas. Las Acciones Clase B serán emitidas en forma nominativa y registrada. Las Acciones Clase A otorgan a sus Tenedores Registrados los derechos políticos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo el derecho a voto, a razón de un voto por acción. Las Acciones Clase B otorgan a sus Tenedores Registrados los derechos económicos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo los derechos de recibir dividendos y una cuota parte de los activos en caso de liquidación, pero no otorgan derecho de voto a sus Tenedores Registrados, salvo específicamente para los asuntos determinados y descritos en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria declarará y pagará dividendos a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. La distribución de dividendos podrá efectuarse en efectivo y/o en acciones según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Las Acciones Clase B no otorgan a sus titulares el derecho a solicitar su redención, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable. El producto de la venta de las Acciones Clase B será destinado a realizar inversiones en forma consistente con los objetivos y políticas de inversión la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Las Acciones Clase B serán emitidas en títulos globales, los cuales serán consignados con una central de valores para efectos de su inmovilización y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de "Tenencia Indirecta" establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Sección III (B) (17) de este Prospecto Informativo. El precio inicial, cantidad de acciones, fecha de oferta y fecha de emisión de las Acciones Clase B será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. mediante la entrega, para su debida revisión y aprobación por parte de dichas entidades, de un Suplemento a este Prospecto Informativo, con al menos, dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.

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

Fecha de Impresión del Prospecto: 29 de mayo de 2026

Fecha Inicial de la Oferta: 29 de mayo de 2026

Resolución No. SMV- 220-26 del 29 de mayo de 2026

JD

SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA
Desarrollos Urbanos Tocumen, S.A.
Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 305-0550
Javier Enrique Castro: javier.castro@gruporable.com

ADMINISTRADOR DE INVERSIONES
MMG Asset Management, Corp.
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Marietta Pinilla: marietta.pinilla@mmgbank.com

ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Roger Kinkead: roger.kinkead@mmgbank.com
www.mmgbank.com

ASESOR LEGAL
MORGAN & MORGAN LEGAL
Torre MMG Piso 25
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7777
Ricardo Arias: ricardo.arias@morimor.com
www.morimor.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Jorge Raúl Vallarino: jorge.vallarino@mmgbank.com
www.mmgbank.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
MMG Bank Corporation
Torre MMG Piso 22
Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7600
Roger Kinkead: roger.kinkead@mmgbank.com
<https://www.mmgbank.com>

CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES
Central Latinoamericana de Valores (Latinclear)
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Latinex, Planta Baja
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105
Lerzy Batista: operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

LISTADO DE VALORES
Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Latinex, Primer Piso
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966
Olga Cantillo: bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

REGISTRO
Superintendencia del Mercado de Valores
P.H. Global Plaza, Calle 50, Piso 8
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 501-1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa/

AUDITORES EXTERNOS
PRICEWATERHOUSECOOPERS, S.R.L.
Plaza PWC, Piso 7,
Calle 58E y Ave. Ricardo Arango, Urbanización Obarrío
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 206-9200
Vladimir Batista: vladimir.batista@pwc.com
www.pwc.com/interamericas

12

Aviso Importante

DESARROLLOS URBANOS TOCUMEN, S.A. ES UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CERRADA, DEBIDAMENTE CONSTITUIDA DE ACUERDO A LAS LEYES DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ Y REGISTRADA EN LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ.

LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR LAS ACCIONES CLASE B A QUE SE REFIERE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO, DEBERÁN (A) LEER EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO PREVIO A LA ADQUISICIÓN DE DICHAS ACCIONES Y MANTENER EL MISMO PARA SU CONSULTA; Y (B) CONSULTAR A SUS ASESORES LEGALES, FISCALES Y CONTADORES EN RELACIÓN A LOS EFECTOS LEGALES, CONTABLES Y FISCALES CONCERNIENTES A LA INVERSIÓN EN ACCIONES CLASE B DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, INCLUYENDO: (I) LOS REQUISITOS LEGALES APLICABLES EN LA JURISDICCIÓN DEL DOMICILIO O RESIDENCIA DEL INVERSIONISTA EN LO RELATIVO A LA COMPRA, TENENCIA, RECOMPRA Y CANJE DE ESTE TIPO DE ACCIONES; (II) RESTRICCIONES MONETARIAS; Y (III) EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y OTRAS DISPOSICIONES FISCALES QUE EN LA RESPECTIVA JURISDICCIÓN PUDIESEN SER APLICABLES A LA COMPRA, VENTA, TENENCIA, REDENCIÓN Y CANJE DE ESTE TIPO DE ACCIONES.

ESTA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PODRÁ REALIZAR INVERSIONES EN PROPIEDADES INMOBILIARIAS O EQUIVALENTES INHERENTES A SUS POLÍTICAS DE INVERSIÓN, LO QUE SUPONE ASUMIR RIESGOS ADICIONALES EN RELACIÓN CON INVERSIONES EN VALORES COTIZADOS POR LA INEXISTENCIA DE UN MERCADO ORGANIZADO QUE ASEGURE LA LÍQUIDEZ Y SU VALORACIÓN CONFORME A LAS REGLAS DE MERCADO EN EL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN DEL FONDO. EL VALOR DE LAS ACCIONES CLASE B PODRÁ FLUCTUAR A LA ALZA O A LA BAJA Y NO SE ENCUENTRA GARANTIZADO.

SÓLO PODRÁN SER REDIMIDAS TODAS, O UN PORCENTAJE DE, LAS ACCIONES CLASE B EN BASE AL DERECHO DE RECOMPRA QUE OSTENTA LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, O SEGÚN SE ESTABLEZCA EN LA LEY APLICABLE, MEDIANTE LOS MECANISMOS QUE ESTABLECE EL PACTO SOCIAL DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, LA LEY QUE REGULA EL MERCADO DE VALORES EN PANAMÁ Y LOS REGLAMENTOS DE LA BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. Y DE LA CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A., RESPECTIVAMENTE.

LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR ACCIONES CLASE B DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, NO DEBEN INTERPRETAR QUE EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO REPRESENTA RECOMENDACIÓN ALGUNA DE INVERSIÓN O DE NATURALEZA LEGAL, FINANCIERA, FISCAL, O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA.

EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO PODRÁ SER TRADUCIDO A DIFERENTES IDIOMAS. NO OBSTANTE, LA VERSIÓN QUE REPOSE EN LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, EN IDIOMA ESPAÑOL, ES EL DOCUMENTO OFICIAL DEL PROSPECTO INFORMATIVO QUE PREVALECE SOBRE LAS DEMÁS VERSIONES.

LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SE RESERVA EL DERECHO DE MODIFICAR ESTE PROSPECTO INFORMATIVO, DE ACUERDO A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEFINIDOS EN EL MISMO Y DE ACUERDO A LAS NORMAS LEGALES DICTADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. SERÁ DE RESPONSABILIDAD DE TODO POTENCIAL INTERESADO EN ADQUIRIR LAS ACCIONES VERIFICAR SI ESTA VERSIÓN HA SIDO OBJETO DE MODIFICACIONES. TODA MODIFICACIÓN AL PROSPECTO INFORMATIVO DEBERÁ SER PRESENTADA ANTE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES PARA SU AUTORIZACIÓN Y SOLO SURTIRÁ EFECTO A PARTIR DEL REGISTRO Y AUTORIZACIÓN ANTE DICHA ENTIDAD, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS RESPECTIVOS ACUERDOS. COPIA DE LA DOCUMENTACIÓN QUE AMPARA CUALQUIER MODIFICACIÓN ESTARÁ DISPONIBLE A TRAVÉS DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, QUIEN LA MANTENDRÁ EN SUS ARCHIVOS A LA DISPOSICIÓN DE LOS INTERESADOS.

LAS INVERSIONES QUE REALIZA UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PRESENTAN ALTOS RIESGOS, DEBIDO A QUE SON INVERSIONES EN INMUEBLES, EN TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES, O EN EL NEGOCIO DE DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

J

ÍNDICE

I.	RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.....	3
II.	FACTORES DE RIESGO.....	8
III.	INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA	14
IV.	ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN	31
V.	UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS.....	43
VI.	INFORMES Y REPORTES	43
VII.	LEY APLICABLE.....	44
VIII.	RÉGIMEN FISCAL	44
IX.	ASESORES LEGALES, AUDITORES, COMPAÑÍA DE AVALÚOS Y OTROS	46
X.	LITIGIOS LEGALES	47
XI.	MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL.....	47
XII.	TÉRMINOS Y CONDICIONES	47
XIII.	LIQUIDACIÓN	47
XIV.	ANEXOS.....	48

10

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN ES UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y OPERACIÓN DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DENOMINADA DESARROLLOS URBANOS TOCUMEN, S.A. Y EL DETALLE DE LOS FACTORES DE RIESGO DE LA MISMA. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, EN EL CUAL SE DETALLAN LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, Y SOLICITAR ACLARACIÓN EN CASO DE NO ENTENDER ALGUNO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES, INCLUYENDO LOS FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN.

Denominación:	Desarrollos Urbanos Tocumen, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o la “Sociedad de Inversión Inmobiliaria”).
Categoría de Sociedad de Inversión:	De acuerdo a lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999 y los respectivos Acuerdos emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, la “SMV” o “Superintendencia del Mercado de Valores”), Desarrollos Urbanos Tocumen, S.A., se clasifica como una sociedad de inversión inmobiliaria, simple y cerrada, y local.
Clase de Valor:	Acciones Clase B (en adelante las “Acciones Clase B” o las “Acciones Participativas”), sin derecho a voto, salvo cuando se trate de determinados asuntos descritos en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo, pero con derechos económicos, incluyendo los derechos de recibir dividendos y una cuota parte de los activos en caso de liquidación, emitidas en forma nominativa y registrada, con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01) por acción.
Cantidad de Valores:	Hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B.
Representación de los Valores:	Las Acciones Clase B serán emitidas en títulos globales, los cuales serán consignados en una central de valores para efectos de su inmovilización, y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de “Tenencia Indirecta” establecido en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.
Titularidad:	Las Acciones Clase B serán emitidas de forma nominativa y registrada.
Moneda de Denominación:	Dólares de los Estados Unidos de América (“US\$”).
Precio Inicial de la Oferta:	El precio inicial de la oferta de las Acciones Clase B será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante la entrega, para su debida revisión y aprobación por parte de dichas entidades, de un Suplemento a este Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecios, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.
Fecha de Oferta Inicial:	29 de mayo de 2026.
Fecha de Oferta:	“Fecha de Oferta” o “Fecha de Oferta Respectiva” será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta las Acciones Clase B. La Fecha de Oferta Respectiva de las Acciones Clase B será determinada por el Emisor antes de la oferta de éstas, en atención a sus necesidades financieras, y comunicada a la SMV y a

Latinex mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Objetivo de Inversión de la Sociedad:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamientos, así como de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de las propiedades inmobiliarias y/o inversiones incidentales.

Uso de Fondos:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria empleará los fondos netos recaudados producto de la venta de las Acciones Clase B para realizar inversiones en forma consistente con sus objetivos y políticas de inversión.

Monto Mínimo de la Inversión:

El monto mínimo de la inversión respecto a las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria será de mil dólares (US\$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Acciones Clase A:

Las Acciones Clase A (en adelante las “Acciones Clase A” o las “Acciones Gerenciales”), no forman parte de la oferta pública de acciones que se describen en este Prospecto Informativo y no tendrán derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El derecho a voz y voto le corresponderá a las Acciones Clase A, salvo por los asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo.

Redención de las Acciones:

Por tratarse de una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, no se ofrecerá a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, el derecho a solicitar la redención de las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable.

Recompra de las Acciones:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, tendrá el derecho de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B, a requerimiento exclusivo de ésta, a través de su Derecho de Recompra, a ser ejercido mediante autorización de parte de su Junta Directiva, sujeto a los términos y condiciones que se establecen en la Sección III (B) (17) de este Prospecto Informativo.

Política de Inversión:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria invertirá sus recursos en inversiones permitidas e inversiones incidentales de conformidad con lo dispuesto en la Sección III (D) (2) del presente Prospecto Informativo, cumpliendo con el requisito de mantener al menos el ochenta por ciento (80%) de sus activos invertidos, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en Inversiones Permitidas (como dicho término se define en la Sección III (D) (2)).

Política de Endeudamiento:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá celebrar contratos de préstamos, realizar emisiones públicas o privadas de valores o celebrar cualquier otra operación de crédito.

Salvo por obligaciones o restricciones contraídas en financiamientos, ofertas públicas de valores y otras relaciones contractuales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para solicitar y contratar créditos, préstamos u otro tipo de empréstitos, emitir valores representativos de deuda y

dar en garantía los bienes de su propiedad que estén libres de gravámenes u otras restricciones. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria inclusive podrá dar en garantía sus activos a favor de deudas de sus subsidiarias o afiliadas, si la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria lo estime conveniente en beneficio de los intereses de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Acuerdo 2-2014 de la SMV, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está sujeta a las limitaciones en cuanto a endeudamiento y garantía indicada en el artículo 35 del Acuerdo 5-2004. En este orden de ideas no existen limitaciones legales en cuanto al porcentaje de préstamos u otros tipos de obligaciones o deudas frente a terceros que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria pueda contraer a través de sus Subsidiarias. El inversionista deberá tomar en cuenta que, si la Sociedad de Inversión o sus Subsidiaria asume obligaciones financieras de mediano o largo plazo o pone en garantía sus activos, esto conllevará los riesgos inherentes a un crédito y al mercado inmobiliario donde se desarrolle.

Política de Dividendos:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé la distribución de dividendos a los Tenedores Registrados de sus Acciones Clase B con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo 199 de 2014, según el mismo sea de tiempo en tiempo reformado o modificado.

Con excepción de los primeros dos (2) años de registro, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado, sin que lo mismo conlleve la pérdida del régimen especial de tributación, según el Decreto Ejecutivo 199 de 2014. Queda lo mismo entendido, en el caso que, en cualquier período fiscal en que, a juicio del Administrador de Inversiones o la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en que participa la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir dicho mínimo indicado de noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal que corresponda.

La distribución de dividendos podría efectuarse como dividendos en efectivo y/o en acciones, y será determinada por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En caso de una distribución de dividendos en acciones, las nuevas Acciones Clase B a emitir serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones dividido entre el VNA. Para mayor detalle ver la Sección III (D) (3) del presente Prospecto Informativo.

Valoración de Activos:

Las Inversiones Permitidas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberán valorarse de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Estos avalúos se deberán realizar como mínimo, una (1) vez al año, así como con ocasión de la adquisición y/o venta de un activo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conservándose su sustento por un período no menor de cuatro (4) años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Las Inversiones Incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores.

**Valor Neto de los Activos por Acción
(VNA) de las Acciones Clase B:**

El valor neto por acción de las Acciones Clase B (el “Valor Neto de los Activos por Acción” o “VNA”) será igual al coeficiente de dividir el Valor Neto los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación. El VNA será calculado y reportado anualmente o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable, según se describe en la Sección III (B) (10) de este Prospecto Informativo.

Régimen de Tenencia Indirecta:

El derecho de propiedad de los titulares de las Acciones Clase B estará sujeto al *Régimen de Tenencia Indirecta*, regulado en el Capítulo Tercero del Título X que corresponde al Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. La totalidad de las Acciones Clase B serán depositadas con la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (“Latinclear”) y emitidas a su favor. Por tal motivo, Latinclear será el tenedor directo de todas las Acciones Clase B inmovilizadas frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Bajo el régimen de *Tenencia Indirecta*, el inversionista tendrá el carácter de “Tenedor Indirecto” en relación con aquellas Acciones Clase B inmovilizadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Clase B de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Valores (cada uno, un “Tenedor Registrado”). Cada Tenedor Registrado, en su condición de Tenedor Indirecto de las Acciones Clase B podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Administrador de Inversiones:

MMG Asset Management, Corp. (el “Administrador de Inversiones” o el “Administrador”).

**Casa de Valores, Puesto de Bolsa y
Custodio:**

MMG Bank Corporation

**Agente de Pago Registro y
Transferencia:**

MMG Bank Corporation

Asesores Financieros:

MMG Bank Corporation

Asesores Legales:

Morgan & Morgan Legal

Auditores Externos:

PricewaterhouseCoopers, S.R.L.

Central de Custodia:

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

Inscripción de Valores:

Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, “Latinex”).

**Tratamiento Fiscal sobre el
Impuesto sobre la Renta:**

No obstante, lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

**Tratamiento Fiscal sobre el
Impuesto de Dividendos:**

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la SMV y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en la Ley de Valores y sus leyes reformativas y acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto a dicho impuesto; dicha retención se deberá remitir al fisco dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que se haga cada distribución, y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Sin embargo, durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectuó la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del noventa por ciento (90%) de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, la respectiva sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

**Tratamiento Fiscal sobre el
Impuesto de Inmuebles:**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 763 del Código Fiscal, son objeto del Impuesto de Inmuebles todos los terrenos situados en el territorio jurisdiccional de la República de Panamá, así como los edificios y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieren sobre dichos terrenos; tengan éstos o no título de propiedad, inscrito en el Registro Público de la República de Panamá.

**Tratamiento Fiscal de las
Ganancias de Capital:**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI de la Ley de Valores, 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.

Las Secciones de tratamiento fiscal incluidas en este Prospecto Informativo son meramente informativas y no constituyen una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ni del Administrador de Inversiones sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en las Acciones Clase B.

Cada Tenedor Registrado de una Acción Clase B, deberá independientemente cerciorarse del tratamiento fiscal de su inversión en las Acciones Clase B, antes de invertir en las mismas.

Retención de Impuestos:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a las Acciones Clase B, 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 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

Depósito Previo:

El depósito previo exigido por el artículo 202 de la Ley de Valores, se cumplirá mediante la consignación de un título global representativo de las Acciones Clase B en una central de valores para efectos de su inmovilización y sujeción al régimen de Tenencia Indirecta, el cual incluye la instrumentación de un sistema de anotación en cuenta.

Modificaciones y Cambios:

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la Oferta Pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación, sin el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B, cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante comunicado de hecho de importancia publicado a través de SERI a más tardar dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Cuando tales enmiendas impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá modificar los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas conforme a lo establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV. Dichas modificaciones deberán efectuarse mediante la presentación para su autorización ante la SMV, de la documentación precisa para ello y una solicitud de registro que incluirá la explicación sucinta de la modificación propuesta. Toda modificación al Prospecto Informativo o a las reglas constitutivas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria surtirá efecto a partir de su registro ante la SMV. Para estas modificaciones, se requerirá el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase A (y la mitad más una de las Acciones Clase B en caso de que una o más de las enmiendas sean sobre asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo).

Ley Aplicable:

Texto Único del Decreto Ley I de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011) Superintendencia del Mercado de Valores y demás leyes y normas legales de la República de Panamá (la "Ley de Valores").

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital. Los inversionistas interesados en comprar acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, sus

directores, dignatarios, ejecutivos, empleados y asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que de suscitarse, pudieran afectar el valor de su inversión y de los rendimientos esperados para el portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y causar pérdidas para el inversionista titular de las acciones.

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

A. DE LA OFERTA

1. Riesgo de inversión

Las inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán de largo plazo con una duración indefinida. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria buscará invertir directamente en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y a su vez, una expectativa razonable de valorización a largo plazo. Así mismo, el inversionista deberá tener un horizonte de inversión de largo plazo dada la naturaleza de los activos de la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su prolongado término de duración, las restricciones impuestas por la falta de liquidez de la inversión, y la incertidumbre sobre el desarrollo del mercado secundario para los valores emitidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

2. Riesgo de rentabilidad

Aunque la Sociedad de Inversión Inmobiliaria estima que sus políticas de inversión son cónsonas con los objetivos establecidos para las mismas, esto no garantiza que dichos objetivos serán alcanzados. La rentabilidad y el valor de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria estarán sujetos a las fluctuaciones del mercado inmobiliario panameño, los mercados financieros y de dinero y a factores inherentes a los valores, emisores y bienes en los que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria invierta sus activos.

3. Riesgo de la posición financiera de los arrendatarios

Cualquier cambio o desmejora en la posición financiera de cualquier arrendatario de propiedades inmobiliarias que formen parte del portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría afectar los resultados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, afectando de esta manera su capacidad de distribuir dividendos.

4. Riesgo de redención

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es una sociedad de inversión cerrada, siendo así, los inversionistas no tendrán derecho a solicitar la redención de su inversión, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable.

5. Riesgo de liquidez

En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a través del mercado secundario organizado de valores de la República de Panamá, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlas. En este último caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no asume compromiso alguno frente a los inversionistas, ya sea para darles liquidez o crearles un mercado secundario.

6. Riesgo por cambios en la legislación vigente y/o tratamiento fiscal

Se refiere a cambios no anticipados en la legislación panameña vigente que regula las sociedades de inversión inmobiliaria o en la interpretación de éstas, que afecten negativamente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o a sus inversionistas. De igual forma, cambios a la normativa panameña que regula el valor de los inmuebles o los derechos y posiciones contractuales de la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. De especial relevancia resultan los cambios en los planes de ordenamiento territorial que puedan afectar de manera significativa el valor de los activos inmobiliarios.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no puede garantizar que se mantendrá vigente e inalterada la normativa y el régimen especial establecido en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, que aplica tanto a dichas sociedades de inversión

inmobiliaria como a los inversionistas de sus acciones o cuotas de participación que se encuentren listadas y que coticen a través de Latinex, ya que la eliminación o modificación de dicho régimen especial corresponde a las autoridades gubernamentales. Igualmente, no se puede garantizar que se mantendrá vigente el tratamiento fiscal de las inversiones que realiza la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Además, existe un riesgo de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no cumpla con los requisitos establecidos por los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, por lo cual no puede garantizar que el tratamiento fiscal a las Sociedades de Inversión le sería aplicable.

Los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, deberán cerciorarse del tratamiento fiscal de su inversión.

7. Riesgo por apalancamiento

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá incurrir en deudas de conformidad con lo establecido en la Sección III (D) (4) del presente Prospecto Informativo. Como resultado de la posibilidad de contraer deudas y financiamientos, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dichas deudas o financiamientos, que lleven a la ejecución o pérdida de los activos dados en garantía u objeto de dicha financiación.

8. Riesgo de partes relacionadas

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para realizar transacciones con partes relacionadas. Adicionalmente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es parte relacionada de Commercial Center Fund Inc., una sociedad de inversión inmobiliaria registrada ante la SMV y cuyas acciones participativas se encuentran listadas en Latinex al amparo de la Resolución SMV No. 170-23 del 12 de mayo de 2023.

Tanto el Administrador de Inversiones, los Asesores Legales, Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y el Custodio son partes relacionadas entre ellas.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, las principales transacciones con compañías relacionadas son con entidades que pertenecen a accionistas comunes, principalmente del segmento de centros comerciales y bienes raíces. Un resumen de las principales transacciones se detalla a continuación:

	2024	2025
Servicios administrativos recibidos	US\$1,192,591	US\$1,276,006

9. Riesgo por ausencia de control por parte de los accionistas Clase B

Las Acciones Clase B no otorgan derechos políticos a sus Tenedores Registrados, salvo en determinadas circunstancias que se describen en la Sección III (B) (18), de este Prospecto Informativo. Las Acciones Clase A tienen derechos políticos que incluyen el derecho a voto, lo cual faculta a los titulares de tales acciones a elegir a los directores y dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y, en consecuencia, a mantener el control y administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En virtud de lo anterior, los titulares de Acciones Clase B tienen injerencia limitada en la administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y en la toma de decisiones relacionadas con las inversiones realizadas por ésta.

Los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B tampoco tendrán control sobre la evaluación, selección, disposición de las inversiones, términos de alquiler o del plazo de tenencia de las mismas. En consecuencia, los retornos sobre inversión y los resultados de la gestión de administración de las propiedades inmuebles que forman parte del portafolio de inversiones, dependerá de los esfuerzos realizados por el Administrador de Inversiones, sus asesores y de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

10. Riesgo por posibles distorsiones entre el valor de mercado y el valor de transacciones realizadas sobre las propiedades inmobiliarias

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realizará la valoración de las inversiones que componen su portafolio de inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a lo establecido en la legislación panameña sobre sociedades de inversión inmobiliaria, las mismas deberán valorar sus activos y pasivos con el fin de calcular el Valor Neto de los Activos por Acción (VNA). Al respecto, tal y como se establece en la Sección III (D) (2) del presente Prospecto Informativo, las inversiones permitidas deberán valorarse de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Las inversiones incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la SMV. Sin embargo, existe un riesgo por posibles distorsiones entre el valor de mercado de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el valor de las transacciones que lleve a cabo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre dichos bienes inmuebles.

11. Riesgo por posibles modificaciones a los términos y condiciones de la Oferta Pública

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la Oferta Pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación, sin el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B, cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante comunicado de hecho de importancia publicado a través de SERTI a más tardar dos Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Cuando tales enmiendas impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá modificar los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas conforme a lo establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV. Dichas modificaciones deberán efectuarse mediante la presentación para su autorización ante la SMV, de la documentación precisa para ello y una solicitud de registro que incluirá la explicación sucinta de la modificación propuesta. Toda modificación al Prospecto Informativo o a las reglas constitutivas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria surtirá efecto a partir de su registro ante la SMV. Para estas modificaciones, se requerirá el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase A (y la mitad más una de las Acciones Clase B en caso de que una o más de las enmiendas sean sobre asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo).

Para efectos del presente Prospecto Informativo, “Día(s) Hábil(es)” significa un día que no sea sábado, domingo, día nacional, día feriado en la República de Panamá, o un día en que los bancos de licencia general puedan abrir por disposición de la Superintendencia de Bancos.

12. Riesgo por opción de recumpra

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en su calidad de sociedad de inversión cerrada y de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores y los acuerdos reglamentarios emitidos por la SMV, no otorga a los inversionistas en Acciones Clase B el derecho de solicitar la redención de su inversión, de acuerdo con las normas legales que rigen las sociedades de inversión cerradas y registradas en la SMV.

Con base a la facultad otorgada en las normas legales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que tendrá la opción de recomprar todas, o un porcentaje de, las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante el “Derecho de Recompra”), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en cualquier fecha posterior al quinto aniversario de la Fecha de Oferta Respectiva, de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen en la Sección III (B) (17) de este Prospecto Informativo.

13. Riesgo de Distribución de Dividendos

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Ejecutivo 199 de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá, que modificó el artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 1993, las sociedades de inversión inmobiliaria en general, podrán dejar de realizar distribuciones de dividendos a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación o distribuir un porcentaje inferior al mínimo establecido de 90% de su utilidad neta del periodo fiscal en los siguientes casos: (i) durante los primeros dos (2) años de registro, y/o (ii) durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño

o perspectiva del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria en que participe la sociedad de inversión inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado. De perdurar la situación por más del plazo de un (1) año, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal del parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

14. Riesgo por Inversiones Permitidas

Si bien, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a las políticas de inversión de este Prospecto Informativo, es importante resaltar, que dentro de esos parámetros se considera que existe un riesgo en virtud de la amplia variedad de activos del sector inmobiliario en los que se puede invertir, tales como inversiones en inmuebles o títulos representativos de derechos sobre inmuebles. La amplia variedad de activos inmobiliarios que pudiese conformar la cartera de inversión puede no ajustarse a las expectativas de los inversionistas.

15. Riesgo de Incumplimiento Temporal de las Políticas de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá incumplir el mínimo de inversiones permitidas a que se refiere el literal anterior, durante los siguientes periodos o circunstancias según lo establece el Acuerdo 02-2014:

1. Durante el primer (1er) año de operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contado a partir de la notificación de la Resolución de la SMV en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
2. Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar una de las inversiones permitidas antes mencionadas, y que por medio de dicho traspaso incumpliera el mínimo de inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.
3. Cuando por una disminución en el valor de mercado de las inversiones permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las inversiones incidentales se incumpliera el mínimo de las inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.

B. DEL EMISOR

1. Riesgo de ausencia de calificación

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha solicitado una calificación por una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión actualizada relativa al riesgo relacionado con la compra de las acciones.

2. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza

Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los activos inmobiliarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Adicionalmente, la ocurrencia de un desastre natural, que cause daños que excedan las coberturas de las pólizas de seguro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, su condición financiera y sus resultados operativos. Por otra parte, un desastre natural severo, una crisis de salud o pandemia, un caso fortuito u otro acto de fuerza mayor, aunque no le ocurra directamente a los activos inmobiliarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, podría impactar a la economía panameña, causando un declive en la demanda en el sector inmobiliario.

3. Ausencia de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo de conformidad con las guías y principios contenidos en el Acuerdo 12-2003 del 11 de noviembre del 2003, por el cual se recomienda guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

4. Endeudamiento, ROAA y ROAE

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene, al 31 de diciembre de 2025, préstamos bancarios con un saldo insoluto a capital de \$16,160,156. El apalancamiento financiero de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria (calculado en términos de total de pasivos financieros entre total de patrimonio) al 31 de diciembre de 2025 es de 0.55 veces. La rentabilidad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre sus activos promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025 (ROAA) fue de 8.22% y la rentabilidad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre su patrimonio promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025 (ROAE) fue de 12.93%.

El índice de liquidez (activos corrientes entre pasivos corrientes) de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al 31 de diciembre del 2025 fue de 3.22 veces.

C. DEL ENTORNO

1. Riesgo sistemático o de mercado

Se refiere al riesgo relacionado con el comportamiento del mercado como un todo y que depende de factores ajenos al mercado de valores, como lo son la situación económica general o sectorial, el nivel de ahorro, las fluctuaciones en las tasas de interés, la inflación, los aspectos políticos, sociales y electorales, entre otros.

A título meramente ilustrativo, el valor de las Acciones Clase B y de los activos inmobiliarios que conforman o forman parte del portafolio de inversiones, así como las inversiones incidentales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, pueden verse afectadas por fluctuaciones en el comportamiento de los precios a nivel general de la economía, así como del resultado del costo del dinero reflejado en el comportamiento de las diferentes tasas de interés aplicables.

2. Riesgo económico de Panamá

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realiza sus actividades comerciales dentro de la República de Panamá, por ende, su desempeño está directamente relacionado con el desempeño de la economía del país. Debido al tamaño reducido y a la menor diversificación de la economía panameña con respecto a las economías de otros países desarrollados, la ocurrencia de acontecimientos adversos en la República de Panamá podría tener un impacto más pronunciado que si se dieran en el contexto de una economía más diversificada y de mayor tamaño que la panameña.

3. Riesgo Jurisdiccional

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, es una sociedad debidamente incorporada y organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, y como tal, es una persona jurídica de derecho y está sujeta a posibles acciones legales por parte de entidades e instituciones de orden público o personas naturales o jurídicas.

4. Riesgo por la modificación en las leyes aplicables

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene certeza de que la situación legal sobre la cual ha fundamentado su estructura y objeto de negocios se mantenga vigente a lo largo de su existencia. En tal sentido, posibles modificaciones en las leyes, especialmente las de carácter tributario o fiscal que le son aplicables, podrían repercutir en las operaciones o en los negocios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

D. DE LA INDUSTRIA

1. Riesgo por la concentración por tipo de bien inmueble

Riesgo asociado con la existencia de una concentración del portafolio en propiedades inmobiliarias, principalmente en propiedades de uso comercial. La industria inmobiliaria es por naturaleza cíclica, lo que significa que está sujeta a vaivenes propios de la actividad económica con fases de expansión, seguidas por fases de contracción. Al estar el portafolio de inversiones concentrado en un segmento específico, es más vulnerable a ser afectado por las fases de contracción de la industria.

2. Riesgo por la desocupación de los inmuebles

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los arrendatarios que tenga o llegue a tener la Sociedad de Inversión Inmobiliaria u otros contratos que representen un flujo periódico, busquen acogerse a la terminación anticipada de uno o más de dichos contratos, en cuyo caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dejaría de generar renta hasta tanto no se logre reemplazar dichos contratos. Por otro lado, si la terminación de los mencionados contratos se da en un ciclo de contracción de la industria, existe el riesgo de que se mantenga la desocupación por largos períodos, afectando por ende el rendimiento de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y la expectativa de retorno de sus inversionistas. Durante períodos de desocupación la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene la obligación de seguir sufragando gastos, como primas de seguro, cuota de mantenimiento, seguridad, servicios públicos e impuesto de inmueble, entre otros.

3. Riesgo por disminución de flujo

Este riesgo está asociado a la disminución en los ingresos periódicos por concepto de ausencia de contratos de arrendamiento o, de la ocurrencia de hechos de fuerza mayor o eventos de siniestros que puedan afectar negativamente los bienes inmuebles que son los activos que conforman el portafolio de inversión. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá, si así estima conveniente, mitigar parte de este riesgo (siniestros), con la obtención de pólizas de seguros que cubran temporalmente el flujo disminuido.

4. Riesgo por fluctuaciones en el valor de mercado de las Propiedades Inmobiliarias

El valor de mercado de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está sujeto a la oferta y demanda del mercado. Los avalúos son una estimación de valor sobre un inmueble realizado por un perito profesional e independiente en determinado momento; sin embargo, el valor de venta de los bienes inmuebles de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria puede variar debido a las condiciones de oferta y demanda en un determinado momento.

5. Riesgo de contraparte

Los retornos esperados para los inversionistas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria dependen principalmente de que las contrapartes en los distintos contratos celebrados o que se lleguen a celebrar con la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, que representen un flujo periódico de efectivo para la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cumplan cabalmente con las obligaciones dimanantes de dichos contratos.

Los factores de riesgo descritos anteriormente no pretenden suministrar al inversionista interesado, una lista exhaustiva de los posibles riesgos asociados a su inversión en la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. El inversionista entiende que es de su sola responsabilidad asesorarse sobre los posibles riesgos asociados a la inversión en Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

6. Riesgo de precio de venta de las Propiedades Inmobiliarias en caso de ejecución de garantías

En caso de suscitarse el vencimiento anticipado de alguna o varias de las obligaciones financieras de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, producto de un evento de incumplimiento bajo estas facilidades respectivas, las Propiedades Inmobiliarias, las cuales se encuentran gravadas bajo una hipoteca de bienes inmuebles a favor de los fideicomisos que garantizan cada una de las emisiones de Bonos, podrían ser vendidas por el fiduciario conforme a las reglas establecidas en cada uno de los fideicomisos, a un valor de liquidación que pudiera ser inferior al valor de mercado.

III. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

A. Industria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

De acuerdo con las cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), en el segundo trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto (PIB) trimestral de Panamá presentó un incremento de 3.4% con respecto al mismo período del año anterior. El PIB registró un monto de US\$18,861.1 millones, lo cual representó un incremento de US\$625.9 millones.

Las actividades económicas que resaltaron se componen principalmente por: el comercio al por menor, la construcción, el transporte terrestre de pasajeros, la intermediación financiera, telecomunicaciones, hoteles y restaurantes, y actividades

inmobiliarias y empresariales. Por otro lado, se registraron variaciones negativas en comercio al por mayor, la generación de energía térmica y el sacrificio de ganado vacuno.

De las actividades que generaron valores agregados positivos por el intercambio con el resto del mundo se ubicaron: las operaciones del Canal de Panamá, el transporte por vía aérea y las exportaciones de pescado. Sin embargo, las actividades portuarias, el movimiento comercial en la Zona Libre de Colón y las exportaciones de banano disminuyeron.

Tratando específicamente con las cifras del sector construcción, la actividad de la construcción mostró, durante el segundo trimestre, un crecimiento en conjunto de 2,3%. Este incremento se sustenta, principalmente, en los resultados positivos en el desarrollo de obras residenciales y no residenciales de carácter privado; por su parte, la inversión pública en obras de infraestructura disminuyó, producto de la paralización de proyectos importantes como el cuarto puente sobre el Canal y la línea 3 del metro de Panamá, entre otras. El crecimiento acumulado de esta categoría, de enero a junio, fue de 2,0%.

Estas tendencias económicas pareciesen sugerir que la economía panameña atraviesa un momento de transición, presentando signos claros de recuperación post-tema minero, apalancada por la demanda interna, el sector de la construcción privada y el dinamismo del transporte y comercio. Un reto importante para el gobierno nacional y el sector privado será canalizar de mejor manera las inversiones estratégicas del país, con la intención de aumentar la eficiencia en la inversión pública y diversificar efectivamente los motores de crecimiento de la economía nacional.

Fuente: Informe del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC)

B. Información General de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

1. Denominación y Naturaleza Jurídica

Desarrollos Urbanos Tocumen, S.A., es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 7,044 del 19 de septiembre de 2006 (como la misma fue enmendada mediante Escritura Pública 3,135 de 6 de abril de 2026, para, entre otras cosas, modificar el propósito de la Sociedad para que la misma funja como sociedad de inversión inmobiliaria), debidamente inscrita al Folio No. 539247, documento digitalizado 1015348 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá.

2. Descripción del portafolio de propiedades inmobiliarias

A la fecha de redacción del presente Prospecto, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es la propietaria del Centro Comercial Metromall Panamá (el “Centro Comercial” o “Metromall”), un desarrollo comercial de gran escala ubicado en el área Este de la Ciudad de Panamá, hoy por hoy uno de los motores de crecimiento demográfico del país. El Centro Comercial fue incorporado al régimen de propiedad horizontal como el “P.H. METROMALL” conforme a la Escritura Pública No. 3,208 del 12 de abril de 2010, la cual consta inscrita al folio 306737, código de ubicación 8A06 de la Sección de Propiedad del Registro Público, y los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria comprenden las unidades que componen el Centro Comercial, conforme estas constan inscritas en el Registro Público.

En mayor detalle, el Centro Comercial se ubica en el distrito de San Miguelito, localizado sobre la Vía Domingo Díaz (Vía Tocumen), frente al área comercial conocido como Los Pueblos. El Centro Comercial colinda con la Urbanización Cerro Viento y mantiene un amplio frente de calle con respecto a la Vía Domingo Díaz. El área en donde se ubica Metromall se caracteriza por un marcado desarrollo suburbano de mediana densidad, la cual se concentra en el sector Noreste de la Vía Domingo Díaz.

La ubicación del Centro Comercial representa un espacio privilegiado en la Ciudad de Panamá, al establecerse sobre una de las principales arterias de flujo vehicular de la ciudad; eje vial que conecta con el Aeropuerto Internacional de Tocumen. Aunado a ello, Metromall disfruta de una conexión peatonal directa con la estación de Cerro Viento de la Línea 2 del Metro de Panamá, posicionando al Centro Comercial como uno de los pocos centros comerciales de la capital físicamente integrados a la red de transporte masivo de MiBus / Metro de Panamá.

El Centro Comercial fue construido en 2010 bajo la promoción de Grupo Roble, como parte de su estrategia regional de expansión en el sector inmobiliario comercial. Desde su fecha de apertura hasta la actualidad, Metromall ha evolucionado su oferta comercial y de entretenimiento, consolidándose como el principal hub de comercio *retail* en el área Este de la capital.

Metromall está conformado por una superficie de terreno de aproximadamente 240,000 m², distribuida en tres niveles principales. El espacio construido dedicado a conceptos comerciales asciende a unos 90,000 m², de los cuales 43,300 m² son propios y el resto son áreas vendidas al momento de la construcción del centro comercial, distribuidos en más de 250 locales comerciales que incluyen tiendas ancla, tiendas de comercio especializado, kioscos, cines como propuesta de entretenimiento, restaurantes, Food Court con franquicias internacionales, un centro financiero y de servicios. El inmueble dispone también de más de 100,000 m² en plazas de estacionamiento y espacios de circulación vial, así como múltiples áreas verdes, planta de tratamiento de aguas servidas y cerca perimetral. El Centro Comercial cuenta, además, con áreas de carga y descarga, espacios de servicios y oficinas administrativas que apoyan la operación diaria. El diseño arquitectónico está orientado a la funcionalidad y a la circulación eficiente, con corredores amplios, zonas de descanso, áreas de información y señalización clara. El inmueble cumple con estándares de accesibilidad universal, incluyendo rampas, ascensores y servicios sanitarios adaptados.

3. Actividad principal y exclusiva

La Sociedad se dedicará a operar como sociedad de inversión inmobiliaria simple y cerrada, al tenor de lo expresado en el Texto Único del Decreto Ley No. uno (1) del ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus leyes reformativas, el Acuerdo No. cinco (5) de dos mil cuatro (2004), el Acuerdo No. dos (2) de dos mil catorce (2014) y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está registrada ante la SMV como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, según consta en la Resolución No. SMV- 220-26 del 29 de mayo de 2026. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva 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.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria está sujeta a la supervisión de la SMV y sus operaciones como sociedad de inversión registrada se rigen por la Ley de Valores, los acuerdos reglamentarios, y demás normas aplicables que de tiempo en tiempo sean adoptadas por la SMV y demás normas legales de aplicación general.

4. Capital Social Autorizado

De acuerdo a lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, su capital social autorizado es de ciento cincuenta mil dólares (US\$150,000.00), divididos de la siguiente manera:

- i. Cincuenta mil (50,000) Acciones Clase A, con derecho a voto, pero sin derechos económicos y con un valor nominal de un dólar (US\$1.00), cada una.
- ii. Diez millones (10,000,000) Acciones Clase B, sin derecho a voto pero con derechos económicos (dividendos y cuota de liquidación), y con un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01), cada una.
- iii. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, conforme a lo dispuesto en su pacto social.

El capital social será por lo menos igual a la suma total representada por las acciones con valor nominal, más una suma determinada con respecto a cada acción sin valor nominal que se emita, y las sumas que de tiempo en tiempo se incorporen al capital social de acuerdo con resolución o resoluciones de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Junta Directiva será la encargada de autorizar la emisión de las acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Las Acciones Clase B que se emitan, de tiempo en tiempo, tendrán los derechos, designaciones, preferencias y privilegios estipulados en la Sección III (B) y (C) del presente Prospecto Informativo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de cambiar la estructura, crear nuevas clases o series de acciones y aumentar el capital social autorizado, sujeto a previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme a lo estipulado en el Acuerdo No. 5-2004 de 23 de julio de 2004 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo).

5. Colocación Privada y Decisiones Reservadas para las Acciones Clase A

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la totalidad de las Acciones Clase A están emitidas, pagadas y en circulación. La emisión de las Acciones Clase A se efectuó por medio de una colocación privada el día 22 de abril de 2026.

6. Oferta Pública de Acciones

Mediante reunión de Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, celebrada el 22 de abril de 2026, la Sociedad aprobó solicitar ante la SMV su registro como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y el registro de hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B, a fin de poder, en un inicio, ofrecer públicamente en venta hasta diez millones (10,000,000) de Acciones Clase B que conforman parte del capital autorizado, para su negociación en el mercado organizado por medio de Latinex, y colocadas mediante Oferta Pública primaria.

El listado y la negociación de estos valores han sido autorizados por Latinex. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre las Acciones Clase B o la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El monto mínimo de la inversión respecto a las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria será de mil dólares (US\$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El precio inicial de la oferta de las Acciones Clase B será notificado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante la entrega, para su debida revisión y aprobación por parte de dichas entidades, de un suplemento a este Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobrepuestos, según lo determine la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones del mercado.

7. Categoría en que se integra la Sociedad de Inversión Inmobiliaria

En atención a los criterios de clasificación contenidos en los acuerdos emitidos por la SMV, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se clasifica dentro de las siguientes categorías:

- i. Según su estructura: sociedad de inversión simple.
- ii. Según la opción de redención: sociedad de inversión cerrada.
- iii. Según el tipo de inversión: sociedad de inversión inmobiliaria.
- iv. Según el tipo valores que componen la cartera: sociedad de inversión inmobiliaria
- v. Según la procedencia geográfica de las inversiones: sociedad de inversión local o nacional.

8. Capital Mínimo

De conformidad con lo exigido en los acuerdos emitidos por la SMV, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantendrá en todo momento un capital mínimo de cincuenta mil dólares (US\$50,000.00).

9. Mecanismo de Suscripción y Colocación de Acciones

Las Acciones Clase B serán ofrecidas, públicamente, para la venta en el mercado primario a través de su registro y listado en Latinex. Los interesados en suscribir o adquirir Acciones Clase B deberán hacerlo por intermedio de una casa de valores autorizada, la cual recibirá, transmitirá y ejecutará la orden o instrucción de compra ante Latinex. Una vez liquidada la transacción, las Acciones Clase B adquiridas se acreditarán en la cuenta de inversión que el adquiriente mantenga con su casa de valores.

Las ventas en mercado primario a través de Latinex, se realizarán de tiempo en tiempo en la medida que la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, así lo determine y para ello comunicará a la SMV y a Latinex, el valor de colocación de las Acciones Clase B.

Por cada colocación de Acciones Clase B, MMG Bank Corporation, podrá cobrar hasta un tres por ciento (3.00%) del monto colocado, más los impuestos aplicables, en concepto de comisión de colocación.

10. Cálculo del VNA

El Valor Neto de los Activos por Acción (VNA) será igual al cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación en la respectiva fecha de cálculo.

$$\text{VNA} = (\text{Valor Neto de los Activos}) / (\text{Número de Acciones Clase B emitidas y en circulación})$$

$$\text{Valor Neto de los Activos} = \text{Valor Razonable de los Activos} - \text{Valor Razonable de los Pasivos}$$

“Valor Razonable”: es el precio que se recibirá al vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración, según lo establece la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13. Para mayor detalle ver Sección III B (11) del presente Prospecto Informativo.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria calculará el VNA de forma anual o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable.

El Administrador de Inversiones reportará el VNA a la SMV, Latinex y al público inversionista en general, mediante un hecho de importancia publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERT), prensa, redes electrónicas de divulgación de información financiera, página web de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, u otros medios autorizados por la SMV. Este reporte se hará al siguiente Día Hábil de la fecha de cálculo del VNA e incluirá además información sobre el número de Tenedores Registrados y la cantidad de acciones emitidas y en circulación.

11. Metodología para la Valoración de los Activos y Pasivos

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria realizará la valoración de las inversiones que componen el portafolio de inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las inversiones permitidas por el artículo 9 del Acuerdo 2-2014, se valorarán de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tal efecto. Los avalúos se realizarán, como mínimo una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta del activo; y el sustento de dicho avalúo se conservará por un periodo no inferior a cuatro (4) años a partir de la fecha de valoración y estará disponible para los interesados en la SMV.

De acuerdo a las normas contables, los activos no financieros considerados como propiedades de inversión serán valorados de la siguiente manera:

De acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40, se deben registrar como propiedades de inversión, todas las propiedades inmobiliarias que se mantengan con el propósito de generar rentas, apreciación de capital o ambas y que no sean utilizadas por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para la producción o suministro de bienes y servicios ni para fines administrativos.

Las propiedades de inversión serán reconocidas como activos cuando, y solo cuando: (i) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados fluyan hacia la entidad y (ii) el costo de las propiedades pueda ser medido en forma viable.

Las propiedades de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspasos de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable, entendiendo el mismo tal como lo establece la NIIF 13, según la cual, el valor razonable es una medición

basada en el mercado, no una medición específica basada en la entidad. Para algunos activos o pasivos, pueden estar disponibles transacciones del mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una valoración razonable en ambos casos es el mismo, estimar el precio al que tendría una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Cuando el precio para un activo o pasivo idéntico no sea observable, una entidad podrá medir el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

En este sentido, la medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión de Sociedad de Inversión Inmobiliaria (tal como han sido medidas o reveladas en los estados financieros o sus notas) estará basado en una tasación hecha por un perito independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración.

Las propiedades de inversión se darán de baja en cuentas (eliminadas del estado de situación financiera) en el momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de su uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.

La pérdida o ganancia resultante del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determinará como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en los resultados integrales del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición.

Para los desarrollos de proyectos inmobiliarios por fases en que participe la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se acumularán los costos de cada fase las cuales incluirán todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos operacionales. Una vez finalizada cada fase, estas serán reclasificadas como propiedades de inversión y se esperará un beneficio económico.

Para claridad, la presente sección describe la metodología para la valoración de activos y pasivos en cumplimiento de la ley aplicable, incluyendo para efectos del cálculo del VNA. La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá acordar que sus libros contables y estados financieros se preparen en cumplimiento de NIIF conforme lo dispone el Acuerdo No. 8 de 22 de mayo de 2000.

12. Gastos de organización y operación

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria pagará todos los gastos relacionados con sus operaciones y negocios, incluyendo, sin limitar, los siguientes gastos aproximados:

- i. Honorarios profesionales de asesores y expertos (incluyendo gastos legales y de auditoría)
- ii. Costo de avalúos profesionales
- iii. Cualesquiera impuestos o cargos gubernamentales imputables a las sociedades de inversión
- iv. Tarifa de registro de la sociedad de inversión ante la SMV por cinco mil dólares (US\$5,000.00).
- v. Trámite de registro de la emisión ante Latinex por ciento cincuenta dólares (US\$150.00).
- vi. Tarifa de inscripción ante Latinex por mil cien dólares (US\$1,100.00).
- vii. Tarifa de inscripción ante Latinclear por mil cien dólares (US\$1,100.00), más ITBMS.
- viii. Comisión por el volumen negociado (tarifa de descuento por volumen) en mercado primario ante Latinex por quince mil doscientos ocho dólares con treinta y tres centavos de dólar (US\$15,208.33).
- ix. Comisión de Colocación en el mercado primario pagadero al Puesto de Bolsa
- x. Tarifa correspondiente a la supervisión anual que efectuará la SMV a un costo de 0.002% del promedio del valor neto de los activos, con un mínimo de un mil dólares (US\$1,000.00) y un máximo de veinte mil dólares (US\$20,000.00).

- xi. Tarifa de mantenimiento anual en Latinex por mil dólares (US\$1,000.00) y tarifa de mantenimiento anual en Latinclear por doscientos cincuenta dólares (US\$250.00).
- xii. Comisión de Administrador de Inversiones, más impuestos aplicables
- xiii. Comisión de Custodia, más impuestos aplicables
- xiv. Comisión de Agencia de Pago Registro y Transferencia, más impuestos aplicables
- xv. Dietas de Directores Independientes
- xvi. Costo de impresión y distribución del Prospecto Informativo y reportes e informes a los accionistas, material publicitario y de mercadeo
- xvii. Gasto de mantenimiento requerido de las propiedades inmobiliarias
- xviii. Gastos administrativos

13. Mercados

Las Acciones Clase B serán inscritas en Latinex. A la fecha del presente Prospecto Informativo la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene intención de inscribir esta Oferta Pública en ningún otro mercado.

14. Gobierno Corporativo

A la fecha, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha adoptado normas de Gobierno Corporativo.

15. Partes Relacionadas

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para realizar transacciones con partes relacionadas. Adicionalmente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es parte relacionada de Commercial Center Fund Inc., una sociedad de inversión inmobiliaria registrada ante la SMV y cuyas acciones participativas se encuentran listadas en Latinex al amparo de la Resolución SMV No. 170-23 del 12 de mayo de 2023.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no mantenía contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas.

Tanto el Administrador de Inversiones, los Asesores Financieros, los Asesores Legales, Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y el Custodio son partes relacionadas entre ellas, mas no parte relacionada de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Ni la Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores, ni la Bolsa Latinoamericana de Valores, en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene transacciones con empresas relacionadas que son reveladas en los Estados Financieros de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y en el formulario SI-AS.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, las principales transacciones con compañías relacionadas son con entidades que pertenecen a accionistas comunes, principalmente del segmento de centros comerciales y bienes raíces. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas se detalla a continuación:

	2024	2025
Servicios administrativos recibidos	US\$1,192,591	US\$1,276,006

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria velará por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la SMV para la realización de las operaciones vinculadas entre la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, las entidades pertenecientes al mismo grupo que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y el Administrador de Inversiones, así como con los directores y dignatarios de todas estas entidades.

P

Cualquier transacción de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con partes relacionadas deberá ser divulgada al público inversionista a través de la plataforma SERI, mediante el respectivo comunicado de hecho de importancia en cumplimiento con lo establecido en el numeral 17 del artículo 4 del Acuerdo 3-2008 y 8-2018.

Tanto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como el Administrador de Inversiones se obligan a mantener a disposición del público en sus oficinas o en medios electrónicos la documentación relacionada sobre dichas transacciones realizadas.

Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, ni otros terceros tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria objeto de la presente oferta. Sin embargo, los accionistas, directores, dignatarios y/o ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán comprar las Acciones Clase B de la presente emisión si así lo desean, participando bajo las mismas condiciones que los demás inversionistas.

16. Notificaciones

Cualquier notificación o comunicación a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al Administrador de Inversiones, al Custodio, al Puesto de Bolsa o al Agente de Pago Registro y Transferencia, deberá ser dirigida por escrito y entregada personalmente en las oficinas principales, en las direcciones detalladas a continuación:

SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Desarrollos Urbanos Tocumen, S.A.

Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel

Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 300-9450

Javier Enrique Castro Guillen: javier.castro@gruporable.com

ADMINISTRADOR DE INVERSIONES

MMG Asset Management, Corp.

Torre MMG Piso 22

Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 265-7600

Marietta Pinilla: marietta.pinilla@mmgbank.com

CUSTODIO, PUESTO DE BOLSA Y

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA

MMG Bank Corporation

Torre MMG Piso 22

Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 265-7600

Roger Kinkead: roger.kinkead@mmgbank.com

Cualquier notificación o comunicación a los Tenedores Registrados deberá ser hecha (i) mediante envío de las mismas por correo certificado, porte pagado o especial, a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro; o (ii) mediante publicación de un aviso en un (1) diario local de amplia circulación en la República de Panamá por un (1) día; (iii) entrega personal en las oficinas designadas, con acuse de recibo, o (iv) por correo electrónico.

Si la notificación o comunicación es enviada mediante correo certificado o porte pagado se considerará como debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado. En el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso. En caso de entrega personal, la comunicación se entenderá efectuada en la fecha que aparezca en la nota de acuse de recibo, firmada por la persona a quien se le entregue dicha comunicación. En caso de correo electrónico, la comunicación se entenderá entregada en la fecha en que fue enviada siempre que se genere un correo automático certificando el envío del mismo.

17. Mecanismo de Reconpra de Acciones Clase B

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en su calidad de sociedad de inversión cerrada y de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores y sus acuerdos reglamentarios, no otorga a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, el derecho a solicitar la redención de su inversión.

De acuerdo a las normas legales que rigen las sociedades de inversión cerradas y registradas en la SMV, éstas sólo podrán comprar sus propias cuotas de participación, en las siguientes formas:

- (i) En una bolsa u otro mercado organizado, siempre y cuando la sociedad de inversión haya comunicado a sus inversionistas, con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación su intención de comprar sus propias cuotas de participación;
- (ii) Mediante una oferta de compra notificada a todos los accionistas de la sociedad de inversión en que se dé oportunidad razonable a éstos para ofrecer sus cuotas de participación en venta;
- (iii) En aquellos casos en que la sociedad de inversión tenga intención de acordar su disolución y por el limitado porcentaje de su capital en manos de inversores que no formen parte del grupo de control, no se considere aconsejable presentar una Oferta Pública de Adquisición a tales inversores, comunicándolo previamente a la SMV y siempre que la SMV considere que la valoración de la cuota de participación cumple con los requisitos fijados en la Ley de Valores y sus acuerdos reglamentarios.
- (iv) En los casos en que hayan ofrecido la recompra de sus cuotas a sus inversionistas, de acuerdo con las reglas y en los casos que fije el presente Prospecto Informativo.

Con base a la facultad otorgada mediante el mencionado literal (d) del numeral 8 del artículo 21 del Acuerdo 5-2004, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que tendrá el derecho, mas no la obligación, de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante el "Derecho de Recompra"), a requerimiento exclusivo de la Junta Directiva, de conformidad con las reglas y el procedimiento que se describen a continuación:

Periodicidad: La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha establecido que el Derecho de Recompra, total o parcial, de las Acciones Clase B se podrá ejercer en cualquier fecha posterior al quinto aniversario de la Fecha de Oferta Respectiva. Quedará a criterio de la Junta Directiva si ejerce o no su Derecho de Recompra, ya sea total o parcial, sobre las Acciones Clase B en cualquier fecha posterior al quinto aniversario de la Fecha de Oferta Respectiva. Dicho Derecho de Recompra podrá ser ejercido en cualquier fecha posterior al quinto aniversario de la Fecha de Oferta Respectiva (la "Fecha de Recompra"), pudiendo ejercerse por la totalidad de las Acciones Clase B, o solamente por un porcentaje de las mismas, en cualquier ocasión; por lo que, cada ejercicio del Derecho de Recompra es independiente al anterior, según sea determinado por la Junta Directiva de la Sociedad.

Fecha de Oferta Respectiva: Para los efectos anteriores, "Fecha de Oferta Respectiva" será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta las Acciones Clase B. La Fecha de Oferta Respectiva de las Acciones Clase B será determinada por el Entisor antes de la oferta de éstas, en atención a sus necesidades financieras, y comunicada a la SMV y a Latinex mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Notificación de recompra: Queda entendido que una vez la Junta Directiva haya determinado ejercer su opción al Derecho de Recompra, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, deberá comunicar a todos los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación, su decisión de recomprar todas, o un porcentaje, de las Acciones Clase B emitidas y en circulación (en adelante, la "Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra"), quedando entendido que, si la Sociedad desea ejercer dicho Derecho de Recompra para recomprar no todas, sino que solamente un porcentaje de las Acciones Clase B, la Sociedad indicará en la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra el porcentaje de las Acciones Clase B emitidas y en circulación que desea recomprar, y dicho porcentaje aplicará, a pro rata a todos los tenedores de dichas Acciones Clase B, según la cantidad de Acciones Clase B que cada uno de dichos tenedores tenga. Una vez efectuada la Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B estarán obligados a vender, sus Acciones Clase B, en un plazo no mayor a los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de emisión de la correspondiente Notificación de Ejercicio de Derecho de Recompra, quedando entendido que la Sociedad pagará por dicha venta, a cada uno de los tenedores de las Acciones Clase B, el Precio de Ejecución de la Opción de Recompra (como dicho término se define más adelante).

Precios de Ejecución de la Opción de Recompra: La recompra de las Acciones Clase B se realizará a través de Latinex de la siguiente manera:

El precio de ejecución del Derecho de Recompra de las Acciones Clase B será determinado por la Junta Directiva, mediante la siguiente fórmula: el cociente que resulte de dividir el Valor Neto de los Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación. Para efecto del cálculo del Valor Neto de los Activos se tomará el valor más alto entre (i) el Valor de Venta Rápida de las Inversiones Permitidas más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos o (ii) el resultado de dividir el Ingreso Operativo Neto sobre una Tasa de Capitalización Terminal, más el Valor Razonable de otros activos menos el Valor Razonable de los pasivos.

Para efectos del cálculo detallados en el párrafo que antecede, los siguientes términos significarán:

“Valor de Venta Rápida”: significa el valor de venta rápida sobre el último avalúo realizado de los activos inmobiliarios.

“Inversiones Permitidas”: aquellas inversiones listadas en el numeral 1 del artículo 9 del capítulo tercero del Acuerdo 02-2014 del 6 de agosto de 2014, que crea la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

“Valor Razonable”: es el precio que se recibirá al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración, según lo establece la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13. Para mayor detalle ver Sección III B (11) del presente Prospecto Informativo.

“Ingreso Operativo Neto”: significa los ingresos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en concepto de cánones de arrendamiento y otros ingresos menos los Gastos Operativos, para los últimos doce (12) meses.

“Gastos Operativos”: todos los gastos en efectivo requeridos para operar la propiedad que incluyen, sin limitar, impuestos de inmueble, seguro de propiedad, honorarios de administración, reparaciones y mantenimiento, servicios públicos y otros gastos diversos (contables, legales, etc.), para los últimos doce (12) meses.

“Tasa de Capitalización Terminal”: significa la tasa de descuento aplicada sobre los Ingresos Operativos Netos anuales en caso de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria ejerza su Derecho de Recompra, equivalente a la tasa de referencia SOFR a plazo de 1 año más cinco por ciento (5.00%), la cual será calculada a la fecha de Notificación de Ejercicio del Derecho de Recompra.

“SOFR”: significa el *Secured Overnight Financing Rate* respecto de cualquier día, la tasa de financiamiento garantizada para operaciones de veinticuatro (24) horas, publicada en dicho día por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York, como administrador de la tasa de referencia, (o el administrador que lo suceda) en el Sitio Web del Banco de la Reserva Federal de Nueva York.

“SOFR a plazo”: significa la tasa a plazo hacia el futuro basada en la tasa SOFR, de acuerdo a como son publicadas en el sitio web del Chicago Mercantile Exchange (CME).

Fuente:

Sitio web del Banco de Reserva Federal de Nueva York en <http://www.newyorkfed.org/> o cualquier sitio que lo reemplace.

Sitio web del Chicago Mercantile Exchange en <https://www.cmegroup.com/> o cualquier sitio que lo reemplace.

Causas adicionales de Suspensión de Recompra: Una vez autorizada cualquier recompra de acuerdo con lo establecido en el pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá suspender temporalmente la recompra de Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago en cualquiera de los siguientes casos:

- (i) Durante períodos en que esté cerrada la oficina de Latinex, o en los períodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores; o
- (ii) Durante cualquier otro período que por razones de fuerza mayor, sea difícil o imposible ejecutar transacciones financieras.

Para poder suspender temporalmente la recompra de las Acciones Clase B y/o posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra, la sociedad deberá comunicar a todos los tenedores de las Acciones Clase B, con no menos de diez (10) días calendario de anticipación a la fecha de recompra y/o fecha de pago, según corresponda, su intención

de suspender la compra de las Acciones Clase B emitidas y en circulación y/o de posponer la fecha de pago relacionada a la ejecución del Derecho de Recompra respectivo (en adelante, la "Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago"). Una vez efectuada la Notificación de Suspensión Temporal de Recompra y/o Posposición de Fecha de Pago, la recompra de las Acciones Clase B emitidas y en circulación objeto del ejercicio de Derecho de Recompra del que trate dicha notificación, quedará suspendida por el plazo indicado en la misma notificación.

18. Asamblea de Accionistas

(Quórum) (A) La presencia en persona o mediante apoderado de accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Clase A emitidas y en circulación, constituirá quórum en las reuniones, tanto ordinarias como extraordinarias, de la Junta de Accionistas.

(B) Cuando según lo dispuesto en el pacto social, se trate de Asambleas Generales de Accionistas en las que se fuesen a considerar temas para los cuales los tenedores de Acciones Participativas, según literal (C) del Artículo Décimo Octavo del Pacto Social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, tengan derecho a voz y voto, con relación a la consideración de dichos temas específicamente, la presencia en persona o mediante apoderado de (a) tenedores de Acciones Participativas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Participativas emitidas y en circulación y (b) accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación, constituirá quórum en dichas asambleas, en primera convocatoria. En caso de no constituirse quórum para celebrar una asamblea bajo este literal después de realizada una primera convocatoria, se efectuará una segunda convocatoria. Después de realizada una segunda convocatoria, de ser necesaria para dichas asambleas, el quórum se constituirá con la presencia en persona o mediante apoderado de (x) aquel número de accionistas tenedores de las Acciones Participativas con derecho a voto que se encuentren presentes o debidamente representados y (y) accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación, quedando entendido que, de no presentarse los tenedores de las Acciones Participativas con derecho a voto (ya sea en persona o mediante apoderado), la presencia de accionistas que representen la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales emitidas y en circulación constituirá quórum para celebrar la asamblea.

(Derecho de Voto) (A) Todo tenedor de Acciones Clase A tendrá derecho a concurrir a las Juntas de Accionistas con derecho a voz y voto, y cada Acción Clase A dará derecho a un voto en las Asambleas Generales de Accionistas.

(B) Todas las resoluciones de la Asamblea de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de Tenedores Registrados, o de sus respectivos apoderados o representantes legales, que representen al menos (x) la mitad más una (1) de las Acciones Gerenciales presentes o representadas en una reunión debidamente constituida, y (y) la mitad más una (1) de las Acciones Participativas presentes o representadas, en una reunión debidamente constituida y que tengan derecho a voto en dicha reunión, según el objeto de la misma.

(C) Los tenedores de Acciones Participativas no tendrán derecho a voz ni a voto en las Asambleas Generales de Accionistas, excepto en los siguientes casos:

(X) La Sociedad le podrá otorgar, a los tenedores de Acciones Participativas, derecho a voz y voto, a razón de un (1) voto por cada Acción Participativa, para aprobar una propuesta en una Asamblea General de Accionistas o un acuerdo de la Junta Directiva para (i) cambios de importancia en los objetivos o en las políticas de inversión, (ii) cambios de administrador de inversiones de la Sociedad, asesor de inversiones o de custodio (de haberlos), (iii) creación de una nueva clase o serie de acciones o cuotas de participación, (iv) cambios de importancia en los límites de endeudamiento de la Sociedad de inversión, (v) cambios de importancia en la política de dividendos, (vi) cambios de importancia en las políticas de redención o de recompra de las Acciones Participativas, (vii) aumentos en las comisiones y los cargos cobrados a los tenedores de las Acciones Participativas, (viii) aumentos de importancia en las comisiones y los cargos pagados por la Sociedad al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, al oferente o a otras personas que presten servicios a la Sociedad, (ix) modificar los derechos y privilegios de las Acciones Participativas que hayan sido establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de Acciones Participativas y emitir las no requerirá tal aprobación), o (x) reformar este acápite (X) de este literal (C), en cuyo caso se convocará una Asamblea General de Accionistas respectiva a todos los tenedores de Acciones Participativas y, para aprobar dicha propuesta en asamblea, se tendrá que haber constituido quórum conforme al literal (B) anterior.

(Y) Al amparo de lo establecido en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), cuando la Sociedad apruebe uno de los asuntos identificados en el acápite (X) de este literal (C) sin someter dicha decisión a la aprobación de tenedores de las Acciones Participativas según el acápite (X) de este literal (C) (es decir, sin convocar y someter a la votación de dichos tenedores), la Sociedad deberá enviar una comunicación escrita a los tenedores de las Acciones Participativas por la cual se les informa de la modificación y de su derecho a solicitar la redención de sus Acciones Participativas sin comisión de salida ni costo alguno. La comunicación antedicha deberá realizarse dentro del plazo de quince (15) Días Hábiles contados a partir de la fecha en la que la sociedad de inversión haya adoptado el acuerdo de modificación correspondiente y acreditarse ante la Superintendencia mediante la publicación de un aviso una vez en dos (2) diarios de circulación nacional y mediante notificación por correo o por medio de comunicación personal, a la dirección registrada de cada tenedor de las Acciones Participativas según corresponda. En este aviso se establecerá el plazo para que los tenedores de las Acciones Participativas notifiquen al administrador o a la sociedad de inversión su decisión de redimir su inversión en el fondo, cuyo plazo que será otorgado a los tenedores de las Acciones Participativas para notificar su decisión no será menos de quince (15) y no más de treinta (30) días calendario. Dichas solicitudes de redención de acciones serán consideradas solicitudes en firme e irrevocables. El cambio adoptado por la Sociedad será efectivo y vinculante para todos aquellos Tenedores Registrados que no presenten por escrito a la Sociedad su solicitud de redención de acciones dentro del plazo antedicho estipulado para ello. Es decir, al terminar dicho plazo sin haber recibido respuesta de algún tenedor de Acciones Participativas según corresponda, se considerará que dicho tenedor ha renunciado a su derecho de redención y la Sociedad podrá dar efecto al asunto que aprobó. En cuanto a aquellos tenedores que presentaron por escrito y de forma oportuna a la Sociedad su solicitud de redención de acciones, la Sociedad contará con un plazo de treinta (30) días calendario, el cual comenzará el Día Hábil siguiente del día en el que culmina el plazo para presentar solicitudes de redención, para pagarle a dichos accionistas el valor de sus acciones, de conformidad con lo dispuesto en la Sección III.C.8 del Prospecto Informativo. Para efectos aclaratorios, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), en caso que la Sociedad convoque y someta a votación de los tenedores de Acciones Participativas alguno de los asuntos identificados en el acápite (X) de este literal (C), la Sociedad no estará obligada a otorgar oportunidad razonable de redimir sus Acciones Participativas a aquellos tenedores de Acciones Participativas que no hayan comparecido a la Asamblea o que hayan comparecido a la Asamblea pero hayan votado en contra de la resolución, dado que se les habría conferido derecho a voto de conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento setenta y tres (173) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999).

(D) Al amparo de lo establecido en los artículos ciento cincuenta y cinco (155) y ciento cincuenta y seis (156) del Texto Único del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) (conforme ha sido modificado hasta la fecha) y el literal (D) del Artículo Quinto del pacto social, no obstante lo establecido en el pacto social, la modificación del pacto social mediante resolución de Junta Directiva con el objeto de (i) aumentar su capital social autorizado con el propósito de emitir más acciones o (ii) crear nuevas clases de acciones sin el consentimiento de los accionistas, no requerirá la convocatoria, presencia, representación o voto de los tenedores de Acciones Participativas, siempre que los costos relativos al administrador de inversiones, al asesor de inversiones, al custodio, a la publicidad y a los demás gastos de operación sean asumidos por la serie o clase que los cause o en el caso de ser gastos comunes, cuando sean asumidos por todas las series y todas las clases en forma proporcional al valor neto por cuota de participación de cada serie o clase.

(E) Sin perjuicio de las decisiones que corresponda tomar a los accionistas en virtud de la ley u otras disposiciones del pacto social, las siguientes decisiones serán de competencia exclusiva de los tenedores de Acciones Clase A:

(a) (Elección y Remoción de Directores) Nominar y elegir a los directores de la Sociedad y sus subsidiarias, y removerlos, con o sin justa causa, de conformidad con las leyes aplicables a sociedades de inversión inmobiliarias, cuando lo estimen conveniente;

(b) (Gravamen de Bienes y Fianzas en Favor de Terceros) Gravar con hipoteca, prenda o anticresis, o de cualquiera otra forma, bienes de la Sociedad, ya sea que consten en un sólo contrato o documento o en varios que en el fondo formen parte de una misma transacción, con el objeto de garantizar obligaciones que no sean de la Sociedad; así como otorgar fianzas para garantizar obligaciones que no sean de la Sociedad;

(c) (Reforma al Pacto Social) Reformar el pacto social de la Sociedad (excepto, queda entendido, cuando se trate de las modificaciones previstas en el literal (C) del Artículo Décimo Octavo del pacto social);

(d) (Venta de Bienes Sustanciales) Aprobar la venta, cesión, traspaso o enajenación a cualquier título de todos o substancialmente todos los bienes de la Sociedad ya sea que dicha venta, cesión, traspaso o enajenación se haga en una sola transacción o en varias transacciones relacionadas que formen parte de una misma operación.

(e) (Fusión o Consolidación) Aprobar la fusión o consolidación de la Sociedad con otras sociedades o entes jurídicos;

(f) (Escisión) Aprobar la escisión de la Sociedad, ya sea en casos que dicha escisión tenga como resultado que la Sociedad sea la sociedad escindida, o en casos que dicha escisión tenga como resultado que la Sociedad sea la sociedad beneficiaria de la escisión;

(g) (Disolución) Aprobar la disolución o liquidación de la Sociedad o la continuación de la misma en otra jurisdicción, siempre en cumplimiento con las leyes aplicables a sociedades de inversión inmobiliaria para estos efectos; y

(h) (Conversión a sociedad abierta) Autorizar que la Sociedad se convierta en una sociedad de inversión abierta.

(i) (Política de endeudamiento) Aprobar la política de endeudamiento de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; y,

(j) (Estados Financieros) Ratificar los estados financieros anuales auditados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

(Convocatoria y Reuniones) (A) Los tenedores de Acciones Clase A deberán ser convocados y tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Junta de Accionistas, y en ellas tendrán voz y voto. Cada acción de la Clase A da derecho a un voto en las reuniones de la Junta de Accionistas. Los tenedores de las Acciones Participativas no tendrán derecho a voz ni voto en las reuniones de la Junta de Accionistas, excepto en los casos establecidos en la Sección III.B.18 de este Prospecto.

(B) Las reuniones de la Junta de Accionistas, sean ordinarias o extraordinarias, se llevarán a cabo, dentro o fuera de la República de Panamá, en el lugar que determine la Junta Directiva. Si no se hiciere tal determinación, la Junta de Accionistas se reunirá en el domicilio principal de la Sociedad en la ciudad de Panamá, República de Panamá.

(C) Serán válidos los acuerdos adoptados en cualquier reunión de los accionistas, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma antes prevista, siempre y cuando en dicha reunión estén presentes o representados todos los tenedores de las acciones, según corresponda dado el objeto de la reunión.

(D) En cualquier reunión de Asamblea General de Accionistas, los tenedores de acciones que según los términos y condiciones del pacto social requieran participar en dicha reunión, se considerarán presentes ya sea que se encuentren físicamente o por medios electrónicos de comunicación directa, pudiendo también hacerse representar por mandatarios o apoderados bastando para tal efecto una mera autorización escrita expedida por el accionista o por un apoderado suyo con suficiente poder.

(E) Toda resolución aprobada por escrito y firmada por accionistas que representen por lo menos la cantidad de acciones necesarias para aprobar dicha resolución, según lo establecido en el pacto social, será válida y obligatoria como resolución de la Junta de Accionistas, aunque sean firmados en fechas y lugares diferentes, siempre que se haya dado oportuno conocimiento del proyecto de resolución a todos los accionistas mediante notificación en la forma requerida para las convocatorias de las Juntas de Accionistas.

C. Características Básicas de las Acciones Clase B

1. **Derechos Económicos:** Las Acciones Clase B, tendrán derechos económicos (dividendos y cuota en caso de liquidación) sobre los beneficios generados por los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, mientras existan Acciones Clase B emitidas y en circulación.
2. **Derechos a solicitar redención:** Las Acciones Clase B no otorgan el derecho a solicitar su redención, salvo según lo dispuesto en las leyes aplicables.

3. **Derecho de suscripción preferente:** Las Acciones Clase B no otorgan derechos de suscripción preferente ya sea en caso de: (i) emisión de acciones por razón de aumentos de capital; o (ii) ventas de acciones mantenidas en tesorería por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
4. **Valor Nominal:** Las Acciones Clase B tendrán un valor nominal de un centavo de dólar (US\$0.01) por acción, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
5. **Representación de las acciones:** Las Acciones Clase B serán emitidas mediante títulos globales a ser consignados ante una central de valores para su inmovilización, y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta.
6. **Emisión en forma nominativa:** Las Acciones Clase B serán emitidas en forma nominativa y registrada.
7. **Titularidad e Indivisibilidad de las Acciones Clase B:** Las Acciones Clase B son indivisibles, por lo que solo se reconocerá un accionista para los efectos de voto (de ser aplicable) y distribución de utilidades que corresponda.
8. **Régimen de Tenencia Indirecta:** El derecho de propiedad de los titulares de las Acciones Clase B estará sujeto al Régimen de *Tenencia Indirecta*, regulado en el Capítulo Tercero del Título XI de la Ley de Valores. MMG Bank Corporation ha sido designado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para actuar como agente de pago, registro y transferencia, y Latinclear para actuar como central de valores, para los fines de hacer posible el traspaso de las Acciones Clase B inmovilizadas mediante el *Régimen de Tenencia Indirecta*. La totalidad de las Acciones Clase B serán depositadas con Latinclear y emitidas a su favor. Por tal motivo, Latinclear será el tenedor directo de todas las Acciones Clase B inmovilizadas frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En consecuencia, todo pago derivado de las Acciones Clase B inmovilizadas que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deba hacer se hará a Latinclear en su condición de único tenedor directo de las Acciones Clase B. Bajo el *Régimen de Tenencia Indirecta*, el inversionista tendrá el carácter de "*Tenedor Indirecto*" en relación con aquellas Acciones Clase B inmovilizadas compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Clase B de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Valores. Al recibir oportunamente cualquier pago proveniente de las Acciones Clase B, Latinclear acreditará las sumas recibidas en las cuentas de aquellos participantes de Latinclear que mantengan Acciones Clase B. Las sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en las Acciones Clase B, de acuerdo a los registros y reglas internas de Latinclear. Los participantes de Latinclear con cuentas en dicha entidad, a su vez, acreditarán las sumas recibidas en las respectivas cuentas de custodia de los respectivos Tenedores Registrados, quienes ostentan la condición de *Tenedores Indirectos* con respecto a las Acciones Clase B, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles. Cada Tenedor Registrado, en su condición de *Tenedor Indirecto* de las Acciones Clase B podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

D. Objetivos y Políticas de Inversión

1. Objetivo de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamientos, así como de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de las propiedades inmobiliarias y/o inversiones incidentales.

2. Políticas de Inversión

a. Política General de Inversión

La política general de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es invertir directamente en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y al mismo tiempo, una expectativa razonable de valorización a largo plazo.

La inversión principal de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria son las oficinas y espacios comerciales del Centro Comercial Metromall. Sin embargo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir, directamente o a través de subsidiarias, principalmente más no limitado a bienes inmuebles destinados a usos comerciales (a través de su arrendamiento y/o venta), principalmente mas no limitado al arrendamiento de oficinas y espacios comerciales, al igual que estacionamientos. A su vez, podrá invertir en activos inmobiliarios para usos residenciales y usos comerciales e industriales varios, como depósitos y bodegas.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria contará con las siguientes políticas de inversión conforme al Acuerdo 02-2014:

1. **"Inversiones Permitidas":** Como un mínimo, el ochenta por ciento (80%) de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria serán invertidos, directamente o a través de subsidiarias, en cualquiera de los siguientes tipos de activos ubicados en la República de Panamá:
 - a) Todo tipo de bienes inmuebles, incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con permiso de ocupación.
 - b) Aquellos bienes inmuebles que estén en fase de construcción o en plano con permiso de construcción.
 - c) Aquellos bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el artículo 9 del Acuerdo 2-2014.
 - d) Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas no supere el plazo de tres (3) años y que los correspondientes contratos no establezcan restricciones a su libre traspaso.
 - e) Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
 - f) Cualesquiera inversiones que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles.
 - g) Derechos sobre bienes inmuebles que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
 - h) Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
 - i) Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversión inmobiliaria.

Las inversiones a que se refieren los literales (c) y (d) anteriores no podrán representar, en ningún caso, más del veinte por ciento (20%) del activo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; a efectos de este límite, las opciones de compraventa y las promesas de compraventa se valorarán considerando el monto de los aportes abonados al precio de venta pactado de los bienes inmuebles.

2. **"Inversiones Incidentales":** Hasta un veinte por ciento (20%) de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán ser invertidos en cuentas de ahorros o depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión, o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce (12) meses, emitidas por agencias calificadoras de riesgo internacional (Standard & Poor's, Fitch Ratings o Moody's) o emitidas por calificadoras registradas ante la SMV.

En caso de inversión en instrumentos financieros, solo será permitido si es para fines de cobertura.

Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un periodo no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la inversión incidental.

b. Incumplimiento Temporal de las Políticas de Inversión

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá incumplir el mínimo de inversiones permitidas a que se refiere el literal anterior, durante los siguientes periodos o circunstancias según lo establece el Acuerdo 02-2014:

1. Durante el primer (1er) año de operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contado a partir de la notificación de la Resolución de la SMV en que se autoriza el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
2. Cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida vender, ceder o enajenar una de las inversiones permitidas antes mencionadas, y que por medio de dicho traspaso incumpliera el mínimo de inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.
3. Cuando por una disminución en el valor de mercado de las inversiones permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las inversiones incidentales se incumpliera el mínimo de las inversiones permitidas. En este caso, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá abstenerse de realizar inversiones incidentales hasta que vuelva a cumplir con el mínimo de inversiones permitidas.

c. Programa y calendario de inversiones

A la fecha del presente Prospecto Informativo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantiene como activos las propiedades descritas previamente en la Sección III.B del presente prospecto informativo. Sin embargo, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá realizar inversiones adicionales en bienes inmuebles o títulos representativos de ellos de forma paulatina tan pronto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria haya concluido los trámites legales correspondientes de registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, inscripción de sus acciones en Latinex y se obtenga el registro respectivo ante la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas para el otorgamiento del incentivo fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, párrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, y tomando en cuenta que las condiciones del mercado al igual que las condiciones estratégicas de la Junta Directiva se encuentren, en este momento, alineadas con el plan de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

d. Política de conservación y aseguramiento de las propiedades inmobiliarias

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria coordinará y supervisará las actividades necesarias para mantener las propiedades inmobiliarias de su portafolio de inversión en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo, pero sin limitarse, a:

- i. Elaborar programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de la Junta Directiva conjuntamente con los presupuestos respectivos;
- ii. Determinar y notificar a los arrendatarios sobre sus obligaciones que garanticen el buen estado y uso permanente de las edificaciones durante su vida útil;
- iii. Contratar o velar por la debida contratación, de los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento; incluyendo entre otros: aseo, mantenimiento, embellecimiento periódico, pintura, arreglos y reemplazo de estructuras defectuosas, etc.;
- iv. Proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar la seguridad de las propiedades inmobiliarias;
- v. Establecer reglas y reglamentos en general para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de las propiedades inmobiliarias; y
- vi. Realizar todas las gestiones necesarias para mantener las propiedades inmobiliarias aseguradas de acuerdo a los estándares de la industria inmobiliaria en la República de Panamá, incluyendo: negociación de las primas de seguro; contratación con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y de ser necesario, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

De considerarlo necesario, por recomendación y justificación del Administrador de Inversiones y sujeto a la aprobación de la Junta Directiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá contratar servicios de empresas especializadas en las actividades descritas, pero sin limitarse a las mismas, con el propósito de preservar en el tiempo el valor del portafolio de inversión.

3. Política de Dividendos

Sojeto a la existencia de utilidades, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria prevé la distribución de dividendos con la frecuencia y manera que establezca su Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones, de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal, de conformidad con lo requerido en la ley aplicable. Durante

los dos (2) primeros años de su registro, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está obligada a realizar distribuciones, pero podrá distribuir un porcentaje inferior al indicado anterior.

La distribución de dividendos de las acciones inmovilizadas en Latinclear se realizará a los Tenedores Registrados en los libros de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a los reglamentos internos de Latinclear, a través de la cual se pagará o distribuirá dividendos de acuerdo a las siguientes fechas:

Fecha de declaración: fecha en la cual la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, a través de resolución o acuerdo de su Junta Directiva, anuncia la acción corporativa, mediante la cual se declara y autoriza el pago o distribución de dividendos correspondientes al periodo que la Junta Directiva determine mediante la resolución respectiva. En la fecha de declaración, la Junta Directiva deberá establecer la fecha de registro (*Record Date*) a futuro.

Fecha de registro (*Record Date*): fecha establecida por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria mediante resolución y que define a los inversionistas que, por ser Tenedores Registrados de Acciones Clase B en dicha fecha, participarán de la acción corporativa correspondiente al pago o distribución de dividendos. La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá establecer entre la fecha de declaración y la fecha de registro, un periodo de tiempo no menor de cinco (5) Días Hábiles, contados a partir del Día Hábil siguiente de la fecha de declaración.

Fecha de la Acción Corporativa (fecha de pago o distribución): fecha(s) que se lleva a cabo la acción corporativa, es decir se paga o distribuya el dividendo. Para efectos del pago de dividendos en efectivo, a través del sistema de compensación de Latinclear se establece como mínimo tres (3) Días Hábiles, contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha de registro.

Fecha Ex dividendo: fecha a partir de la cual las Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria cotiza sin derecho a percibir el dividendo. Si la acción se negocia en esa fecha o después, no se tendrá el derecho a percibir el dividendo.

La distribución de dividendos podría efectuarse como dividendos en efectivo y/o dividendos en acciones, y será determinada por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Adicional a la información habitual en una declaración de dividendos, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá detallar:

- El monto a distribuirse como dividendos en efectivo,
- El monto a distribuirse como dividendos en acciones,
- Y el producto de los dividendos en acciones, la cantidad de nuevas Acciones Clase B a emitirse.

En caso de pago de dividendos en acciones, la cantidad de nuevas Acciones Clase B a emitirse serán calculadas en base al monto total a distribuirse como dividendo en acciones dividido entre el VNA de la Fecha de declaración del dividendo, y dichas acciones serán distribuidas a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B. Una vez calculado el monto de nuevas Acciones Clase B a emitirse para el pago de dividendos, la Junta Directiva autorizará la emisión de nuevas acciones autorizadas en su capital social, para que sean distribuidas a los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B en proporción al número de Acciones Clase B del que sea titular cada uno.

No obstante lo anterior, durante los primeros dos (2) años de registro, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado; o, si a juicio de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria que participa la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se considere no distribuir dicho mínimo de noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del período fiscal que corresponda sin que ello conlleve afectación a su régimen fiscal en virtud del Decreto Ejecutivo 199 de 2014.

4. Política de Endeudamiento

Según lo dispuesto en el pacto social, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá celebrar contratos de préstamos, realizar emisiones públicas o privadas o celebrar cualquier otra operación de crédito. Para efectos de lo anterior, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá dar sus bienes en garantía a fin de asegurar el pago de dichas obligaciones. Salvo por restricciones contraídas en financiamientos, ofertas públicas de valores y otras relaciones contractuales, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no tiene limitación alguna para solicitar y contratar créditos, préstamos u otro tipo de empréstitos, emitir valores representativos de deuda y dar en garantía los bienes de su propiedad que estén libres de gravámenes u otras

restricciones. La Sociedad de Inversión Inmobiliaria inclusive podrá dar en garantía sus activos a favor de deudas de sus subsidiarias o afiliadas, si la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria lo estime conveniente en beneficio de los intereses de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Acuerdo 2-2014 de la SMV, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está sujeta a las limitaciones en cuanto a endeudamiento y garantía indicada en el artículo 35 del Acuerdo 5-2004. En este orden de ideas no existen limitaciones legales en cuanto al porcentaje de préstamos u otros tipos de obligaciones o deudas frente a terceros que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria pueda contraer a través de sus Subsidiarias. El inversionista deberá tomar en cuenta que, si la Sociedad de Inversión o sus Subsidiaria asume obligaciones financieras de mediano o largo plazo o pone en garantía sus activos, esto conllevará los riesgos inherentes a un crédito y al mercado inmobiliario donde se desarrolle.

5. Política de Liquidez

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no ha establecido un mínimo de recursos líquidos dentro de su política general de inversión, pero podrá mantener los mismos siempre y cuando se encuentre en cumplimiento con los criterios de diversificación establecidos para mantener la categoría de Sociedad de Inversión Inmobiliaria según la ley.

No existe un coeficiente de liquidez mínimo fijado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

IV. ORGANISMOS DE ADMINISTRACION

A. Junta Directiva

De acuerdo a los documentos constitutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Junta Directiva administrará y dirigirá los bienes y negocios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y tendrá el control absoluto de éstos, salvo en los casos que corresponda a la Junta de Accionistas de acuerdo con la ley y su pacto social. La Junta Directiva podrá otorgar poderes generales o especiales que faculten a los directores, dignatarios o funcionarios de la sociedad o a terceras personas para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles y que sean competencia de la Junta Directiva.

Además de todas las facultades otorgadas a la Junta Directiva en la ley y demás artículos del pacto social, además de todas las facultades que sean necesarias para la buena marcha de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la Junta Directiva tendrá las siguientes facultades:

- a. Dictar los términos y condiciones relacionados con la operación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, según leyes aplicables a las sociedades de inversión inmobiliaria, incluyendo, sin limitación, la política de inversión, declaratoria de dividendos, la política de reparto de los beneficios, la comisión de administración, los gastos de operación, las normas respecto a la información obligatoria a proporcionar a los participantes, la política sobre aumentos de capital, la política de endeudamiento, la política de retorno de los capitales;
- b. Nombrar a uno o más administradores de inversión. El administrador de inversiones tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva, las que podrán incluir, entre otras, la responsabilidad de administrar, invertir, gravar (sujeto a que, cuando así corresponda, se obtenga el consentimiento que sea necesario según el Artículo Décimo Octavo (E) del Pacto Social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria) y disponer de los bienes de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria (sujeto a que, cuando así corresponda, se obtenga el consentimiento que sea necesario según el Artículo Décimo Octavo (E) del Pacto Social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria), valorar los activos y pasivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y calcular el valor neto por acción dentro de los parámetros dictados por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y en general asesorar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con relación a sus inversiones. El administrador de inversiones será nombrado y removido por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la cual aprobará, además, los términos y condiciones de su contratación y remuneración, incluyendo la aprobación de la contratación de terceras personas por parte del administrador. Los directores o dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria no serán responsables ante la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, ni conjunto con ésta, serán responsables ante sus accionistas o terceras personas por actos u omisiones del administrador de inversiones en el ejercicio de sus funciones, incluyendo las pérdidas en que pueda incurrir la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en su cartera de inversiones, si los directores fueron diligentes en la selección de dicho administrador de inversiones;

- c. Sin perjuicio de lo establecido en el literal (b) anterior, asumir dicha responsabilidad de representar y administrar la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, como una sociedad inversión inmobiliaria auto administrada, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- d. Convocar a la Junta de Accionistas en los términos para ello establecidos en el pacto social;
- e. Establecer los comités de directores que considere necesarios, definir sus funciones y elegir y remover a sus miembros;
- f. Nominar, elegir y remover a los dignatarios o a cualesquiera otros ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, con o sin causa, en cualquier momento;
- g. Designar y remover al agente residente de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
- h. Autorizar y ejecutar la declaración y el pago de dividendos según lo dispuesto en el Artículo Sexto (B) del Pacto Social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incluyendo sin limitación, el cumplimiento de cualesquiera disposiciones legales aplicables al pago de dividendos en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- i. Aprobar el presupuesto anual de operaciones e inversiones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, incluyendo sus fuentes de financiamiento;
- j. Aprobar inversiones, contrataciones o planes de negocios;
- k. Aprobar la emisión y venta de acciones de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con lo establecido en el pacto social;
- l. Autorizar la compra, venta, permuta y el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, dentro de la República de Panamá, así como la adquisición o el traspaso de derechos, la celebración de contratos de todo tipo y la constitución de obligaciones, salvo por aquellos casos expresamente reservados a la Junta de Accionistas según el pacto social;
- m. Autorizar la celebración de contratos de préstamo, sobregiros, aperturas de crédito, cartas de crédito, cuentas corrientes y designar a las personas autorizadas para girar contra las mismas;
- n. Presentar anualmente a la Junta de Accionistas los estados financieros auditados de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
- o. Elegir a los auditores externos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- p. Nombrar a un custodio y contratar con el mismo para depositar con dicho custodio, como mínimo, las acciones, los activos financieros y el dinero efectivo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de sociedades de inversión de la República de Panamá;
- q. Otorgar poderes generales o especiales que faculen a los funcionarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o a terceras personas (ya sean naturales o jurídicas) para gestionar cuantos asuntos la Junta Directiva estime oportuno encomendarles;
- r. Aprobar, modificar y revocar los estatutos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria; y
- s. Aprobar las dietas y emolumentos de los directores por su participación en reuniones de la Junta Directiva.

Estos poderes o facultades de administración otorgados a la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrán reformarse o modificarse por decisión de la Junta de Accionistas debidamente convocada al efecto, en la cual sólo los accionistas titulares de las Acciones Clase A de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tienen el derecho a voz y a voto.

Ningún contrato u otra transacción entre la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y cualquier otra sociedad anónima será afectado o invalidado por el hecho de que cualquier o más de los directores de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria esté o estén interesados en, o es director o dignatario, o son directores o dignatarios, de la tal otra sociedad anónima, y cualquier director o cualesquiera directores, individual o conjuntamente, podrán ser parte o partes de, o estar interesados en cualquier contrato o transacción de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, o en que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria está interesada, y ningún contrato, acto o transacción de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con cualesquiera persona o personas, firmas o sociedades anónimas, será afectado o invalidado por el hecho de que cualquier director o cualesquiera directores de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es parte o son partes de, o están interesados en dicho contrato, acto o transacción, o de cualquier modo relacionados con dicha persona o personas, firma o asociación y toda y cada persona que llegue a ser director de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es por el pacto social relevada de cualquier responsabilidad que por otra parte pudiera existir por contratar con la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en beneficio de sí misma o de cualquier firma o sociedad anónima en la cual pueda de cualquier modo estar interesada, todo lo anterior, siempre y cuando dichos contratos, actos o transacciones sean aprobados por una mayoría de los directores de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que no tengan interés en dichos contratos, actos o transacciones, cuya mayoría debería incluir el voto favorable de los directores independientes que no tengan dicho interés, según las disposiciones al respecto establecidas en las leyes aplicables.

Los Directores y Dignatarios de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria son las siguientes personas:

Alberto Poma Kriete – *Presidente y Director*

Nacionalidad: salvadoreña
Fecha de nacimiento: 15 de noviembre de 1972
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: alberto.poma@gruporoble.com
Teléfono: (507) 300-9450

El señor Poma cuenta con un título de Licenciatura en Administración de Empresas con especialización en mercadeo de Washington University, en St. Louis Missouri (1992-1996), y una Maestría en Administración de Empresas (INCAE Alajuela, Costa Rica-2002-2004). Ha desempeñado funciones gerenciales dentro de Grupo Roble. Es parte de las Directivas de Grupo Poma, Young Presidents Organization, Grupo Roble, Global Real Estate Master, Real Hotels & Resorts y Presidential Advisory Board – INCAE.

Actualmente es el Presidente de Grupo Roble Internacional, división de Bienes Raíces de Grupo Poma, que participa en el mercado de Bienes Raíces de Centro y Sur América, República Dominicana, México y Estados Unidos, que incluye el desarrollo de centros comerciales, hoteles, áreas de entretenimiento, edificios de oficinas y residencias.

Carlos José Medina Prado – *Vicepresidente y Director*

Nacionalidad: hondureño
Fecha de nacimiento: 22 de junio de 1972
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: carlos.medina@gruporoble.com
Teléfono: (507) 300-9450

El señor Medina cuenta con un título de Ingeniería Industrial de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Tegucigalpa (1990-1994) y una maestría en Economía Empresarial del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas, Alajuela, Costa Rica (1995-1997). Actualmente se desempeña en el cargo de Director Financiero (CFO) de Grupo Roble Internacional, de igual manera ha sido Gerente General de Grupo Roble Honduras y Nicaragua.

Lucila María Argueta Alfaro – *Secretario y Director*

Nacionalidad: salvadoreña
Fecha de nacimiento: 20 de septiembre de 1972
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: lucila.argueta@gruporoble.com
Teléfono: (507) 300-9450

La Señora Argueta posee una Licenciatura en Ciencias Jurídicas de la Universidad Dr. Jose Matias Delgado (1996) y un Master Business Administration de INCAE Business School (2011-2012). Actualmente ejerce el cargo de directora regional en Grupo Roble Internacional. Dentro de sus funciones esta la asesoría y asistencia legal a la Junta Directiva y demás unidades organizacionales del Grupo Empresarial, velando por la correcta aplicación de las leyes, reglamentos y disposiciones legales vigentes de cualquier naturaleza. De igual manera coordina, dirige y contrala las actividades de las Gerencias Legales de Centro América, Panamá, Colombia y República Dominicana.

Jorge Eduardo Díaz Avilés – *Tesorero y Director*

Nacionalidad: salvadoreña
Fecha de nacimiento: 8 de noviembre de 1968
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: jorge.diaz@gruporoble.com
Teléfono: (507) 300-9450

El Señor Díaz cuenta con un título en Administración de Empresas con concentraciones en Finanzas y Economía de College of William & Mary, Williamsburg, VA (1986-1990) y una Maestría en Finanzas, Mercadeo y Administración Internacional en The University of Chicago, Chicago IL (1991-1993). Ha desempeñado funciones gerenciales a nivel regional en Grupo Roble y actualmente en Grupo Roble Internacional, ocupa el cargo de Director Regional de Costa Rica, Panamá, Colombia

y República Dominicana, siendo esta empresa desarrolladora y operadora de bienes raíces, especializada en proyectos de usos mixtos compuestos de Centros Comerciales, Hoteles, Proyectos de oficina y vivienda.

Eduardo Arturo Alfaro Barillas – Director Independiente

Nacionalidad: salvadoreña
Fecha de nacimiento: 8 de noviembre de 1968
Domicilio comercial: Multiplaza Pacific, Piso 4, Vía Israel, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Correo electrónico: ealfaro@hencorp.com
Teléfono: (503) 7831-9100

Obtuvo su título de Ingeniería Mecánica en la Universidad de Pennsylvania, Filadelfia, Estados Unidos (1992) y una maestría en Administración de Empresas de la Universidad Francisco Marroquín, Guatemala (1995). Ha ocupado cargos gerenciales en Capital Casa de Bolsa (1995-1997), Banco Capital, S.A (1997-2002) y Banco Agrícola, S. A. (2001-2002). Actualmente se desempeña como CEO en Hencorp Becstone Capital, L.C. y Hencorp Valores, S de RL (Titularizadora) y ha ejercido como Director en la Bolsa de Valores de El Salvador, Financiera Gente, S.A y en Hercorp, S.A Casa de Corredores de Bolsa.

B. Administración de Inversiones

MMG Asset Management, Corp., ha sido contratada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, para que actúe como Administrador de Inversiones.

MMG Asset Management, Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita al Folio 382995 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, y está debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, tal como consta en la Resolución No. CNV-135-06 del 07 de junio de 2006, expedida por la SMV.

1. Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales

Los Directores y Dignatarios del Administrador de Inversiones son las siguientes personas:

Jorge E. Morgan Vallarino – Presidente y Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1966
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: jorge.morgan@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

El señor Morgan cuenta con un título de Ingeniería Computacional (*Boston University, Massachusetts, 1989*); una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas (*University of Miami, Coral Gables, 1991*); título de Ingeniería Cooperativa (*Fairfield University, Connecticut, 1999*); miembro del *Association for Investment Management and Research (AIMR)*, con derecho a utilizar las siglas.

Ha desempeñado funciones gerenciales dentro del Grupo Morgan & Morgan. Es fundador y Ejecutivo Principal de MMG Bank Corp y MMG Asset Management Corp. empresa debidamente autorizada para ejercer funciones de Casa de Valores y de Administración de Sociedades de Inversión por la SMV respectivamente.

Actualmente es el CEO y Presidente Ejecutivo de *MMG Bank & Trust Ltd*, así como Director y Presidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation.

Carlos E. Troetsch Saval – Vicepresidente y Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1961
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: carlos.troetsch@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

El Ing. Troetsch posee un título de Ingeniería Industrial (Louisiana State University, Louisiana, 1985) y una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas (INCAE, Alajuela, Costa Rica, 1992). Por cinco (5) años fue Ingeniero Supervisor de Operaciones en la Petroterminal de Panamá (1985-1990).

En 1992, se desempeñó como Gerente de cuatro (4) sucursales de Banco del Istmo, en David, Chiriquí. Durante este período participó en el desarrollo de la estrategia de crecimiento del banco en esta provincia, al igual que la creación de nuevas sucursales de apoyo en la ciudad de Panamá.

Desde 1997 el Ing. Troetsch es Director de varias de las empresas de la División Financiera del Grupo Morgan & Morgan. Dentro de esta División ha sido Gerente General de MMG Bank & Trust Ltd. de Bahamas, brazo bancario del grupo y actualmente es Vicepresidente Ejecutivo de MMG Bank Corporation. El Ing. Troetsch ha participado en el diseño y estructuración de la estrategia corporativa del Banco y del manejo y desarrollo de la División de Tesorería e Inversiones.

Jorge Raúl Vallarino – Secretario y Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 15 de mayo de 1974
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: jorge.vallarino@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

El señor Vallarino obtuvo su título en Finanzas de la Universidad Internacional de Florida, Florida, Estados Unidos. Desde 1999 funge como Tesorero de la Unidad Financiera del Grupo Morgan & Morgan, compuesta principalmente por MMG Bank Corporation y MMG Bank & Trust Ltd. Ha estado encargado del manejo y desarrollo del Departamento de Tesorería e Inversiones. Cuenta con Licencia de Corredor de Valores y actúa como Ejecutivo Principal de MMG Bank Corporation.

Luis Valle C. – Tesorero y Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 8 de agosto de 1951
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: vallee@morimor.com
Teléfono: (507) 265-7777

El Licdo. Valle obtuvo su título en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente se desempeña como Contralor y Socio responsable del planeamiento de la parte financiera, administrativa y control de operaciones del Grupo Morgan & Morgan y de la Firma de Abogados.

El Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones y Oficial de Cumplimiento son las siguientes personas:

Alejandro Cifuentes – Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 17 de enero de 1992
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este
Correo electrónico: alejandro.cifuentes@mmgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600

El Sr. Alejandro Cifuentes mantiene un bachillerato de ciencias en Gestión de Sistemas de Información y en Finanzas (2014) y una maestría en Finanzas (2015) de Florida State University, Florida, Estados Unidos. Mantiene la designación de Chartered Financial Analyst (CFA) del CFA Institute. El señor Cifuentes es un profesional de amplia experiencia bancaria que ha laborado por más de 7 años para empresas locales e internacionales tales como Athena Partners Group, Spirit Airlines, Athena Capital Inc., entre otros, especializándose en Administración de Fondos y Asesoría de Inversiones. Actualmente es Director de Gestión de Activos en MMG Bank.

Marietta Pinilla – Oficial de Cumplimiento

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 23 de abril de 1989
Domicilio comercial: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este

Correo electrónico: marietta.pinilla@mimgbank.com
Teléfono: (507) 265-7600 ext. 1665

La Licda. Pinilla obtuvo su Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Santa María la Antigua. Cuenta con varios años de experiencia en el sector financiero y bancario. Cuenta con Licencia de Ejecutivo Principal No. 683 expedida por la SMV, mediante Resolución SMV 364-18 del 14 de agosto de 2018.

2. Condiciones generales del Contrato de Administración de Inversiones

El objeto principal del Contrato de Administración es delegar en el Administrador de Inversiones todas las tareas administrativas, de manejo, de inversión y de disposición del portafolio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para que el Administrador de Inversiones ejerza dichas funciones de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo, las cuales incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Apoyar a los ejecutivos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la gestión de estudiar y analizar las distintas opciones de inversión en activos inmobiliarios;
2. Ejercicio de todos los derechos inherentes a los bienes, valores y activos inmobiliarios que componen la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en general, en beneficio exclusivo de los tenedores registrados de las respectivas Acciones Participativas;
3. Determinación y divulgación del valor neto por acción ("VNA") de las Acciones Participativas;
4. Efectuar, en unión con el agente de pago, el reembolso del valor y/o la recompra de las Acciones Participativas, cuando aplique;
5. Selección de los valores e instrumentos financieros que conformarán la cartera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de acuerdo con lo indicado en el Prospecto Informativo, y ordenar al Custodio la compra y venta de los mismos previo acuerdo con la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
6. Suministro de información veraz, suficiente y oportuna a la SMV, Latinex y a los tenedores registrados de las Acciones Participativas sobre las características de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria;
7. Elaborar, en caso de que la adquisición de las Acciones Participativas sea por medio de contratos de suscripción, el texto de los contratos de suscripción de valores que se celebrarán con los inversionistas para la adquisición de las Acciones Participativas; y
8. Exigir al Custodio responsabilidad en el ejercicio de sus funciones en nombre de los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas.

Las partes convienen expresamente en que el Administrador podrá, con el previo consentimiento de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contratar los servicios de terceras personas (incluyendo compañías afiliadas y/o subsidiarias del Administrador) o nombrar a un subadministrador, para que asistan al Administrador en la ejecución del Contrato de Administración. No obstante, lo anterior, el Administrador retendrá la responsabilidad principal por la administración.

Queda entendido y convenido que los costos de los servicios de que trata el párrafo anterior correrán por cuenta exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Adicionalmente, el Administrador de Inversiones podrá, con el previo consentimiento de la Junta Directiva de Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contratar los servicios propios de un Proveedor de Servicios Administrativos para la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, que incluyen pero no están limitados a llevar los libros contables, el Registro de Acciones de las Acciones Participativas, calcular el VNA, emitir estados de cuenta de manera mensual y cualquier otra función que se requiera en cumplimiento de la normativa legal vigente.

La duración del Contrato de Administración es indefinida. No obstante lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el Contrato de Administración en cualquier momento, sin que medie indemnización por la solicitud de terminación anticipada, dando un aviso previo por escrito a la otra parte de tal decisión, con al menos sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha prevista de terminación, sin perjuicio de que las partes puedan de común acuerdo renunciar a dicho término.

El Contrato de Administración se rige por las leyes de Panamá y las funciones y obligaciones del Administrador de Inversiones se rigen por las normas de los acuerdos y la Ley de Valores.

3. Honorarios y comisiones a favor del Administrador

El Administrador de Inversiones recibirá anualmente una comisión de hasta cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor de mercado de los activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, más los impuestos aplicables.

4. Reglas aplicables a la terminación, remoción o sustitución del Administrador

La sustitución del Administrador de Inversiones queda sujeta a las siguientes reglas:

- a. La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá comunicar por escrito a la SMV la situación por la cual el Administrador de Inversiones cesará en sus funciones, antes de que la cesación se haga efectiva. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo Administrador de Inversiones, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.
- b. El Administrador de Inversiones no podrá en ningún caso renunciar sin haber dado previo aviso por escrito con una antelación de no menos de sesenta (60) días calendario, y no podrá dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva persona que la sustituya asuma sus funciones.
- c. La sustitución del Administrador de Inversiones deberá ser divulgada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general, SMV y Latiuex a través de la publicación de un Hecho de Importancia.
- d. En caso de que, luego de que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que el Administrador de Inversiones haya notificado de su renuncia o se haya decidido remover al Administrador de Inversiones, no se haya nombrado a su reemplazo, el Administrador de Inversiones saliente podrá nombrar a su reemplazo, notificado por escrito a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

5. Límites de Responsabilidad

El Administrador tendrá la obligación de administrar, manejar, invertir y en general, desempeñar sus obligaciones con sujeción a los términos del Contrato de Administración, a las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo expida la SMV, y a los objetivos y políticas de inversión establecidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El Administrador deberá actuar en el interés de los Tenedores Registrados y de los patrimonios que administre. Las decisiones de administración que recaigan sobre los activos inmobiliarios deberán contar en todo momento con la aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Nada de lo estipulado en el Contrato de Administración obligará al Administrador o podrá interpretarse en el sentido de que el Administrador garantiza a los Tenedores Registrados la validez, legalidad o exigibilidad de las Acciones Participativas o de las obligaciones contraídas por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria bajo cualquier contrato o documento ejecutado con relación a las Acciones Participativas, o que deberá incurrir en ninguna clase de gasto por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El Administrador sólo responderá por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones suyas, en que hubiese mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude, en consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria indemnizará y mantendrá indemne al Administrador, sus ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados, siempre que no medie o haya mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude por parte del Administrador, por todos los daños y perjuicios que pudiese sufrir el Administrador, incluyendo pero sin limitar aquellos que surjan como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra del Administrador por razón del cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el Contrato de Administración, asumiendo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria toda responsabilidad frente a cualquier Tenedor Registrado o cualquier tercero que pudiera demandar o reclamar al Administrador.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria releva de toda responsabilidad a los ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados del Administrador, siempre y cuando no medie o haya mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude de su parte, en caso de darse algún reclamo, demanda o acción en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, comprometiéndose igualmente la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en favor de éstos, a indemnizarles y reponerle los daños

y perjuicios que pudieren sufrir como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o de éstos por razón de la ejecución del Contrato de Administración.

Las partes acuerdan que toda indemnización en relación con el Contrato de Administración será determinada a través del proceso arbitral establecido en dicho Contrato.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria asumirá, exclusivamente, toda la responsabilidad ante los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, la SMV, Latinex y/o cualquier otro tercero o parte interesada, con relación a la veracidad y certeza de toda la información, documentación u otro material que le suministre, directa o indirectamente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al Administrador para la ejecución de las tareas contempladas en la cláusula primera del Contrato de Administración.

En consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria por este medio libera de toda responsabilidad al Administrador por razón de cualquier imprecisión y falta de veracidad o certeza de la información, documentación u otro material que sea o haya sido comunicada por ésta al Administrador y en base a la cual el Administrador hubiese distribuido, publicado, o reportado información a las entidades reguladoras, de conformidad con las leyes aplicables, y conviene en adición, a indemnizar al Administrador por todos los daños, sean directos o indirectos, potenciales o actuales, incluyendo pero sin limitar, sanciones administrativas, procedimientos judiciales o arbitrales, o cualesquiera otras acciones en que el Administrador sea parte demandada, querellada o denunciada, que sean interpuestas, directa o indirectamente por las razones contempladas en este párrafo.

No obstante lo anterior, queda entendido que el Administrador no distribuirá, divulgará, ni circulará ninguna información, documentación o material que no haya sido previamente aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo por aquellos casos que dicha información deba ser divulgada por el Administrador en cumplimiento de la ley o por órdenes de la autoridad competente.

B. Custodio

1. Identificación

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha designado a MMG Bank Corporation como Casa de Valores y Agente Colocador. En virtud de esta contratación MMG Bank Corporation también ha sido designada como el Custodio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

MMG Bank Corporation cuenta con una licencia de Casa de Valores, otorgada por la Comisión Nacional de Valores mediante Resolución CNV No. 292-05 de 13 de diciembre de 2005 y es participante de Latinclear.

2. Condiciones generales del Contrato de Custodia

(a) (Activos de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria) MMG Bank Corporation, como Custodio designado por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria por medio del Contrato de Custodia, y dentro de sus facultades como tal, podrá recibir en calidad de custodia, los siguientes activos financieros líquidos (los “**Activos Financieros Líquidos**”):

- (i) Valores e instrumentos de renta fija y otros activos financieros líquidos pertenecientes y negociados en el mercado de valores que se coticen regularmente en un mercado organizado o extrabursátil, local o internacional, y que se encuentren desmaterializados para dicho propósito.
- (ii) Valores e instrumentos de renta variable y otros activos financieros líquidos pertenecientes y negociados en el mercado de valores que se coticen regularmente en un mercado organizado, local o internacional, y que se encuentren desmaterializados para dicho propósito.
- (iii) Cuentas con fondos líquidos en efectivo que maneje el Custodio.

“**Otros Activos**” significa los contratos de arrendamientos inmobiliarios, títulos de propiedad sobre bienes inmuebles, certificados de acciones emitidos por sociedades que lleguen a ser subsidiarias de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y,

en general, todos aquellos otros bienes, o documentos representativos de derechos sobre dichos bienes, de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

En caso de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria le envíe a MMG Bank Corporation una notificación escrita solicitándole que le preste el servicio de custodiar Otros Activos, MMG Bank Corporation tendrá el derecho, más no la obligación, de prestarle dicho servicio a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en cuyo caso MMG Bank Corporation le notificará por escrito a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria su decisión de custodiar los Otros Activos, cuya custodia quedará sujeta a lo establecido en el presente Contrato.

(b) (Objeto y Servicios) El objeto principal del Contrato de Custodia es delegar en el Custodio todas las tareas de custodia de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria le encomiende al Custodiu en depósito de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, de manera que el Custodio ejerza dichas funciones de conformidad con lo establecido en el Prospecto Informativo, las cuales incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Recibir y custodiar los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) y mantenerlos en depósito, garantizando su custodia y expidiendo el correspondiente resguardo justificativo.
2. Entregar, por cuenta y orden de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, al Agente de Pago, Registro y Transferencia de las Acciones Participativas, las sumas correspondientes para pagar los dividendos de tales acciones o parte de éstos que se paguen en efectivo, cuando dichos dividendos sean pagaderos después de haber sido debidamente declarados mediante resolución de la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Garantizar que la propiedad, el pleno dominio y libre disposición de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) pertenezcan en todo momento a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, manteniendo los activos debidamente identificados y segregados de sus propios activos y tomando las medidas para que dichos activos no puedan ser secuestrados, embargados ni sujetos a cualquier acción de acreedores del Custodio, ni afectados por la insolvencia, el concurso de acreedores, la reorganización o la liquidación de éste.
4. Mantener todas las cuentas de banco y de custodia y cualquier otro método o mecanismo necesario para el depósito y custodia de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos) y, en general, para el preciso cumplimiento de sus deberes y obligaciones bajo el Contrato de Custodia.
5. Informar al Administrador de Inversiones de la cantidad de efectivo o equivalente a efectivo disponible para inversiones, cuando el Administrador de Inversiones lo solicite.
6. Completar todas las compras y ventas de los Activos Financieros Líquidos (y, en caso de que aplique, los Otros Activos), según las instrucciones del Administrador de Inversiones, como también cobrar los intereses, dividendos, efectivos, flujo de efectivo y cualquier otro ingreso generado por dichos activos.
7. Completar las suscripciones de Acciones Participativas, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto abonarán en la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
8. Completar y satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y en conjunto con el Agente de Pago, Registro y Transferencia, las redenciones de Acciones Participativas ordenadas por el Administrador de Inversiones, cuyo importe neto adeudará en la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
9. Realizar todas las gestiones de custodia y demás actos encomendados al Custodio descritos en el Prospecto, los Acuerdos y la Ley de Valores.

El Custodio podrá, previo acuerdo con la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, contratar los servicios de otras empresas reconocidas, que se dediquen a ofrecer servicios de custodia en la República de Panamá, en la medida que sea necesario o conveniente para la ejecución de una o varias de las tareas contempladas en el Contrato de Custodia, en cumplimiento con lo establecido en la ley aplicable. No obstante lo anterior, el Custodio retendrá la responsabilidad principal frente a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Queda entendido y convenido que los costos de los servicios de que trata el párrafo anterior correrán por cuenta exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

La duración del Contrato de Custodia es indefinida. No obstante lo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el presente Contrato de Custodia en cualquier momento, sin que medie indemnización por la solicitud de terminación anticipada, dando un aviso previo por escrito a la otra parte de tal decisión,

con al menos sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha prevista de terminación, sin perjuicio de que las partes puedan de común acuerdo renunciar a dicho término. El Custodio deberá entregar al custodio entrante (o a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en caso no exista un custodio sustituto) todos aquellos activos propiedad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que continúen en custodia del Custodio en dicho momento.

3. Honorarios y comisiones a favor del Custodio

Por los servicios de custodia prestados, el Custodio recibirá una compensación anual de hasta veinticinco mil dólares (US\$25,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los impuestos aplicables.

4. Reglas aplicables a la terminación, remoción o sustitución del Custodio

La sustitución del Custodio queda sujeta a las siguientes reglas:

- a. Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Administrador de Inversión (de haberlo) deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo Custodio, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del anterior Custodio en el cual acepte la sustitución.
- b. El Custodio no podrá en ningún caso renunciar, dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva entidad que la sustituya asuma sus funciones.
- c. En caso de remoción o renuncia del Custodio, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá suscribir un nuevo contrato de Custodia con una institución financiera con oficinas en la Ciudad de Panamá, y conforme al Prospecto Informativo.
- d. La sustitución o renuncia del Custodio deberá ser divulgada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.
- e. En caso de que, luego de que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que el Custodio haya notificado de su renuncia o se haya decidido remover al Custodio, no se haya nombrado a su reemplazo, el Custodio saliente podrá nombrar a su reemplazo, notificado por escrito a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Si el Custodio saliente no nombra su reemplazo según lo indicado en la oración anterior, este Contrato terminará y el Custodio devolverá a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria todos aquellos activos propiedad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria que continúen en custodia del Custodio en dicho momento.

5. Límites de Responsabilidad

El Custodio tendrá la obligación de desempeñar sus obligaciones con sujeción a los términos del Contrato de Custodia y a las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo expida la SMV.

El Custodio sólo responderá por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones suyas, en que hubiese mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude; en consecuencia la Sociedad de Inversión Inmobiliaria indemnizará y mantendrá indemne al Custodio, sus ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados, siempre que no medie o haya mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude por parte del Custodio, por todos los daños y perjuicios que pudiere sufrir el Custodio, incluyendo pero sin limitar aquellos que surjan como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra del Custodio por razón del cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el Contrato de Custodia, asumiendo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria toda responsabilidad frente a cualquier Tenedor Registrado o cualquier tercero que pudiera demandar o reclamar al Custodio.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria releva de toda responsabilidad a los ejecutivos, directores, dignatarios, apoderados y empleados del Custodio, siempre y cuando no medie o haya mediado, culpa o negligencia grave, dolo o fraude de su parte, en caso de darse algún reclamo, demanda o acción en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, comprometiéndose igualmente la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en favor de éstos, a indemnizarles y reponerle los daños y perjuicios que pudieren sufrir como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en contra de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o de éstos por razón de la ejecución del Contrato de Custodia.

Toda indemnización en relación con el Contrato de Custodia será determinada a través del proceso arbitral establecido en el respectivo Contrato de Custodia.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria asumirá, exclusivamente, toda la responsabilidad ante los Tenedores Registrados de las Acciones Clase B, la SMV, Latinex y/o cualquier otro tercero o parte interesada, con relación a la veracidad y certeza de toda la información, documentación u otro material que le suministre o haya sido suministrado por ésta, directa o indirectamente, al Custodio para la ejecución de las tareas contempladas en el Contrato de Custodia.

En consecuencia, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria libera de toda responsabilidad al Custodio por razón de cualquier imprecisión y falta de veracidad o certeza de la información, documentación u otro material que sea distribuido, publicado, o reportado a las entidades reguladoras por el Custodio en base a la información recibida de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de conformidad con las leyes aplicables, y conviene en adición, a indemnizar al Custodio por todos los daños, sean directos o indirectos, potenciales o actuales, incluyendo pero sin limitar, sanciones administrativas, procedimientos judiciales o arbitrales, o cualesquiera otras acciones en que el Custodio sea parte demandada, querellada o denunciada, que sean interpuestas, directa o indirectamente por las razones contempladas en este párrafo.

No obstante lo anterior, queda entendido que el Custodio no distribuirá, divulgará, ni circulará ninguna información, documentación o material que no haya sido previamente aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo por aquellos casos que dicha información deba ser divulgada por el Custodio en cumplimiento de la ley o por órdenes de la autoridad competente.

C. Agente de Pago, Registro y Transferencia

1. Identificación

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha designado a MMG Bank Corporation como Agente de Pago, Registro y Transfereencia de las Acciones Clase B.

2. Condiciones generales del Contrato de Agencia de Pago

El Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá cumplir con las siguientes funciones y responsabilidades acordadas:

1. Actuar como agente de pago de los dividendos y, en caso de redención o recompra, del capital de las Acciones Clase B, así como agente de registro y transferencia, en las operaciones de compra y venta de las Acciones Clase B.
2. Satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria las redenciones de las Acciones Clase B, cuyos importes netos debeatir a la cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Llevar y mantener al día, un registro (denominado el "Registro" o el "Registro de Tenedores Registrados") de los Tenedores Registrados, en el que se anotará lo siguiente: (1) El número de acciones de que sea titular cada Tenedor Registrado; (2) El nombre y dirección de cada Tenedor Registrado, así como también de sus respectivos sucesores o cesionarios. Cuando se trate de personas jurídicas, se requerirá el nombre y cédula de al menos dos (2) personas naturales, a través de las cuales se harán y recibirán las comunicaciones; (3) La forma de pago aceptada por cada Tenedor Registrado; (4) Los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se hubiesen establecido sobre las Acciones Clase B emitidos y en circulación, de cada Tenedor Registrado; (5) El nombre del apoderado, mandatario o representante de/los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; (6) Cualquier otra información que el Agente Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.
4. Asistir en la autenticación, expedición, registro, transferencia, cancelación y reposición de las Acciones Clase B de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, de las Acciones Clase B y del Prospecto Informativo.
5. Remitir a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cuando así lo solicite, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados (incluyendo de los tenedores indirectos de las Acciones Participativas conforme a la información que certifique Latinclear a través de sus Participantes) y su monto invertido en Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
6. Expedir, a solicitud de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, las certificaciones que ésta solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y solicitar a Latinclear que gestione con los Participantes, la información de los Tenedores Indirectos.
7. Expedir, previa solicitud de los Tenedores Registrados, certificaciones haciendo constar los derechos que el Tenedor Registrado posee sobre determinadas Acciones Clase B de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.



8. Recibir de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, y transmitir a los Tenedores Registrados, aquellas comunicaciones que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria requiera enviar a los Tenedores Registrados y viceversa.
9. De ser necesario conforme a la ley, retener, en nombre y representación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, cualquier impuesto, tasa o contribución que se genere con respecto a las Acciones Clase B.

3. Honorarios y comisiones a favor del Agente de Pago

Por los servicios de prestados, el Agente de Pago, Registro y Transferencia recibirá una compensación anual de hasta veinticinco mil dólares (US\$25,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los impuestos aplicables.

4. Reglas aplicables a la renuncia y remoción del Agente de Pago

Renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia: El Agente podrá renunciar a su cargo en cualquier momento mediante notificación por escrito a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Dicha notificación indicará la fecha en que dicha renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, salvo que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria acepte una fecha prematura. En caso de que, luego que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que el Agente haya notificado de su renuncia, no se haya nombrado a un Agente sucesor quien deberá ser una institución financiera con oficinas en la ciudad de Panamá, el Agente tendrá el derecho, mas no la obligación, de nombrar a su reemplazo, notificado por escrito a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Si la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Agente saliente no nombran a un agente sustituto según las oraciones anteriores, el Agente dejará de actuar como Agente de Pago y quedará liberado de sus funciones y será obligación exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designar a un agente sustituto.

Remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia: La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de remover al Agente en los siguientes casos:

- (i) En caso de que el Agente cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o
- (ii) En caso de que el Agente sea intervenido por autoridad competente; o
- (iii) En caso de que el Agente sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores, reorganización o liquidación judicial; o
- (iv) En caso de que, en la opinión razonable de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, el Agente incurra, ya sea por acción u omisión, negligencia, dolo o culpa o negligencia grave en incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia de Pago.
- (v) En caso de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria decida no continuar utilizando los servicios del Agente y para ello le notifique a éste de su decisión con 60 días calendario de anticipación a la fecha efectiva de remoción.

En caso de remoción del Agente, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá suscribir un nuevo contrato de agencia con una institución financiera con oficinas en la Ciudad de Panamá, y conforme al Prospecto Informativo, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha en que la notificación de remoción sea recibida por el Agente. En caso de que, luego que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde la fecha en la que se haya decidido remover al Agente, no se haya nombrado a un Agente sucesor quien deberá ser una institución financiera con oficinas en la ciudad de Panamá, el Agente saliente tendrá el derecho, mas no la obligación, de nombrar a su reemplazo, notificado por escrito a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. Si la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o el Agente saliente no nombran a un agente sustituto según las oraciones anteriores, el Agente dejará de actuar como Agente de Pago y quedará liberado de sus funciones y será obligación exclusiva de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria designar a un agente sustituto.

Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, a través de su Administrador de Inversiones, deberá comunicar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores la sustitución del Agente. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del Agente sustituto, en el que declara que está dispuesto a aceptar tales funciones.

La sustitución o renuncia del Agente deberá ser divulgada por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria a los Tenedores Registrados y al público inversionista en general a través de la publicación de un comunicado de hecho de importancia.

5. Límites de Responsabilidad del Agente de Pago

Nada de lo estipulado en el Contrato de Agencia de Pago obligará al Agente o podrá interpretarse en el sentido de que el Agente garantiza a los Tenedores Registrados los pagos correspondientes a capital (en caso de recompra) o dividendos o garantiza la validez, legalidad o exigibilidad de las Acciones Participativas o las obligaciones contraídas por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria o bajo cualquier otro contrato o documento ejecutado con relación a la colocación pública de sus Acciones Participativas, o que deberá incurrir en ninguna clase de gasto por cuenta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. El Agente sólo responderá por los daños y perjuicios que se originen por actos u omisiones en que hubiese mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude, comprometiéndose a relevar de toda responsabilidad a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, sus ejecutivos, directivos, apoderados o empleados, salvo en el supuesto contemplado en el párrafo siguiente en cuyo caso el Agente también responderá habiendo mediado culpa.

En caso de que el Agente efectúe de forma tardía, cualesquiera de los pagos a que se refiere el Contrato de Agencia de Pago, siempre y cuando hubiere recibido fondos suficientes para efectuar dicho(s) pago(s), el Agente será el único responsable frente a los Tenedores Registrados de las Acciones Participativas, por razón de cualquier daño o perjuicio que se derive de dicha tardanza. En virtud de lo anterior, el Agente releva de toda responsabilidad a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, comprometiéndose igualmente a favor de ésta a indemnizarle y reponerle los daños y perjuicios que pudiera sufrir como resultado de alguna acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en su contra por razón del pago tardío aquí referido.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria releva de toda responsabilidad al Agente, sus ejecutivos, directivos, apoderados o empleados, siempre y cuando no medie o haya mediado culpa o negligencia grave, dolo o fraude de su parte, en caso de efectuar un pago creyendo razonablemente que estaba efectuando un buen pago, y que como resultado se de algún reclamo, demanda o acción contra ésta, o en el evento de que el Agente se abstuviera de pagar creyendo razonablemente que dicho pago debía retenerse, comprometiéndose igualmente la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en favor del Agente a indemnizarle y reponerle los daños y perjuicios que pudiera sufrir como resultado de alguna medida o acción judicial, civil, mercantil, administrativa o penal interpuesta en su contra por razón del cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el Contrato de Agencia de Pago, asumiendo la Sociedad de Inversión Inmobiliaria toda responsabilidad frente a cualquier Tenedor Registrado, o cualquier tercero que pudiera demandar o reclamar al Agente por razón de pagar o no efectuar algún pago en atención a lo aquí dispuesto.

Las Partes acuerdan que toda indemnización será determinada a través del proceso arbitral establecido en el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia.

V. UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS

Los montos netos obtenidos por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria producto de la venta y oferta pública de las Acciones Clase B serán utilizados por la Sociedad de Inversión Inmobiliaria para realizar inversiones en forma consistente con sus objetivos y políticas de inversión.

VI. INFORMES Y REPORTES

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria mantendrá a disposición de sus Tenedores Registrados toda la información adicional que posea relativa a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada. Los inversionistas en Acciones Clase B podrán adquirir dicha información sin costo alguno para ellos.

Toda la documentación relacionada con el registro de las Acciones Clase B a que se refiere este Prospecto Informativo, que, de acuerdo a la Ley de Valores, acuerdos reglamentarios y demás disposiciones legales aplicables a la oferta pública y a las sociedades de inversión, debe estar disponible al público en general y a los inversionistas, será remitida dentro de los plazos legales establecidos a las oficinas de la SMV y de Latinex.

Tanto la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como el Administrador de Inversiones y Agente Colocador se obligan a mantener a disposición del público en sus oficinas o en medios electrónicos, divulgar y/ o remitir cuando sea el caso, la siguiente información:

1. A partir de la fecha del registro de la oferta pública con anterioridad a la adquisición de las Acciones Clase B, un ejemplar del prospecto informativo, de la última memoria anual y del último informe semestral de la Sociedad de Inversión inmobiliaria presentado a la SMV y Latinex, y publicado.
2. El VNA de las Acciones Clase B, así como la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
3. Hacer público cualquier hecho de importancia que afecte el desempeño de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, mediante comunicación inmediata a la SMV y a Latinex, por un medio escrito. Para los efectos de operatividad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, se consideran hechos de importancia aquellos contemplados en el Acuerdo 3-2008 de 31 de marzo de 2008 modificado por el Acuerdo 2-2012 de 28 de noviembre de 2012, que le sean aplicables.

Mensualmente

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria presentará informes mensuales a la SMV por medio de los Formularios DS-16 y DS-17, adoptados por el Acuerdo 10-2013, en un plazo mensual, a más tardar el día 15 del siguiente mes.

Semestralmente

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria presentará informes semestrales a la SMV por medio del Formulario SI-AS en un plazo de dos (2) meses contados a partir del cierre del semestre.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá presentar Estados Financieros Interinos refrendados por un Contador Público Autorizado, en un plazo de dos (2) meses posteriores a la conclusión de cada semestre.

Anualmente

En un plazo de tres (3) meses, finalizado cada período fiscal, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá presentar:

- Estados Financieros Auditados correspondientes al cierre del año fiscal anterior
- Declaración jurada sobre la veracidad de la información presentada en los Estados Financieros Auditados
- Memoria anual explicativa del ejercicio, que contendrá, al menos, las especificaciones mínimas correspondientes a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada.

Hechos de Importancia

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá hacer público cualquier hecho de importancia de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores y sus reglamentos vigentes.

Contabilidad, Libros y Registros

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria llevará y conservará sus cuentas, libros y registros de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Acuerdo 5-2004.

VII. LEY APLICABLE

La oferta pública de las Acciones Clase B está sujeta a las disposiciones de la Ley de Valores, así como a los reglamentos, resoluciones, opiniones y acuerdos reglamentarios que emita la SMV relativo a esta materia.

VIII. RÉGIMEN FISCAL

A. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto sobre la Renta

No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal c) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

JP

B. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Dividendos

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°199 de 23 de Junio de 2014, que modifica los artículos 122, 122-A, 122-B, 122-C, y 122-D y deroga el artículo 122-E del Decreto Ejecutivo N° 170 de 27 de octubre de 1993, en lo relacionado con el régimen de sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, modificado mediante la Ley 27 de 4 de mayo de 2015, según el cual para los efectos del artículo 706 del Código Fiscal, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la SMV y que se listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV, conforme lo establecido en la Ley de Valores y sus leyes reformativas y acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto a dicho impuesto; retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que se haga cada distribución, y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. Sin embargo, durante cualquier periodo fiscal en el que no se efectuó la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del noventa por ciento (90%) de la utilidad neta o que se efectúen las distribuciones inferiores al mínimo aquí establecido, la respectiva sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del Código Fiscal.

C. Tratamiento Fiscal sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 763 del Código Fiscal, son objeto del Impuesto de Bienes Inmuebles todos los terrenos situados en el territorio jurisdiccional de la República de Panamá, así como los edificios y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieren sobre dichos terrenos; tengan éstos o no título de propiedad, inscrito en el Registro Público de la República de Panamá.

D. Tratamiento Fiscal sobre las Ganancias de Capital

No obstante lo previsto en el artículo 710 del Código Fiscal, las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuesto sobre la Renta Estimado de la sociedad, siempre que se cumpla con lo establecido en el párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal y con el reglamento de normativa legal según el Decreto Ejecutivo No 199 de 23 de junio de 2014 emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas. Por tratarse de un régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores, a las sociedades de inversión inmobiliaria y subsidiarias, que se hayan acogido al régimen especial de que tratar el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 de la Ley de Valores, 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 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 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.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores 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 Acciones Clase B adquiera éstos valores fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia de la acción a su nombre, deberá mostrar evidencia a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de las acciones.

E. Retención por impuestos

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a las Acciones Clase B, 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 la Sociedad de Inversión Inmobiliaria conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

IX. ASESORES LEGALES, AUDITORES, COMPAÑÍA DE AVALUOS Y OTROS

A. Asesores Legales

La firma de abogados **Morgan & Morgan Legal** ha fungido como asesores legales de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en todos los aspectos legales relacionados al registro de la misma ante la SMV. Los asesores legales se han cerciorado de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

Morgan & Morgan Legal tiene sus oficinas en la Torre MMG Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 265-7777, página web: www.morimor.com.

Abogados de contacto:

- a. Ricardo Arias: ricardo.arias@morimor.com
- b. Miguel Arias Mamais: miguel.arias@morimor.com

B. Auditores

PricewaterhouseCoopers, S.R.L. es la firma que brinda, a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, el servicio de auditoría externa. Tiene sus oficinas ubicadas en Plaza PWC, Piso 7, Calle 58E y Avenida Ricardo Arango, urbanización Obarrio, Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 206-9200. La persona de contacto es Vladimir Batista, con correo electrónico: vladimir.batista@pwc.com y página web www.pwc.com/interamericas.

C. Estructuradores y Asesores Financieros

MMG Bank Corporation ha fungido como estructurador y asesores financieros de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Domicilio: Torre MMG Piso 22, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Panamá, República de Panamá.
Teléfono: (507) 265-7600

Correo electrónico: roger.kinthead@mmgbank.com
Página web: www.mmgbank.com.

D. Compañía de Avalúos

AVANCE Panamá es una compañía debidamente constituida para realizar avalúos en la República de Panamá.

Domicilio: Calle 67 Este, Corregimiento de San Francisco, PH Blue Business Center, Piso 6, Panamá, República de Panamá.
Correo electrónico: avaluos@avance.com.pa
Teléfono: (507) 833-9231
Página web: www.avance.com.pa

X. LITIGIOS LEGALES

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no mantiene litigios legales pendientes.

XI. MODIFICACIÓN DEL PROSPECTO INFORMATIVO O DEL PACTO SOCIAL

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la Oferta Pública de las Acciones Clase B, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación, sin el consentimiento previo o posterior de las Acciones Clase B, cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a Latinex, mediante comunicado de hecho de importancia publicado a través de SERI a más tardar dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Cuando tales enmiendas impliquen modificaciones a los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá modificar los términos y condiciones del Prospecto Informativo o de sus reglas constitutivas conforme a lo establecido en el Artículo 24 del Acuerdo 5-2004 emitido por la SMV. Dichas modificaciones deberán efectuarse mediante la presentación para su autorización ante la SMV, de la documentación precisa para ello y una solicitud de registro que incluirá la explicación sucinta de la modificación propuesta. Toda modificación al Prospecto Informativo o a las reglas constitutivas de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria surtirá efecto a partir de su registro ante la SMV. Para estas modificaciones, se requerirá el voto favorable de la mitad más una de las Acciones Clase A (y la mitad más una de las Acciones Clase B en caso de que una o más de las enmiendas sean sobre asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B indicados en la Sección III (B) (18) de este Prospecto Informativo).

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria se reserva el derecho de cambiar la estructura, crear nuevas clases o series de acciones y aumentar el capital social autorizado, sujeto a previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme a lo estipulado en el Acuerdo No. 5-2004 de 23 de julio de 2004 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo).

Toda modificación al Prospecto Informativo o al pacto social deberá ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los acuerdos reglamentarios.

XII. TÉRMINOS Y CONDICIONES

Las Acciones Clase B serán representadas en títulos físicos globales para que sean inmovilizadas en centrales de valores, es decir, que no se emitirán títulos físicos individuales a personas que no sean centrales de valores, salvo que el inversionista lo solicite, y la Sociedad de Inversión Inmobiliaria así lo apruebe. Los derechos, términos y las condiciones de las Acciones Clase B se sujetarán a lo expresado en este Prospecto Informativo. En caso de emisión de un título físico, el costo del mismo será asumido en su totalidad por el respectivo Tenedor Registrado.

XIII. LIQUIDACIÓN

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá voluntariamente acordar su liquidación y posterior disolución previo al cumplimiento de lo dispuesto en su pacto social, y solicitando a la SMV la correspondiente autorización para ello, según lo estipulado en el Acuerdo 5-2004.

Sin embargo, no se podrá iniciar su liquidación, mientras la SMV no autorice el cese de operaciones en los términos previstos por los reglamentos y acuerdos de la SMV vigentes al momento de la liquidación.

La SMV autorizará la disolución de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, siempre que a su juicio, tenga la solvencia suficiente para pagar a los Tenedores Registrados y a sus acreedores.

XIV. ANEXOS

A. Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024

1 J~

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.

**Informe y Estados Financieros
31 de diciembre de 2024**

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Índice para los Estados Financieros
31 de diciembre 2024

	Página
Informe de los Auditores Independientes	I - 3
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 25



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A. (la "Compañía"), al 31 de diciembre de 2024, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024;
- el estado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluye políticas contables significativas y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*, de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia), emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



A los Accionistas de
Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
Página 2

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes 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 de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de 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 aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.

JP



A los Accionistas de
Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
Página 3

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edereth Barrios, con número de idoneidad del contador público autorizado No.0304-2004.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Edereth Barrios, Socio y Vianca Cerrud, Gerente.

PricewaterhouseCoopers
28 de febrero de 2025
Panamá, República de Panamá

Edereth Barrios
Edereth Barrios
CPA 0304-2004

12

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	2023
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	6,161,542	3,483,769
Certificados de depósitos a plazo	5	-	2,800,000
Cuentas y documentos por cobrar	6	106,004	67,410
Gastos pagados por anticipado		113,778	301,513
Total de activos corrientes		<u>6,381,324</u>	<u>6,652,692</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	50,873,147	52,464,010
Mobiliario, equipo, y vehículos	8	14,617	6,631
Total de activos no corrientes		<u>50,887,764</u>	<u>52,470,641</u>
Total de activos		<u>57,269,088</u>	<u>59,123,333</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Porción corriente de préstamos a largo plazo	9	1,415,488	1,415,488
Anticipos recibidos de clientes		475,480	423,947
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	135,691	105,912
Impuesto sobre la renta por pagar		298,581	254,766
Total de pasivos corrientes		<u>2,325,240</u>	<u>2,200,113</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos a largo plazo	9	16,160,156	17,575,644
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	15	2,903,942	2,897,160
Total de pasivos no corrientes		<u>19,064,098</u>	<u>20,472,804</u>
Total de pasivos		<u>21,389,338</u>	<u>22,672,917</u>
Patrimonio			
Capital social	11	1,000,000	1,000,000
Utilidades retenidas		34,879,750	35,450,416
Total de patrimonio		<u>35,879,750</u>	<u>36,450,416</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>57,269,088</u>	<u>59,123,333</u>

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

12

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	2023
Ingresos			
Arrendamiento de locales comerciales		10,621,158	9,712,813
Ingreso por eventos y espacios publicitarios		551,389	480,768
Otros ingresos	13	<u>98,020</u>	<u>118,799</u>
Total de ingresos		<u>11,270,567</u>	<u>10,312,380</u>
Costos y gastos de operación	12		
Costo de operación		(1,369,538)	(1,447,182)
Gastos administrativos y generales		<u>(1,381,092)</u>	<u>(1,307,416)</u>
Total de costos y gastos de operación		<u>(2,750,630)</u>	<u>(2,754,598)</u>
Utilidad antes de depreciación, gastos financieros netos, e impuesto sobre la renta		8,519,937	7,557,782
Depreciación	7,8,12	<u>(2,066,152)</u>	<u>(2,060,895)</u>
Utilidad de operación antes de gastos financieros, neto e impuesto sobre la renta		<u>6,453,785</u>	<u>5,496,887</u>
Ingresos financieros	14	200,950	165,149
Gastos financieros	14	<u>(1,524,216)</u>	<u>(1,637,473)</u>
Gastos financieros, netos		<u>(1,323,266)</u>	<u>(1,472,324)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		5,130,519	4,024,563
Impuesto sobre la renta corriente	15	(1,244,403)	(927,485)
Impuesto sobre la renta diferido	15	<u>(6,782)</u>	<u>(45,810)</u>
Utilidad neta		<u><u>3,879,334</u></u>	<u><u>3,051,268</u></u>

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

12

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022		1,000,000	35,735,148	36,734,148
<i>Resultados integrales</i>				
Utilidad neta		-	3,051,268	3,051,268
<i>Transacciones con accionistas</i>				
Dividendos pagados	16	-	(3,335,000)	(3,335,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2023		1,000,000	35,450,416	36,450,416
<i>Resultados integrales</i>				
Utilidad neta		-	3,879,334	3,879,334
<i>Transacciones con accionistas</i>				
Dividendos pagados	16	-	(4,450,000)	(4,450,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	11	<u>1,000,000</u>	<u>34,879,750</u>	<u>35,879,750</u>

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

12

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	2023
Flujos de efectivo en las actividades de operación			
Utilidad neta		3,879,334	3,051,268
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades operativas			
Depreciaciones	7,8	2,066,152	2,060,895
Provisión para el impuesto sobre la renta corriente y diferido		1,251,185	973,295
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	12	(789)	(3,109)
Gastos financieros, netos		1,323,266	1,472,324
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas y documentos por cobrar		(37,805)	4,082
Gastos e impuestos pagados por anticipado		187,735	(196,630)
Anteipos recibidos de clientes		51,533	20,118
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		<u>29,779</u>	<u>17,183</u>
Efectivo neto provisto por las operaciones antes de intereses e impuestos		8,750,390	7,399,426
Intereses recibidos		200,950	165,149
Intereses pagados		(1,524,216)	(1,637,473)
Impuestos pagados		<u>(1,200,588)</u>	<u>(1,146,882)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>6,226,536</u>	<u>4,780,220</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión			
Adición de propiedades de inversión	7	(471,348)	(52,160)
Disminución (aumento) de certificados de depósito a plazo	5	2,800,000	(800,000)
Adición de mobiliario, equipo y vehículos	8	<u>(11,927)</u>	<u>(6,539)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>2,316,725</u>	<u>(858,699)</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento			
Pago de préstamos	9	(1,415,488)	(1,415,488)
Pago de dividendos		<u>(4,450,000)</u>	<u>(3,335,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(5,865,488)</u>	<u>(4,750,488)</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes		2,677,773	(828,967)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>3,483,769</u>	<u>4,312,736</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	<u>6,161,542</u>	<u>3,483,769</u>

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

12

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información General

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A. (la “Compañía”), fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública del 21 de septiembre de 2006. La Compañía se dedica al arrendamiento y venta de locales comerciales e inició operaciones el 5 de octubre de 2006. Es una subsidiaria 100% propiedad de International Group Developers, Inc. La sociedad que constituye la última controladora de la Compañía es Prisma, S. A., empresa domiciliada en Panamá, República de Panamá.

Descripción del Complejo Turístico Comercial

El Complejo Turístico Comercial Metromall es un complejo de usos múltiples totalmente cerrado y climatizado, dirigido a un segmento popular, que en su primera etapa cuenta con 244 locales.

Se encuentra ubicado en un terreno de 24.5 hectáreas en Vía Tocumen frente al desarrollo comercial Los Pueblos y empezó a operar el 15 de noviembre de 2009.

Con fecha 26 de febrero de 2025, el Director Financiero de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros. Estos estados financieros estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

2. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior, a menos que se indique lo contrario.

Base de Preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), sobre la base de costo histórico.

La preparación de los estados financieros de conformidad con la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES, requiere que la administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los importes registrados de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de los ingresos y gastos durante el período que se informa. Aunque estos estimados se basan en el mejor criterio de la gerencia a la fecha de los estados financieros, los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad, o aquellas áreas donde los supuestos y estimaciones son relevantes para los estados financieros son divulgadas en la Nota 3.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Significativas (Continuación)

Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la entidad, que es el balboa (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. El dólar (US\$) circula y es de libre cambio en la República de Panamá. Los estados financieros y las respectivas notas se presentan en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América.

Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad. La Compañía aplica lo establecido en la Sección 11 - Instrumentos Financieros Básicos, de la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES, para contabilizar todos sus instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros básicos incluidos en los estados financieros son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Certificados de depósito a plazo
- Cuentas y documentos por cobrar comerciales
- Cuentas por cobrar y por pagar compañías relacionadas
- Cuentas por pagar comerciales
- Préstamos por pagar

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a partir de su fecha de adquisición. Los certificados de depósitos a plazo corresponden a inversiones líquidas mayores a tres meses plazo a partir de su fecha de adquisición.

Cuentas y Documentos por Cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar comerciales son reconocidas inicialmente a su valor razonable, representadas por el valor original de la factura, y subsecuentemente son medidas al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo menos cualquier estimación para deterioro. Cuando existen incumplimientos o morosidad de pago, la Compañía reconoce intereses moratorios. El valor en libros del activo es rebajado a través del uso de una cuenta de estimación, y el monto de la pérdida es reconocido en los resultados del período en que se identifica.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Significativas (Continuación)

Cuentas y Documentos por Cobrar (continuación)

Los saldos por cobrar que se dan de baja contra la provisión son registrados hasta el momento en que se hayan agotado todas las gestiones de cobro y se concluye que el saldo es incobrable. Las recuperaciones posteriores de los montos previamente dados de baja son acreditadas contra la cuenta de estimación.

La Compañía revisa en cada fecha de los estados financieros si existe evidencia objetiva sobre si sus cuentas y documento por cobrar está deteriorado.

Una cuenta y documento por cobrar está deteriorado y se incurre en pérdidas por deterioro sólo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial y tienen un impacto sobre los flujos futuros estimados del activo o grupo de activos financieros que puede ser estimado de forma fiable.

Los criterios utilizados para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen: dificultades financieras significativas del emisor o deudor; una violación del contrato, como mora o incumplimiento en los pagos de principal o intereses (más de 30 días de vencido) son considerados indicadores de que la cuenta por cobrar está deteriorada; cuando por razones legales o económicas se le otorga al deudor concesiones a raíz de sus dificultades financieras que no se darían de otra forma; cuando es probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión están compuestas básicamente por locales en centros comerciales, apartamentos, equipos que forman parte de las construcciones y proyectos en desarrollo, y son mantenidas para obtener ingreso por alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son contabilizadas a su costo de adquisición o construcción, menos la depreciación acumulada calculada de acuerdo con la vida útil estimada de los activos y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si las hubiere. Los proyectos en desarrollo se valúan al costo acumulado de construcción. Los costos posteriores en ampliaciones y mejoras que amplían la vida útil se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a los elementos de propiedades de inversión vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Significativas (Continuación)

Propiedades de Inversión (continuación)

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada, la cual es revisada periódicamente por la Administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas se presentan a continuación:

	Años
Edificaciones y mejoras	10 a 30
Equipo	3 a 8

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de las propiedades y activos.

Terrenos para Futuro Desarrollo

Los terrenos para futuro desarrollo están registrados a su costo de adquisición, que incluye la capitalización de todos aquellos costos asociados con el mejoramiento del inmueble. Dichos bienes no son sujetos de depreciación y son transferidos a proyectos en desarrollo a medida que se inicia la construcción de las propiedades de inversión.

Mobiliario, Equipo y Vehículos

El mobiliario, equipo y los vehículos son contabilizados al costo de adquisición, menos la depreciación y amortización acumuladas calculada de acuerdo con la vida útil estimada de los activos y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a los elementos de mobiliario, equipo y vehículos vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para cada tipo de activo, la cual es revisada periódicamente por la Administración de la Compañía.

Los desembolsos por mejoras que amplían la vida útil del bien se capitalizan y se deprecian sobre el resto de la vida útil estimada de los activos respectivos. Las vidas útiles estimadas se presentan a continuación:

	Años
Mobiliario y equipo	3 a 7
Vehículos	5

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Significativas (Continuación)

Mobiliario, Equipo y Vehículos (continuación)

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

Deterioro de Activos no Financieros

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos tangibles, con el objeto de identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Los ajustes que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en una transacción en condiciones de mercado, menos los costos necesarios estimados para llevar a cabo la venta. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Arrendamientos como Arrendador

Los activos que se mantienen arrendados se incluyen como propiedades de inversión. La Compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles sino únicamente contratos de arrendamientos operativos. Los depósitos en garantía recibidos de clientes que son reembolsables al término del contrato de arrendamiento son registrados como pasivo. Los pagos mensuales por arrendamiento se registran como ingreso con base en el método de línea recta.

Préstamos

Los préstamos son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización de cualquier prima o descuento.

Costos de Financiamiento

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método de interés efectivo, y se incluyen en los gastos financieros. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del período en el que se incurren.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Significativas (Continuación)

Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta comprende tanto el impuesto corriente como el diferido. El impuesto sobre la renta corriente es el que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, usando tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado de situación financiera separada. La Compañía calcula el impuesto aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta, los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes.

El impuesto sobre la renta diferido es provisto usando el método de pasivos del balance, en el cual los activos y los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos con base en las diferencias temporarias que existan entre el importe en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

El activo y pasivo por el impuesto sobre la renta se presentan netos, cuando existe un derecho legal para compensarlos y cuando dichos impuestos están relacionados con la misma autoridad fiscal.

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor razonable y no devengan intereses, subsecuente estas cuentas se registran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, y donde es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de las ventas, impuesto al valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos (continuación)

La Compañía reconoce los ingresos cuando: el importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos fluyan a la entidad y los criterios específicos se han cumplido para cada una de las actividades de la Compañía, tal como se describe a continuación:

- Los ingresos por arrendamiento operativo y publicidad se reconocen en función del tiempo transcurrido según los contratos de arrendamiento por el método de línea recta.
- Los ingresos relacionados con los arrendamientos de algunos locales se determinan aplicando un porcentaje sobre las ventas netas mensuales reportadas o el canon mínimo de arrendamiento, el que sea mayor, según se ha establecido en los contratos de arrendamiento.
- Los ingresos por eventos y espacios publicitarios se reconocen en la medida en que el servicio es prestado por la Compañía.
- Los otros ingresos se reconocen cuando efectivamente se han devengado.
- Los anticipos recibidos de clientes sobre ventas no facturados o no escriturados son reconocidos como pasivo corriente en la cuenta de anticipos de clientes.

Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el período en el cual los dividendos son aprobados el accionista. Al 31 de diciembre de 2024 fueron pagados a los accionistas todos los dividendos declarados.

Información sobre Fuentes Claves de Incertidumbre en las Estimaciones

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos contables claves con respecto al futuro. Las estimaciones se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición difícilmente serán iguales a los resultados reales.

En opinión de la administración, no se han identificado estimaciones y supuestos que tengan un riesgo importante de causar ajustes significativos a los montos de activos y pasivos en el siguiente año.

Juicios Críticos en la Aplicación de las Políticas Contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables por parte de la gerencia de la Compañía, no se han realizado juicios críticos que puedan afectar significativamente a los importes reconocidos en los estados financieros.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros conforme a las categorías establecidas para su clasificación se presentan a continuación:

	2024	2023
Activos financieros		
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	6,161,542	3,483,769
Certificados de depósitos (Nota 5)	-	2,800,000
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 6)	<u>106,004</u>	<u>67,410</u>
	<u>6,267,546</u>	<u>6,351,179</u>
Pasivos financieros		
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Préstamos (Nota 9)	17,575,644	18,991,132
Cuentas por pagar comerciales (Nota 10)	<u>135,691</u>	<u>105,912</u>
	<u>17,711,335</u>	<u>19,097,044</u>

4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presentan a continuación:

	2024	2023
Depósitos en cuenta corriente	3,661,542	583,769
Depósitos a plazo	<u>2,500,000</u>	<u>2,900,000</u>
	<u>6,161,542</u>	<u>3,483,769</u>

A las fechas respectivas de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalente de efectivo.

En el 2024, los certificados de depósito por US\$2,500,000 generan intereses de 4.30% y vencen el 27 de enero de 2025 (2023: US\$2,900,000 generan intereses entre 3.20% y 5.20% y vencen entre 8 de enero y 28 de marzo de 2024).

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Certificados de Depósito a Plazo

Los certificados de depósito a plazo como se presentan a continuación:

	2024	2023
Certificados de depósito a plazo	<u>-</u>	<u>2,800,000</u>

En el 2024, no se presentan certificados de depósito a plazo. (2023: US\$2,800,000 generan intereses de 5.12% y vencen el 15 y 26 de enero de 2024).

6. Cuentas y Documentos por Cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar se presentan a continuación:

	2024	2023
Cuentas por cobrar a clientes	148,900	130,556
Menos - estimación por deterioro de cuentas por cobrar	<u>(42,896)</u>	<u>(63,146)</u>
	<u>106,004</u>	<u>67,410</u>

El movimiento de la estimación por deterioro de cuentas por cobrar a clientes se presenta a continuación:

	2024	2023
Saldo al inicio del año	(63,146)	(77,107)
Provisión cargada en los resultados del año (Nota 12)	789	3,109
Castigo de cuentas deterioradas	<u>19,461</u>	<u>10,852</u>
Saldo al final del año	<u>(42,896)</u>	<u>(63,146)</u>

Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar, su valor en libros se considera igual a su valor razonable.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

Año que terminó el 31 de diciembre de 2024	Edificaciones y mejoras	Equipos centros comerciales	Proyectos en desarrollo	Terrenos para futuro desarrollo	Total
Saldos al inicio de año	30,902,844	1,792,426	-	19,768,740	52,464,010
Adiciones	-	-	471,348	-	471,348
Depreciación	(1,925,609)	(136,602)	-	-	(2,062,211)
Saldo al final del año	<u>28,977,235</u>	<u>1,655,824</u>	<u>471,348</u>	<u>19,768,740</u>	<u>50,873,147</u>
Al 31 de diciembre de 2024					
Costo	56,413,666	8,265,471	471,348	19,768,740	84,919,225
Depreciación acumulada	<u>(27,436,431)</u>	<u>(6,609,647)</u>	-	-	<u>(34,046,078)</u>
Valor neto en libros	<u>28,977,235</u>	<u>1,655,824</u>	<u>471,348</u>	<u>19,768,740</u>	<u>50,873,147</u>

Año que terminó el 31 de diciembre de 2023	Edificaciones y mejoras	Equipos centros comerciales	Proyectos en desarrollo	Terrenos para futuro desarrollo	Total
Saldos al inicio de año	32,828,453	1,872,909	-	19,768,740	54,470,102
Adiciones	-	52,160	-	-	52,160
Depreciación	(1,925,609)	(132,643)	-	-	(2,058,252)
Saldo al final del año	<u>30,902,844</u>	<u>1,792,426</u>	<u>-</u>	<u>19,768,740</u>	<u>52,464,010</u>
Al 31 de diciembre de 2023					
Costo	56,413,666	8,265,470	-	19,768,740	84,447,876
Depreciación acumulada	<u>(25,510,822)</u>	<u>(6,473,044)</u>	-	-	<u>(31,983,866)</u>
Valor neto en libros	<u>30,902,844</u>	<u>1,792,426</u>	<u>-</u>	<u>19,768,740</u>	<u>52,464,010</u>

P

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Propiedades de Inversión (Continuación)

La Compañía ha considerado que el valor razonable de sus propiedades de inversión no se puede estimar fiablemente, debido a que no existe un mercado activo en el país, en donde se registren transacciones de compra y venta de centros comerciales o edificaciones similares, que permitieran generar datos fiables y comparables, adicionalmente a esto el costo o esfuerzo desproporcionado para medir las propiedades de inversión a su valor razonable no se justifica, ya que la Compañía y sus subsidiarias son privadas, así como también los usuarios de los estados financieros no están interesados en conocer y registrar los valores razonables de las propiedades de inversión; para determinar el valor razonable, la Compañía tendría que incurrir en costos elevados para contratar un experto que tuviera experiencia en valuar este tipo de edificaciones o contratar consultores financieros con experiencia, en conclusión el modelo de costo, depreciación y deterioro es el modelo que la Compañía ha utilizado y los usuarios de los estados financieros consideran es el modelo adecuado para su toma de decisiones.

Los proyectos en desarrollo se presentan a continuación:

	2024	2023
Sistema de detección de incendio	<u>471,348</u>	<u>-</u>

Los terrenos para futuro desarrollo se presentan a continuación:

	2024	2023
Terreno Metromall	<u>19,768,740</u>	<u>19,768,740</u>

Las propiedades de inversión y/o derechos sobre éstas, están incluidos en contratos de garantía con el fiduciario para garantizar el cumplimiento de los préstamos por pagar (Nota 9).

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

8. Mobiliario, Equipo y Vehículos

El movimiento de mobiliario, equipo y vehículos se presenta a continuación:

	Mobiliario y equipo	Vehículos	Total
Año que terminó el 31 de diciembre de 2024			
Saldo al inicio del año	6,631	-	6,631
Adiciones	11,927	-	11,927
Depreciaciones	<u>(3,941)</u>	<u>-</u>	<u>(3,941)</u>
Saldos al final del año	<u>14,617</u>	<u>-</u>	<u>14,617</u>
Al 31 de diciembre de 2024			
Costo	393,202	7,500	400,702
Depreciación acumulada	<u>(378,585)</u>	<u>(7,500)</u>	<u>(386,085)</u>
Valor neto en libros	<u>14,617</u>	<u>-</u>	<u>14,617</u>
	Mobiliario y equipo	Vehículos	Total
Año que terminó el 31 de diciembre de 2023			
Saldo al inicio del año	2,735	-	2,735
Adiciones	6,539	-	6,539
Depreciaciones	<u>(2,643)</u>	<u>-</u>	<u>(2,643)</u>
Saldos al final del año	<u>6,631</u>	<u>-</u>	<u>6,631</u>
Al 31 de diciembre de 2023			
Costo	381,275	7,500	388,775
Depreciación acumulada	<u>(374,644)</u>	<u>(7,500)</u>	<u>(382,144)</u>
Valor neto en libros	<u>6,631</u>	<u>-</u>	<u>6,631</u>

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

9. Préstamos

Los vencimientos de los préstamos se presentan a continuación:

	2024	2023
Uno a dos años	1,415,488	1,415,488
Entre 2 y 3 años	2,830,976	2,830,976
Entre 4 y 5 años	2,830,976	2,830,976
Más de 5 años	<u>10,498,204</u>	<u>11,913,692</u>
	<u>17,575,644</u>	<u>18,991,132</u>

Al 31 de diciembre de 2024, los préstamos se encuentran garantizados con las propiedades de inversión (Nota 7), como se presentan a continuación:

	2024	2023
Fideicomiso de garantía	16,151,866	17,452,688
Pagaré	<u>1,423,778</u>	<u>1,538,444</u>
	<u>17,575,644</u>	<u>18,991,132</u>

Las tasas de interés promedio ponderadas de estas obligaciones a la fecha del balance se presentan a continuación:

	2024	2023
Préstamos bancarios en dólares a corto plazo	<u>7.43%</u>	<u>8.29%</u>

Los préstamos bancarios han sido contratados con tasas de mercado; por lo tanto, el valor razonable de los mismos se aproxima a su valor en libros a las fechas respectivas del estado de situación financiera.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

9. Préstamos (Continuación)

El movimiento de los préstamos se detalla a continuación:

	2024	2023
Saldo al inicio del año	18,991,132	20,406,620
Abonos a préstamos	<u>(1,415,488)</u>	<u>(1,415,488)</u>
Saldo al final del año	<u>17,575,644</u>	<u>18,991,132</u>

10. Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se presentan a continuación:

	2024	2023
Cuentas por pagar comerciales	125,099	83,596
ITBMS por pagar - débito fiscal	<u>10,592</u>	<u>22,316</u>
	<u>135,691</u>	<u>105,912</u>

11. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social de la Compañía asciende a US\$1,000,000. Está representado por 1,000,000 acciones comunes con valor nominal de US\$1 y con derecho a voto.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

12. Costos y Gastos de Operación

Los costos y gastos de operación según naturaleza se presentan a continuación:

	2024	2023
Depreciación	2,066,152	2,060,895
Servicios administrativos	609,716	600,584
Honorarios profesionales	538,091	514,798
Publicidad	521,672	488,733
Mantenimiento y reparación de centros comerciales	467,851	564,746
Impuestos	267,584	285,918
Seguros	191,138	182,387
Licencias y software	146,350	113,474
Otros gastos de operación	9,017	7,067
Reversión de la provisión de deterioro de cuentas por cobrar	(789)	(3,109)
	<u>4,816,782</u>	<u>4,815,493</u>

13. Otros Ingresos

Los otros ingresos se presentan a continuación:

	2024	2023
Reembolso de seguros	87,393	82,870
Ingresos por multas	9,050	31,286
Venta de materiales	140	4,641
Ingreso por liquidación de pasivos	1,437	2
	<u>98,020</u>	<u>118,799</u>

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Gastos Financieros, Neto

Los gastos financieros netos se presentan a continuación:

	2024	2023
Intereses sobre:		
Préstamos bancarios	1,512,735	1,626,093
Comisiones bancarias	11,481	11,380
Total gastos financieros	1,524,216	1,637,473
Ingresos por intereses:		
Inversiones financieras	(200,950)	(165,149)
Gastos financieros netos	1,323,266	1,472,324

15. Impuesto sobre la Renta

La provisión por impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2024	2023
Provisión para el impuesto sobre la renta corriente	1,244,403	927,485
Provisión para el impuesto sobre la renta diferido	6,782	45,810
	1,251,185	973,295

La provisión para el impuesto sobre la renta correspondiente al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido calculada sobre la utilidad gravable imponible de la compañía incluida.

La conciliación de la tasa efectiva y la tasa del impuesto sobre la renta se presentan a continuación:

	2024	2023
Utilidad antes de la provisión para el impuesto sobre la renta	5,130,519	4,024,563
Tasa promedio ponderada de impuesto sobre la renta	25.00%	25.00%
Impuesto a tasa obligatoria	1,282,630	1,006,141
Más gastos no deducibles para fines impositivos	18,260	5,472
Excedente gasto depreciación		
Menos otros ingresos no afectos para fines impositivos	(33,400)	(39,506)
Menos otros diferencias permanentes	(23,087)	(44,622)
Provisión para el impuesto sobre la renta	1,244,403	927,485
Tasa efectiva	24.25%	23.05%

JD

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

15. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión de parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado al 31 de diciembre de 2024.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado sobre las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, usando las tasas de impuestos de los países en los cuales están domiciliadas las subsidiarias, según se presenta a continuación:

	Propiedades de inversión
Impuesto diferido - pasivo:	
Saldo a 31 de diciembre 2022	2,851,350
Cargo (acreditado) a resultados	<u>45,810</u>
Saldo a 31 de diciembre 2023	2,897,160
Cargo (acreditado) a resultados	<u>6,782</u>
Saldo a 31 de diciembre 2024	<u><u>2,903,942</u></u>

La Ley No.52 del 28 de agosto de 2012, estableció el régimen de precios de transferencia orientado a regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre partes relacionadas, y aplicables a operaciones que el contribuyente realice con partes relacionadas que sean residentes fiscales de otras jurisdicciones. Los aspectos más relevantes de esta regulación incluyen:

- Los contribuyentes deberán presentar, anualmente, una declaración informativa de las operaciones relacionadas con partes relacionadas, dentro de los seis (6) meses siguientes del cierre del período fiscal correspondiente. Esta obligación es exigible para transacciones realizadas a partir del período fiscal 2012.
- La falta de presentación del informe anterior será sancionada con multa equivalente al 1% del monto total de las operaciones con partes relacionadas.
- Las personas obligadas a presentar el informe a que se refiere el punto anterior deberán mantener un estudio de precios de transferencia, el cual deberá contener la información y el análisis que permita valorar y documentar sus operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley. El contribuyente solo deberá presentar este estudio a requerimiento de la Dirección General de Ingresos (DGI) dentro del plazo de 45 días posteriores a su solicitud.

El estudio de precio y transferencia se encuentra en proceso de elaboración.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2024

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

16. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Las principales transacciones con compañías relacionadas son con entidades que pertenecen a accionistas comunes, principalmente del segmento de centros comerciales y bienes raíces, un resumen de las principales transacciones se detalla a continuación:

En el Estado de Resultado Integral

	2024	2023
<i>Con otras compañías relacionadas</i>		
Servicios administrativos recibidos	<u>609,716</u>	<u>600,584</u>
Honorarios profesionales	<u>582,875</u>	<u>522,278</u>

La naturaleza de las transacciones corresponde al contrato de dirección y control con las compañías relacionadas, los cuales se cancelaron en su totalidad.

	2024	2023
En el Estado de Flujos de Efectivo		
<i>Con accionistas</i>		
Dividendos pagados	<u>4,450,000</u>	<u>3,335,000</u>

Dividendos Decretados

En el 2024, se decretaron y pagaron dividendos por US\$4,450,000 según Acta de Junta Ordinaria de Accionistas del 21 de marzo de 2024.

En el 2023, se decretaron y pagaron dividendos por US\$3,335,000 según Acta de Junta Ordinaria de Accionistas del 22 de marzo de 2023.

17. Acuerdos de Arrendamiento Operativo

La Compañía obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los contratos vigentes han sido pactados por períodos anuales. Los arrendatarios no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato.

Los cobros mínimos futuros por arrendamiento operativos de las propiedades de inversión donde la Compañía es el arrendador ascienden a US\$11,149,410 (2023: US\$10,002,344).

B. Estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025

**Desarrollos Urbanos
Tocumen, S. A.**

**Informe de los Auditores Independientes y
Estados financieros**

31 de diciembre de 2025

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.

(Compañía panameña)

Contenido

31 de diciembre de 2025

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 26

12

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de
Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A. (la "Compañía"), al 31 de diciembre de 2025, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025;
- el estado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requisitos éticos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados relevantes para auditorías de estados financieros en la República de Panamá y el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA). Hemos cumplido además con otras responsabilidades éticas de conformidad con los requisitos éticos de la República de Panamá y el Código IESBA.

Responsabilidades de la Gerencia y de los encargados del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES, y del control interno que la Gerencia considere como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de informes financieros de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

10

Como parte de una auditoría conforme con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos juicio profesional y mantenemos el 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 aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la Gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

JP

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Vladimir Batista Yañez, con número de idoneidad de contador público autorizado No.0267-2012.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Vladimir Batista Yañez, Socio y Vianca Cerrud, Gerente.

PricewaterhouseCoopers
25 de febrero de 2026
Panamá, República de Panamá

Vladimir Batista Yañez
Vladimir Batista Yañez
CPA 0267-2012

JP

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2025	2024
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	5,805,863	6,161,542
Cuentas por cobrar	5	49,465	106,004
Gastos pagados por anticipado		115,845	113,778
Total de activos corrientes		5,971,173	6,381,324
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	48,897,627	50,873,147
Mobiliario, equipo, y vehículos	7	99,804	14,617
Total de activos no corrientes		48,997,431	50,887,764
Total de activos		54,968,604	57,269,088
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Porción corriente de préstamos a largo plazo	8	1,415,488	1,415,488
Anticipos recibidos de clientes		123,259	475,480
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	46,330	135,691
Impuesto sobre la renta por pagar		272,182	298,581
Total de pasivos corrientes		1,857,259	2,325,240
Pasivos no corrientes			
Préstamos a largo plazo	8	14,744,668	16,160,156
Impuesto sobre la renta diferido	14	2,874,176	2,903,942
Total de pasivos no corrientes		17,618,844	19,064,098
Total de pasivos		19,476,103	21,389,338
Patrimonio			
Capital social	10	1,000,000	1,000,000
Utilidades retenidas		34,492,501	34,879,750
Total de patrimonio		35,492,501	35,879,750
Total de pasivos y patrimonio		54,968,604	57,269,088

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

10

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2025	2024
Ingresos			
Arrendamiento de locales comerciales		11,337,191	10,621,158
Ingreso por eventos y espacios publicitarios		579,880	551,389
Otros ingresos	12	<u>264,588</u>	<u>98,020</u>
Total de ingresos		<u>12,181,659</u>	<u>11,270,567</u>
Costos y gastos de operación	11		
Costo de operación		(1,340,741)	(1,369,538)
Gastos administrativos y generales		<u>(1,543,242)</u>	<u>(1,381,092)</u>
Total de costos y gastos de operación		<u>(2,883,983)</u>	<u>(2,750,630)</u>
Utilidad antes de depreciación, gastos financieros netos, e impuesto sobre la renta		9,297,676	8,519,937
Depreciación	6,7	<u>(2,075,629)</u>	<u>(2,066,152)</u>
Utilidad de operación antes de gastos financieros, netos e impuesto sobre la renta		<u>7,222,047</u>	<u>6,453,785</u>
Ingresos financieros	13	124,762	200,950
Gastos financieros	13	<u>(1,236,383)</u>	<u>(1,524,216)</u>
Gastos financieros, netos		<u>(1,111,621)</u>	<u>(1,323,266)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		6,110,426	5,130,519
Impuesto sobre la renta corriente	14	(1,527,441)	(1,244,403)
Impuesto sobre la renta diferido	14	<u>29,766</u>	<u>(6,782)</u>
Utilidad neta		<u>4,612,751</u>	<u>3,879,334</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

12

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	<u>Capital social</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023		1,000,000	35,450,416	36,450,416
<i>Resultado integral</i>				
Utilidad neta		-	3,879,334	3,879,334
<i>Transacciones con accionistas</i>				
Dividendos pagados	15	<u>-</u>	<u>(4,450,000)</u>	<u>(4,450,000)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024		1,000,000	34,879,750	35,879,750
<i>Resultado integral</i>				
Utilidad neta		-	4,612,751	4,612,751
<i>Transacciones con accionistas</i>				
Dividendos pagados	15	<u>-</u>	<u>(5,000,000)</u>	<u>(5,000,000)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025		<u>1,000,000</u>	<u>34,492,501</u>	<u>35,492,501</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2025	2024
Flujos de efectivo en las actividades de operación			
Utilidad neta		4,612,751	3,879,334
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Depreciación	6,7	2,075,629	2,066,152
Impuesto sobre la renta	14	1,497,675	1,251,185
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	11	44,428	(789)
Gastos financieros, netos	13	1,111,621	1,323,266
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas y documentos por cobrar		12,111	(37,805)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		(2,067)	187,735
Anticipos recibidos de clientes		(352,221)	51,533
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(89,361)	29,779
Efectivo neto provisto por las operaciones antes de intereses e impuestos		8,910,566	8,750,390
Intereses recibidos		124,762	200,950
Intereses pagados		(1,236,383)	(1,524,216)
Impuestos pagados		(1,553,840)	(1,200,588)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>6,245,105</u>	<u>6,226,536</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión			
Adiciones de propiedades de inversión	6	(185,296)	(471,348)
Adiciones de mobiliario, equipo y vehículos	7	-	(11,927)
Disminución de certificados de depósito a plazo		-	2,800,000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(185,296)</u>	<u>2,316,725</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento			
Pago de préstamos	8	(1,415,488)	(1,415,488)
Pago de dividendos		(5,000,000)	(4,450,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(6,415,488)</u>	<u>(5,865,488)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(355,679)	2,677,773
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>6,161,542</u>	<u>3,483,769</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	<u>5,805,863</u>	<u>6,161,542</u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de estos estados financieros.

JD

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información General

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A. (la “Compañía”) fue constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública del 21 de septiembre de 2006. La Compañía se dedica al arrendamiento y venta de locales comerciales e inició operaciones el 5 de octubre de 2006. Es una subsidiaria 100% propiedad de International Group Developers, Inc. La sociedad que constituye la última controladora de la Compañía es Prisma, S. A., empresa domiciliada en Panamá, República de Panamá.

Descripción del Complejo Turístico Comercial

El Complejo Turístico Comercial Metromall es un complejo de usos múltiples totalmente cerrado y climatizado, dirigido a un segmento popular, que cuenta con 264 locales.

Se encuentra ubicado en un terreno de 24.5 hectáreas en Vía Tocumen frente al desarrollo comercial Los Pueblos y empezó a operar el 15 de noviembre de 2009.

Con fecha 24 de febrero de 2026, el Director Financiero de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros. Estos estados financieros estarán disponibles para los accionistas y otros usuarios a partir de la fecha de celebración de la Junta General de Accionistas.

2. Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior, a menos que se indique lo contrario.

Base de Preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) (Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES), sobre la base de costo histórico.

La preparación de los estados financieros de conformidad con la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los importes registrados de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de los ingresos y gastos durante el período que se informa. Aunque estos estimados se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad, o aquellas áreas donde los supuestos y estimaciones son relevantes para los estados financieros son divulgadas en la Nota 2.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

Revisión de la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES Aplicable a Períodos Futuros

El 27 de febrero de 2025, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) emitió la tercera edición de la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES, representando la actualización de la versión de 2015.

Esta revisión refleja el esfuerzo del IASB por modernizar la norma, incorporando principios simplificados de las Normas de Contabilidad NIIF, pero conservando un enfoque simplificado y proporcional, diseñado para satisfacer las necesidades de las pequeñas y medianas entidades.

A continuación, se resumen los principales cambios introducidos:

- *Estado de flujos de efectivo (Sección 7)*
Se incorpora el requisito de presentar una conciliación de los pasivos derivados de actividades de financiamiento (tanto flujos como no flujos de efectivo) y se requiere la revelación de acuerdos de financiamiento con proveedores.
- *Instrumentos financieros (Sección 11)*
Se fusionan las antiguas secciones 11 y 12 en una sola, alineando ciertos principios con la NIIF 9. Se elimina la opción de aplicar la NIC 39 y se mantiene el modelo de pérdida incurrida para el deterioro (no se adopta el modelo de pérdidas esperadas). También se introducen nuevos requerimientos de revelación como análisis de antigüedad y vencimiento de activos y pasivos financieros.
- *Medición del valor razonable (Sección 12)*
Se crea una nueva sección específica que centraliza todos los requisitos sobre medición y revelación del valor razonable, basándose en los principios de la NIIF 13.
- *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes (Sección 23)*
Se reemplaza el enfoque de riesgos y ventajas por un modelo de cinco pasos basado en la NIIF 15, ofreciendo mayor claridad en contratos con múltiples componentes o contraprestación variable, con simplificaciones para facilitar su aplicación en PYMES, que incluye:
 - Identificación de las obligaciones de desempeño.
 - Asignación del precio de la transacción.
 - Reconocimiento de ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen dichas obligaciones.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

Revisión de la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES Aplicable a Períodos Futuros (continuación)

No se introdujeron cambios en relación con arrendamientos (NIIF 16), criptomonedas, ni activos por tarifas reguladas (NIIF 14). Estos temas serán considerados en futuras revisiones. Las revisiones de la norma se seguirán realizando aproximadamente cada tres años para garantizar estabilidad normativa.

La tercera edición será de aplicación obligatoria de forma retroactiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, con ciertas excepciones disponibles, y se permite su adopción anticipada.

La Compañía no ha considerado adoptarla anticipadamente y está evaluando actualmente los impactos potenciales de esta nueva edición en sus futuros estados financieros para su adopción en la fecha de entrada en vigor.

Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros son medidas utilizando la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la entidad, que es el balboa (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. El dólar (US\$) circula y es de libre cambio en la República de Panamá. Los estados financieros y las respectivas notas se presentan en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América.

Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad. La Compañía aplica lo establecido en la Sección 11 - Instrumentos Financieros Básicos, de la Norma de Contabilidad NIIF para las PYMES, para contabilizar todos sus instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros básicos incluidos en los estados financieros son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes de efectivo.
- Cuentas y documentos por cobrar.
- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.
- Préstamos por pagar.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento original es igual o menor a tres meses.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales son reconocidas inicialmente a su valor razonable, representadas por el valor original de la factura, y subsecuentemente son medidas al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo menos cualquier estimación para deterioro. Cuando existen incumplimientos o morosidad de pago, la Compañía reconoce intereses moratorios. El valor en libros del activo es rebajado a través del uso de una cuenta de estimación, y el monto de la pérdida es reconocido en los resultados del período en que se identifica. Los saldos por cobrar que se dan de baja contra la estimación son registrados hasta el momento en que se hayan agotado todas las gestiones de cobro y se concluye que el saldo es incobrable. Las recuperaciones posteriores de los montos previamente dados de baja son acreditadas contra la cuenta de estimación. La Compañía revisa en cada fecha de los estados financieros si existe evidencia objetiva sobre si sus cuentas y documento por cobrar está deteriorado.

Una cuenta por cobrar está deteriorada y se incurre en pérdidas por deterioro sólo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial y tienen un impacto sobre los flujos futuros estimados del activo o grupo de activos financieros que puede ser estimado de forma fiable.

Los criterios utilizados para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen: dificultades financieras significativas del emisor o deudor; una violación del contrato, como mora o incumplimiento en los pagos de principal o intereses (más de 30 días de vencido) son considerados indicadores de que la cuenta por cobrar está deteriorada; cuando por razones legales o económicas se le otorga al deudor concesiones a raíz de sus dificultades financieras que no se darían de otra forma; cuando es probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión están compuestas básicamente por locales en centros comerciales, apartamentos, equipos que forman parte de las construcciones y proyectos en desarrollo, y son mantenidas para obtener ingreso por alquileres a largo plazo. Las propiedades de inversión son contabilizadas a su costo de adquisición o construcción, menos la depreciación acumulada calculada de acuerdo con la vida útil estimada de los activos y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si las hubiere. Los proyectos en desarrollo se valúan al costo acumulado de construcción. Los costos posteriores en ampliaciones y mejoras que amplían la vida útil se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a los elementos de propiedades de inversión vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada, la cual es revisada periódicamente por la Administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas se presentan a continuación:

	Años
Edificaciones y mejoras	10 a 30
Equipo	3 a 8

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de las propiedades y activos.

Los terrenos para futuro desarrollo están registrados a su costo de adquisición, que incluye la capitalización de todos aquellos costos asociados con el mejoramiento del inmueble. Dichos bienes no son sujetos de depreciación y son transferidos a proyectos en desarrollo a medida que se inicia la construcción de las propiedades de inversión.

Mobiliario, Equipo y Vehículos

El mobiliario, equipo y los vehículos son contabilizados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada calculada de acuerdo con la vida útil estimada de los activos y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

JD

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Mobiliario, Equipo y Vehículos (continuación)

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a los elementos de mobiliario, equipo y vehículos vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para cada tipo de activo, la cual es revisada periódicamente por la Administración de la Compañía.

Los desembolsos por mejoras que amplían la vida útil del bien se capitalizan y se deprecian sobre el resto de la vida útil estimada de los activos respectivos. Las vidas útiles estimadas se presentan a continuación:

	Años
Mobiliario y equipo	3 a 7
Vehículos	5

Las ganancias o pérdidas provenientes del retiro o venta se incluyen en los resultados del período, así como los gastos por reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

Deterioro de Activos no Financieros

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos no financieros, con el objeto de identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Los ajustes que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en una transacción en condiciones de mercado, menos los costos necesarios estimados para llevar a cabo la venta. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Arrendamientos como Arrendador

Los activos que se mantienen arrendados se incluyen como propiedades de inversión. La Compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles sino únicamente contratos de arrendamientos operativos. Los depósitos en garantía recibidos de clientes que son reembolsables al término del contrato de arrendamiento son registrados como pasivo. Los pagos mensuales por arrendamiento se registran como ingreso con base en el método de línea recta.

Préstamos a Largo Plazo

Los préstamos son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización de cualquier prima o descuento.

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo, en el resultado del período en el que se incurren.

Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta comprende tanto el impuesto corriente como el diferido. El impuesto sobre la renta corriente es el que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, usando la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado de situación financiera. La Compañía calcula el impuesto aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta, los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes.

El impuesto sobre la renta diferido es provisto usando el método de pasivos del estado de situación financiera, en el cual los activos y los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos con base en las diferencias temporarias que existan entre el importe en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

El activo y pasivo por el impuesto sobre la renta se presentan netos, cuando existe un derecho legal para compensarlos y cuando dichos impuestos están relacionados con la misma autoridad fiscal.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor razonable y no devengan intereses, subsecuente estas cuentas se registran al costo amortizado usando el método del interés efectivo.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, y donde es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de las ventas, impuesto al valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos fluyan a la entidad y los criterios específicos se han cumplido para cada una de las actividades de la Compañía, tal como se describe a continuación:

- Los ingresos por arrendamiento operativo y publicidad se reconocen en función del tiempo transcurrido según los contratos de arrendamiento por el método de línea recta.
- Los ingresos relacionados con los arrendamientos de algunos locales se determinan aplicando un porcentaje sobre las ventas netas mensuales reportadas o el canon mínimo de arrendamiento, el que sea mayor, según se ha establecido en los contratos de arrendamiento.
- Los ingresos por eventos y espacios publicitarios se reconocen en la medida en que el servicio es prestado por la Compañía.
- Los otros ingresos se reconocen cuando efectivamente se devengan.
- Los anticipos recibidos de clientes sobre ventas no facturados o no escriturados son reconocidos como pasivo corriente en la cuenta de anticipos de clientes.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el período en el cual los dividendos son aprobados al accionista.

Estimaciones Contables y Juicios Críticos

Los estimados y juicios son constantemente evaluados y están basados en experiencia histórica, así como otros factores incluyendo expectativas de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo efectúa estimaciones y suposiciones acerca del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, serán iguales pocas veces a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y suposiciones que tienen un nivel de riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores registrados de activos y pasivos dentro del siguiente año financiero son presentadas a continuación:

Vida Útil de Propiedades de Inversión

La Compañía hace juicios en la evaluación de las vidas útiles estimadas de los activos que componen la propiedad de inversión. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta, basado en las vidas útiles estimadas de los activos.

Esos estimados están basados en el análisis de los ciclos de vida de los activos. Las vidas útiles son revisadas, y ajustadas de ser apropiado, a cada fecha del balance general. Durante el año terminado el 31 de diciembre, la gerencia revisó este estimado y no resultaron ajustes.

Medición de las Propiedades de Inversión

La Norma de Contabilidad para las PYMES requiere que las propiedades de inversión sean medidas a valor razonable luego del reconocimiento inicial, cuando éste se puede medir de manera fiable y sin esfuerzo desproporcionado. La Administración de la Compañía ha adoptado el método de costo-depreciación-deterioro considerando que no existe información pública disponible sobre valores de mercado de propiedades similares que resulten confiables, y que producir dicho valor de mercado por otros medios implican un esfuerzo desproporcionado, incluyendo la contratación de expertos externos sobre una base continua, entre otras limitantes. Además, la Administración considera que el método adoptado resulta más útil y relevante para los usuarios de los estados financieros consolidados.

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros conforme a las categorías establecidas para su clasificación se presentan a continuación:

	2025	2024
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	5,805,863	6,161,542
Cuentas y documentos por cobrar (Nota 5)	<u>49,465</u>	<u>106,004</u>
	<u>5,855,328</u>	<u>6,267,546</u>
Pasivos financieros		
Préstamos a largo plazo (Nota 8)	16,160,156	17,575,644
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	<u>46,330</u>	<u>135,691</u>
	<u>16,206,486</u>	<u>17,711,335</u>

4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presentan a continuación:

	2025	2024
Depósitos en cuenta corriente	1,305,863	3,661,542
Depósitos a plazo	<u>4,500,000</u>	<u>2,500,000</u>
	<u>5,805,863</u>	<u>6,161,542</u>

A las fechas de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

En el 2025, los certificados de depósito por US\$4,500,000 (2024: US\$2,500,000) generan intereses promedios de 4.02% y vencen el 19 de marzo de 2026 (2024: generan intereses de 4.30% y vencen el 27 de enero de 2025).

JP

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	2025	2024
Cuentas por cobrar comerciales	80,051	148,900
Menos - estimación por deterioro	<u>(30,586)</u>	<u>(42,896)</u>
	<u>49,465</u>	<u>106,004</u>

El movimiento de la estimación por deterioro de cuentas por cobrar a clientes se presenta a continuación:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	(42,896)	(63,146)
Reversión de estimación cargada en los resultados del año (Nota 11)	(44,428)	789
Castigo de cuentas deterioradas	<u>56,738</u>	<u>19,461</u>
Saldo al final del año	<u>(30,586)</u>	<u>(42,896)</u>

Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar, su valor en libros se considera su valor razonable.

6. Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

Año que terminó el 31 de diciembre de 2025	Edificaciones y mejoras	Equipos centros comerciales	Proyectos en desarrollo	Terrenos para futuro desarrollo	Total
Saldo al inicio de año	28,977,235	1,655,824	471,348	19,768,740	50,873,147
Adiciones	-	-	185,296	-	185,296
Traslado a mobiliario y equipo (Nota 7)	-	-	(95,580)	-	(95,580)
Traslado de proyectos en desarrollo	-	540,302	(540,302)	-	-
Depreciación	<u>(1,925,447)</u>	<u>(139,789)</u>	-	-	<u>(2,065,236)</u>
Saldo al final del año	<u>27,051,788</u>	<u>2,056,337</u>	<u>20,762</u>	<u>19,768,740</u>	<u>48,897,627</u>
Al 31 de diciembre de 2025					
Costo	56,413,666	8,805,773	20,762	19,768,740	85,008,941
Depreciación acumulada	<u>(29,361,878)</u>	<u>(6,749,436)</u>	-	-	<u>(36,111,314)</u>
Valor neto en libros	<u>27,051,788</u>	<u>2,056,337</u>	<u>20,762</u>	<u>19,768,740</u>	<u>48,897,627</u>

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Año que terminó el 31 de diciembre de 2024	Edificaciones y mejoras	Equipos centros comerciales	Proyectos en desarrollo	Terrenos para futuro desarrollo	Total
Saldos al inicio de año	30,902,844	1,792,426	-	19,768,740	52,464,010
Adiciones	-	-	471,348	-	471,348
Depreciación	(1,925,609)	(136,602)	-	-	(2,062,211)
Saldo al final del año	<u>28,977,235</u>	<u>1,655,824</u>	<u>471,348</u>	<u>19,768,740</u>	<u>50,873,147</u>
Al 31 de diciembre de 2024					
Costo	56,413,666	8,265,471	471,348	19,768,740	84,919,225
Depreciación acumulada	<u>(27,436,431)</u>	<u>(6,609,647)</u>	-	-	<u>(34,046,078)</u>
Valor neto en libros	<u>28,977,235</u>	<u>1,655,824</u>	<u>471,348</u>	<u>19,768,740</u>	<u>50,873,147</u>

La Compañía ha considerado que el valor razonable de sus propiedades de inversión no se puede estimar fiablemente, debido a que no existe un mercado activo en el país, en donde se registren transacciones de compra y venta de centros comerciales o edificaciones similares, que permitieran generar datos fiables y comparables, adicionalmente a esto el costo o esfuerzo desproporcionado para medir las propiedades de inversión a su valor razonable no se justifica, ya que la Compañía y sus subsidiarias son privadas, así como también los usuarios de los estados financieros no están interesados en conocer y registrar los valores razonables de las propiedades de inversión; para determinar el valor razonable, la Compañía tendría que incurrir en costos elevados para contratar un experto que tuviera experiencia en valuar este tipo de edificaciones o contratar consultores financieros con experiencia, en conclusión el modelo de costo, depreciación y deterioro es el modelo que la Compañía ha utilizado y los usuarios de los estados financieros consideran es el modelo adecuado para su toma de decisiones.

Los proyectos en desarrollo se presentan a continuación:

	2025	2024
Cuarto de máquina de elevadores	20,762	-
Sistema de detección de incendio	-	<u>471,348</u>
	<u>20,762</u>	<u>471,348</u>

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Propiedades de Inversión (Continuación)

Los terrenos para futuro desarrollo se presentan a continuación:

	2025	2024
Terreno Metromall	<u>19,768,740</u>	<u>19,768,740</u>

Las propiedades de inversión y/o derechos sobre éstas, están incluidos en contratos de garantía con el fiduciario para garantizar el cumplimiento de los préstamos a largo plazo por pagar (Nota 8).

7. Mobiliario, Equipo y Vehículos

El movimiento de mobiliario, equipo y vehículos se presenta a continuación:

	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2025			
Saldo al inicio del año	14,617	-	14,617
Traslado de propiedades de inversión (Nota 6)	95,580	-	95,580
Depreciación	<u>(10,393)</u>	<u>-</u>	<u>(10,393)</u>
Saldos al final del año	<u>99,804</u>	<u>-</u>	<u>99,804</u>
Al 31 de diciembre de 2025			
Costo	488,782	7,500	496,282
Depreciación acumulada	<u>(388,978)</u>	<u>(7,500)</u>	<u>(396,478)</u>
Valor neto en libros	<u>99,804</u>	<u>-</u>	<u>99,804</u>
	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2024			
Saldo al inicio del año	6,631	-	6,631
Adiciones	11,927	-	11,927
Depreciación	<u>(3,941)</u>	<u>-</u>	<u>(3,941)</u>
Saldos al final del año	<u>14,617</u>	<u>-</u>	<u>14,617</u>
Al 31 de diciembre de 2024			
Costo	393,202	7,500	400,702
Depreciación acumulada	<u>(378,585)</u>	<u>(7,500)</u>	<u>(386,085)</u>
Valor neto en libros	<u>14,617</u>	<u>-</u>	<u>14,617</u>

J

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

8. Préstamos a Largo Plazo

Los préstamos bancarios están compuestos como se presentan a continuación:

	2025	2024
Porción corriente de préstamos a largo plazo	1,415,488	1,415,488
Préstamos a largo plazo	<u>14,744,668</u>	<u>16,160,156</u>
	<u>16,160,156</u>	<u>17,575,644</u>

Los vencimientos de los préstamos se presentan a continuación:

	2025	2024
A un año	1,415,488	1,415,488
Entre 2 y 3 años	2,830,976	2,830,976
Entre 4 y 5 años	2,830,976	2,830,976
Más de 5 años	<u>9,082,716</u>	<u>10,498,204</u>
	<u>16,160,156</u>	<u>17,575,644</u>

Al 31 de diciembre, los préstamos se encuentran garantizados con las propiedades de inversión y otros, como se presentan a continuación:

	2025	2024
Fideicomiso de garantía	14,851,045	16,151,866
Pagarés	<u>1,309,111</u>	<u>1,423,778</u>
	<u>16,160,156</u>	<u>17,575,644</u>

La tasa de interés promedio ponderada de estas obligaciones a la fecha del estado de situación financiera es 6.77% (2024: 7.43%).

El movimiento de los préstamos a largo plazo se detalla a continuación:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	17,575,644	18,991,132
Abonos a préstamos	<u>(1,415,488)</u>	<u>(1,415,488)</u>
Saldo al final del año	<u>16,160,156</u>	<u>17,575,644</u>

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

9. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se presentan a continuación:

	2025	2024
Cuentas por pagar comerciales	21,441	125,099
ITBMS por pagar – débito fiscal	<u>24,889</u>	<u>10,592</u>
	<u>46,330</u>	<u>135,691</u>

10. Capital Social

El capital social de la Compañía asciende a US\$1,000,000, representado por 30,000 acciones comunes sin valor nominal y con derecho a voto.

11. Costos y Gastos de Operación

Los costos y gastos de operación, según su naturaleza, se presentan a continuación:

	2025	2024
Servicios administrativos	642,755	609,716
Honorarios profesionales	595,899	538,091
Publicidad	568,462	521,672
Mantenimiento y reparación de centros comerciales	342,051	467,851
Impuestos	308,427	267,584
Seguros	197,731	191,138
Licencias y software	175,467	146,350
Otros gastos de operación	8,763	9,017
Estimación (reversión) de deterioro de cuentas por cobrar	<u>44,428</u>	<u>(789)</u>
	<u>2,883,983</u>	<u>2,750,630</u>

12. Otros Ingresos

Los otros ingresos se presentan a continuación:

	2025	2024
Ingreso por liquidación de cuentas contables antiguas	150,730	1,437
Reembolso de seguros	88,947	87,393
Ingresos por multas	23,934	9,050
Venta de materiales	<u>977</u>	<u>140</u>
	<u>264,588</u>	<u>98,020</u>

12

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Gastos Financieros, Netos

Los gastos financieros, netos, se presentan a continuación:

	2025	2024
Intereses sobre:		
Préstamos bancarios	1,225,368	1,512,735
Comisiones bancarias	<u>11,015</u>	<u>11,481</u>
Total gastos financieros	<u>1,236,383</u>	<u>1,524,216</u>
Ingresos por intereses:		
Inversiones financieras	<u>(124,762)</u>	<u>(200,950)</u>
Gastos financieros, netos	<u><u>1,111,621</u></u>	<u><u>1,323,266</u></u>

14. Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2025	2024
Impuesto sobre la renta corriente	1,527,441	1,244,403
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(29,766)</u>	<u>6,782</u>
	<u><u>1,497,675</u></u>	<u><u>1,251,185</u></u>

El impuesto sobre la renta ha sido calculado sobre la utilidad gravable imponible.

La conciliación de la tasa efectiva y la tasa del impuesto sobre la renta se presentan a continuación:

	2025	2024
Utilidad antes de la provisión para el impuesto sobre la renta	<u>6,110,426</u>	<u>5,130,519</u>
Tasa de impuesto sobre la renta	25.00%	25.00%
Impuesto a la tasa vigente	1,527,606	1,282,630
Más gastos no deducibles	16,826	18,260
Menos otros ingresos no gravables	(25,646)	(33,400)
Menos otras diferencias permanentes	<u>8,655</u>	<u>(23,087)</u>
Provisión para el impuesto sobre la renta	<u><u>1,527,441</u></u>	<u><u>1,244,403</u></u>
Tasa efectiva	<u><u>25.00%</u></u>	<u><u>24.25%</u></u>

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión de parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado al 31 de diciembre de 2025.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado sobre las diferencias entre los valores contables y fiscales de las propiedades de inversión, usando las tasas de impuestos de los países en los cuales están domiciliadas las subsidiarias, según se presenta a continuación:

	<u>Propiedades de inversión</u>
Impuestos diferidos - pasivos:	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	2,897,160
Cargo (acreditado) a resultados	<u>6,782</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	2,903,942
Cargo (acreditado) a resultados	<u>(29,766)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u><u>2,874,176</u></u>

La Ley No.52 del 28 de agosto de 2012, estableció el régimen de precios de transferencia orientado a regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre partes relacionadas, y aplicables a operaciones que el contribuyente realice con partes relacionadas que sean residentes fiscales de otras jurisdicciones. Los aspectos más relevantes de esta regulación incluyen:

- Los contribuyentes deberán presentar, anualmente, una declaración informativa de las operaciones relacionadas con partes relacionadas, dentro de los seis (6) meses siguientes del cierre del período fiscal correspondiente. Esta obligación es exigible para transacciones realizadas a partir del período fiscal 2012.
- La falta de presentación del informe anterior será sancionada con multa equivalente al 1% del monto total de las operaciones con partes relacionadas.
- Las personas obligadas a presentar el informe a que se refiere el punto anterior deberán mantener un estudio de precios de transferencia, el cual deberá contener la información y el análisis que permita valorar y documentar sus operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley. El contribuyente solo deberá presentar este estudio a requerimiento de la Dirección General de Ingresos (DGI) dentro del plazo de 45 días posteriores a su solicitud.

El estudio de precio de transferencia del periodo 2025 se encuentra en proceso de elaboración.

JD

Desarrollos Urbanos Tocumen, S. A.
(Compañía panameña)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

15. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Las principales transacciones con compañías relacionadas son con entidades que pertenecen a accionistas comunes, un resumen de las principales transacciones se presenta a continuación:

	2025	2024
En el Estado de Resultado Integral		
<i>Con otras compañías relacionadas</i>		
Servicios administrativos recibidos	<u>1,276,006</u>	<u>1,192,591</u>

La naturaleza de las transacciones corresponde a los contratos de dirección y control, servicios administrativos y soporte informático con las compañías relacionadas, los cuales se cancelaron en su totalidad.

	2025	2024
En el Estado de Cambio en el Patrimonio		
<i>Con accionistas</i>		
Dividendos pagados	<u>5,000,000</u>	<u>4,450,000</u>

Dividendos Decretados

En el 2025, se decretaron y pagaron dividendos por US\$5,000,000 (2024: US\$4,450,000) según Acta de Junta Ordinaria de Accionistas del 21 de marzo de 2025 (2024: 21 de marzo de 2024).

16. Acuerdos de Arrendamiento Operativo

La Compañía obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los contratos vigentes han sido pactados por períodos anuales. Los arrendatarios no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato.

Los cobros mínimos futuros por arrendamiento operativos de las propiedades de inversión donde la Compañía es el arrendador ascienden a US\$12,023,851 (2024: US\$11,149,410).

JP