PROSPECTO INFORMATIVO
Gabanna Investment Corp.

Sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante la Escritura Pública No. 6,132 de 11 de marzo de 2008 e inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público a la Ficha 607555 y Documento 1308205, con fecha 12 de marzo de 2008. Sus oficinas administrativas se encuentran ubicadas en Calle 50 y Avenida Federico Boyd, Edificio No.431, Panamá, República de Panamá.

PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS
US$30,000,000.00

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

Mediante reunión conjunta de Asamblea Extraordinaria Accionistas y Junta Directiva del Emisor celebrada el dieciséis (16) de junio de dos mil veinticinco (2025) se autorizó la Oferta Pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos (los "Bonos Corporativos" o los "Bonos") de Gabanna Investment Corp. (el "Emisor") por un valor de hasta Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000) y sus múltiplos, emitidos en múltiples Series, Series Senior Garantizadas, Series Senior no Garantizadas y Series Subordinadas, según lo estime conveniente el Emisor con base a sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado. Las series se emitirán por una suma máxima mancomunada de hasta Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. La emisión y oferta pública de los Bonos descritos en este Prospecto Informativo está sujeta a su registro en la Superintendencia del Mercado de Valores y a su listado en la Bolsa Latinoamericana de Valores. La Fecha de Oferta Respectiva, Fecha de Emisión, la Tasa de Interés, las Fechas de Pago de los Intereses, la Fecha de Vencimiento, la Redención Anticipada, el Monto, el Pago de Capital, que podría ser mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada o mediante amortizaciones periódicas, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales (cuya respectiva tabla de amortización será incluida en el Suplemento al Prospecto Informativo) o en abonos extraordinarios a capital, y el detalle de las garantías o la ausencia de las mismas, serán notificados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante Suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). Este Suplemento será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores. Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada, lo que ocurra primero. La Tasa de Interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable y será determinada según las necesidades del Emisor y la demanda del mercado. Para cada una de las Series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser de manera mensual, trimestral, semestral, anual y/o al vencimiento según se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto a Capital del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. El pago de intereses se hará el último día hábil de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. El Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de cada Serie se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada o mediante amortizaciones periódicas, ya sean mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales (cuya respectiva tabla de amortización será incluida en el Suplemento al Prospecto Informativo) o en abonos extraordinarios a capital.

En caso de colocarse la totalidad de la emisión, la relación del valor nominal entre el capital pagado del Emisor representaría 3,000 veces del capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2025. El 10 de Octubre de 2025, la agencia calificadora PCR le asignó a la presente Emisión del Programa Rotativo de Bonos Corporativos la categoría de riesgo A+.pa a las Series Senior Garantizadas, la categoría A.pa a las Series Senior No Garantizadas, y la categoría A-.pa a las Series Subordinadas, todas con perspectiva Estable. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN.**

Precio Inicial de la Oferta: 100%

US$	**Precio al Público**	**Comisiones y Gastos ***	**Monto Neto al Emisor**
Por unidad	1,000.00	16.19	983.81
Total	**30,000,000.00**	485,779.58	29,514,220.42

*Asumiendo la colocación del Programa en su totalidad

Fecha de Impresión: 23 de octubre de 2025 **Fecha de Oferta Inicial: 27 de octubre de 2025**

Resolución No. SMV-429-25 del 23 de octubre de 2025

prival

EMISOR
GABANNA INVESTMENT CORP.
Calle 50 y Avenida Federico Boyd
Edificio No. 431
Panamá, República de Panamá.
Teléfono: +507 204 - 4070
Atención: Marta Lewis de Cardoze y Ana Durán
martalewisdecardoze@gmail.com / ana@fglg.org.pa

REGISTRO DE VALORES
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Calle 50, Edificio Global Plaza Piso 8
Apartado Postal 0832-2281 WTC
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

ESTRUCTURADOR
PRIVAL BANK, S.A.
Santa María Business District, Boulevard Santa María #72, Torre 1
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900, Fax: 303-1939
Atención: Manuel Torres
Inversion.pa@prival.com
www.prival.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA
PRIVAL SECURITIES, INC.
Santa María Business District, Boulevard Santa María #72, Torre 1
Apartado Postal 0832-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900 Fax: 303-1939
Atención: José Alba
trading@prival.com
www.prival.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
PRIVAL BANK, S.A.
Santa María Business District, Boulevard Santa María #72, Torre 1
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900, Fax: 303-1939
Atención: Manuel Torres
Inversion.pa@prival.com
www.prival.com

AGENTE FIDUCIARIO
PRIVAL TRUST, S.A.
Santa María Business District, Boulevard Santa María#72, Torre 1
Apartado Postal 0832-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900 Fax: 303-1939
Atención: Yamlleth Ortega
Trust.pa@prival.com
www.prival.com

LISTADO DE VALORES
BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. ("LATINEX")
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Calle 49 y Avenida Federico Boyd
Apartado Postal 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966
Fax: (507) 269-2457
Atención: Olga Cantillo
bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

CENTRAL DE CUSTODIA
CENTRAL LATIONAMERICANA DE VALORES, S.A. ("LATINCLEAR")
Calle 49 y Avenida Federico Boyd
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105
Fax: (507) 214-8175
Atención: María Guadalupe Caballero
operaciones@latinexgroup.com
Sitio web: wwwlatinexcentral.com

ASESORES LEGALES
VIRTU ATELIER LEGAL
Edificio Boulevard del Este, Oficina 601
Costa del Este, Panamá
República de Panamá
Teléfono: 387-8655
Atención: Virtù Atelier Legal
virtu@virtuateller.legal
www.virtuateller.legal

AUDITORES EXTERNOS
Y. Serracín & Asociados
Edificio SFC, Oficina 26B
Calle 55 Obarrio, Panamá
República de Panamá
Teléfono: (507) 6675-9627
Atención: Yanira Serracín
yanira@yserracin-asoc.com

CALIFICADORA DE RIESGO
PACIFIC CREDIT RATING
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 203 – 1474
Atención: Tatiana Torres
ttortres@ratingspcr.com
www.ratingspcr.com

prival

ÍNDICE

I. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS, CONDICIONES DE LA OFERTA Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA 1
II. FACTORES DE RIESGO 8
A. Riesgo de la Oferta 8
B. Riesgo del Emisor 13
C. Riesgo del Entorno 14
D. Riesgo de la Industria 15
III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA 16
A. Detalles de la Oferta 16
1. Programa Rotativo de Bonos Corporativos y su Monto 17
2. Forma y Denominación de los Bonos 17
3. Precio Inicial de la Oferta 18
4. Título y Transferencia del Bono 19
5. Agente de Pago, Registro y Transferencia 19
6. Prelación 20
7. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital 20
8. Tasa de Interés, Cómputo y Pago de Intereses 21
9. Condiciones Especiales para el Pago de Intereses de las Series Subordinadas 22
11. Intereses Moratorios 23
12. Dinero No Reclamado 23
13. Retención por Impuestos 23
14. Redención Anticipada 23
15. Modificaciones y Cambios 24
16. Declaraciones 25
17. Obligaciones de Hacer 26
18. Obligaciones de No Hacer 28
19. Condiciones Financieras y de Cobertura 29
20. Eventos de Incumplimiento 29
21. Notificaciones 31
22. Restricciones de la Emisión 32
23. Ley Aplicable 32
B. Plan de Distribución 32
C. Mercados 33
D. Gastos de la Emisión 33
E. Uso de Fondos 34
F. Impacto de la Emisión 34
G. Garantías 35
1. Generales de las Garantías 35
2. Generales de Futuros Fideicomisos de Garantía y Administración que podrán ser constituidos para las Series Senior Garantizadas: 36

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR 45
A. Historia y Desarrollo del Emisor 45
B. Capitalización y Endeudamiento 45
C. Capital Accionario 46
D. Descripción del Negocio 46
1. Giro Normal del Negocio 46
2. Descripción de la Industria 46
3. Principales Mercado en que Compite 46
4. Estaciones Climáticas 47
5. Fuentes y Disponibilidad de Materia Prima 47
6. Marco Legal y Regulador de la Actividad Económica de Panamá 47
7. Restricciones Monetarias 47
8. Litigios Legales 47
9. Sanciones Administrativas 47
E. Estructura Organizativa 47
F. Propiedades, Plantas y Equipo 47
G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias 48
H. Información sobre Tendencias 48
V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS 50
A. Cifras Financieras del Emisor 50
ACTIVOS 50
B. Discusión de los Resultados Financieros y Operativos del Emisor 52
VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS 53
A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada 53
1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores 53
2. Empleados de Importancia y Asesores 55
3. Asesores Legales 55
4. Auditores 55
B. Compensación 55
C. Gobierno Corporativo 55
D. Empleados 55
VII. ACCIONISTAS 56
VIII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES 56
A. Ley Aplicable: 57
B. Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital 57
A. GLOSARIO DE DEFINICIONES 58
B. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 63
C. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 31 DE MARZO DE 2025 63
D. INFORME DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA EMISIÓN 63

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

La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta y el detalle de los factores de riesgo de esta. El inversionista potencial interesado debe leer esta sección juntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo y solicitar aclaración en caso de no entender alguno de los términos y condiciones, incluyendo los factores de riesgo de la emisión.

Aquellos Términos en Mayúscula están definidos en la Sección X del presente prospecto.

Emisor	Gabanna Investment Corp. (en adelante "Gabanna", o el "Emisor").
Estructurador	Prival Bank, S.A. ("Prival") en adelante el ("Estructurador").
Tipo de Valor	Programa Rotativo de Bonos Corporativos (en Adelante "Bonos").
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América (US$).
Monto del Programa Rotativo	Hasta Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. El valor nominal de esta Emisión representa 3,000 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2025.
Vigencia del Programa Rotativo	El Programa rotativo de Bonos Corporativos tendrá un plazo de vigencia de diez (10) años desde la Fecha de Emisión de la primera serie del Programa Rotativo.
Tasa de Interés	Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, cualquiera que ocurra primero. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de la Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y, será revisada y fijada al menos dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada período de Interés por empezar, y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa SOFR o su tasa equivalente en ese momento, que bancos de primera línea requieran entre sí para Depósitos en dólares, de tres (3) o seis (6) meses de plazo, según las condiciones de mercado en ese momento. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto a Capital del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre trescientos sesenta (360) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. Los intereses podrán ser pagaderos de manera mensual, trimestral, semestral, anual y/o al vencimiento según se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie.

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés, en el caso que una o varias de estas Series hayan sido emitidas a una tasa de interés variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina que no existen medios adecuados y precisos para la determinación de la Tasa de Referencia para dicho Periodo de Interés; el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificarle esta situación al Emisor y a los Tenedores Registrados por teléfono, correo electrónico en formato de documento portable (pdf) o por fax tan pronto como sea posible, y al mismo tiempo comunicar el nombre de la tasa de referencia internacional que se estará utilizando para sustituir la Tasa de Referencia (la "Tasa de Interés Alterna") y el nuevo margen que será sumado a la Tasa de Interés Alterna para mantener la Tasa de Interés previa al cambio. A partir de la fecha de dicha modificación, comenzarán a regir la Tasa de Interés Alterna y el nuevo margen los cuales aplicarán a partir de la finalización del Periodo de Interés inmediatamente anterior a la fecha de notificación por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

En caso de ser tasa variable el resultado de la revisión de la tasa variable será notificado a Latinclear, a la SMV y a la Bolsa Latinoamericana de Valores al menos dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada período de interés a través de un hecho de importancia publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI).

Series

Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples Series, Series Senior Garantizadas, Series Senior no Garantizadas y Series Subordinadas, según los requerimientos del Emisor y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su revisión y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El Monto de cada Serie será notificado mediante Suplemento. Las series se emitirán por una suma máxima mancomunada de hasta Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Redención Anticipada

Para cada una de las Series, el Emisor podrá establecer si los Bonos de la Serie correspondiente podrán ser objeto de redención anticipada o no. En caso de que el Emisor determine que los Bonos de una Serie pueden ser objeto de redención anticipada, el Emisor podrá realizar redenciones anticipadas, parciales o totales, a opción del Emisor, según se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie respectiva. La existencia del derecho de redención anticipada, así como la obligación o no de pago de penalidad por Redención Anticipada será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva mediante Suplemento al Prospecto Informativo. Cualquier redención anticipada, seguirá lo establecido en la Sección III.A.14 de este Prospecto Informativo y será efectiva en la fecha que determine el Emisor.

En caso que el Emisor decida redimir en forma anticipada, parcial o totalmente, los Bonos de una de las series o la totalidad de las mismas, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, según lo establecido en el Suplemento al Prospecto Informativo, mediante un aviso de redención anticipada publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI), de igual manera el Emisor podrá comunicar mediante aviso de redención anticipada a los Tenedores Registrados, por medio de correo electrónico, a la dirección que aparezca en el registro del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El aviso de redención anticipada formal a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores será enviado como un hecho de importancia a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Redención.

Uso de Fondos

Los fondos netos productos de la venta de los Bonos, una vez descontados los gastos y comisiones de la Emisión, equivalen a Veintinueve Millones Quinientos Catorce Mil Doscientos Veinte dólares con 42/100 (US$29,514,220.42). De este monto, se destinarán recursos para la cancelación del Contrato de Préstamo mantenido con Banco General, S.A., documentado mediante la Escritura Pública No.4,822 de 30 de agosto de 2021, cuyo saldo es de Trece Millones Novecientos Once Mil Ochenta y Tres Dólares con 00/100 (US$13,911,083.00), así como para la cancelación del Contrato de Línea de Adelantos con Banco General, S.A., documentado mediante la Escritura Pública No. 3644 de 28 de junio de 2023, cuyo saldo es de Dos Millones Ochocientos Cuarenta y Seis Mil Ciento Ochenta Dólares con 00/100 (US$2,846,180.00), conforme a los Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2025. Sin perjuicio de lo anterior, al momento de la cancelación del Contrato de Línea de Adelantos el saldo puede ser mayor o menor, ya que es una línea de crédito de hasta Dos Millones Novecientos Mil Dólares (US$2,900,000.00). Así mismo, al momento de la cancelación del Contrato de Préstamo, el saldo puede ser menor producto de las amortizaciones que hayan tenido lugar. El remanente será destinado a capital de trabajo, pago de cuentas por pagar a partes relacionadas, invertir en partes relacionadas, otorgar préstamos a partes relacionadas y otros usos corporativos del Emisor, según lo determine su administración. El uso de los fondos netos producto de la venta de los Bonos de cada Serie será indicado mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Forma y Denominación de los Bonos

Los Bonos serán emitidos en forma desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) y múltiplos de dicha denominación. Esta forma de tenencia indirecta no permite la emisión de bonos individuales o físicos a favor de los tenedores.

Precio

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

Fecha de Vencimiento

Para cada una de las Series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la Fecha de Vencimiento mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, que será notificado por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Pago de Intereses

Para cada una de las Series de los Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral, anual y/o al vencimiento, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, que será notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

Pago de Capital	Para cada una de las Series Senior Garantizadas y Series No Garantizadas, el valor nominal de cada Bono o el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos, según corresponda, se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, cuya tabla de amortización, de aplicar, será incluida en el Suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, que será notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, pudiendo ser pagados, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada, o en abonos extraordinarios a capital o mediante amortizaciones a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales. De ser el pago de capital mediante amortizaciones, el cronograma de amortización a capital se detallará en el Suplemento al Prospecto Informativo. El capital de los Bonos de las Series Subordinadas será pagado mediante un solo abono por el Saldo Insoluto de la Serie en la Fecha de Vencimiento, luego de que hayan sido canceladas en su totalidad las Series Senior Garantizadas y Series Senior No Garantizadas emitidas bajo el presente Prospecto Informativo.
Condiciones Especiales de las Series Subordinadas:	El pago de intereses de las Series Subordinadas está sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones establecidas en la Sección III.A.9.
Fecha de Oferta Inicial	27 de octubre de 2025.
Fecha de Oferta Respectiva	Para cada Serie, la "Fecha de Oferta Respectiva" será la fecha estipulada en el Suplemento a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de cada una de las Series.
Fecha de Emisión	Determinada por el Emisor antes de la oferta pública de cada Serie de Bonos, notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante Suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.
Prelación	El pago de capital e intereses de los Bonos de cada una de las Series podrán tener preferencia o no sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, según se describa en el Suplemento de la Serie correspondiente al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.
Garantías	Las Series Senior podrán ser garantizadas o no garantizadas. Los bienes y derechos que garantizarán cada Serie Senior Garantizada de los Bonos serán determinados por el Emisor según sus necesidades y sujeto a las condiciones de mercado. El Emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior Garantizadas de la presente Emisión mediante la constitución de garantías a favor de uno o varios Fideicomisos de Garantía, según se establezca en el Suplemento de la Serie Senior Garantizada respectiva. La descripción de los bienes y derechos, cada proyecto de Contrato de Fideicomiso y demás documentación relacionada a dichos bienes para garantizar cada Serie Senior Garantizada de los Bonos deberá ser remitido por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con un plazo de al menos veinte (20) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie

Senior Garantizada que corresponda, para su análisis y previa aprobación, con excepción del Contrato de Fideicomiso que garantiza la Serie Senior Garantizada A la cual se emitirá tan pronto sea debidamente aprobado el Programa por la SMV. Luego de contar con la respectiva aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor podrá ofertar la Serie Senior Garantizada de Bonos que corresponda, comunicando sus términos y condiciones mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y a Latinex, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI). Para la constitución de Garantías sobre bienes muebles, el Emisor contará con un plazo de sesenta (60) días calendario, contados desde la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada que corresponda. En el caso de Garantías constituidas sobre bienes inmuebles, el Emisor contará con un plazo de ciento veinte (120) días calendario, contados desde la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada que corresponda. En caso de no constituirse las garantías en el plazo correspondiente, el Emisor contará con quince (15) días calendario para su subsanación. La documentación de las Garantías deberá cumplir con todos los puntos solicitados por el Acuerdo 2-2010 de 16 de abril de 2010.

Tratamiento Fiscal

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

Impuesto sobre la renta con respecto a ganancias de capital: De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar

a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

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

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 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 los bonos.

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

Exoneración de Responsabilidad: Queda entendido que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 19 de junio de 2006 y sus modificaciones y el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, modificada mediante la Ley 67 de 1 de septiembre 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

Modificaciones y Cambios

Toda la documentación que ampara los Bonos, incluyendo los términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos, con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados. En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series Senior Garantizadas, Series Senior no Garantizadas o Series Subordinadas y de su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda modificar. Las modificaciones de las Garantías de cualquiera de las Series Senior Garantizadas requerirán de la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda modificar.

En el caso de que el Emisor solicite modificar términos y condiciones que incidan en todas las Series, se requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de todas las Series emitidas hasta ese momento.

mtl

	En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 y sus modificaciones, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores o el que esté vigente en ese momento.
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Prival Bank, S.A.
Central de Custodia	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
Legislación Aplicable	Los Documentos de la Emisión estarán bajo la Ley de la República de Panamá.
Asesor Legal de la Emisión	Virtù Atelier Legal ("Virtù").
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex).
Riesgo por Falta de Liquidez en el Mercado Secundario	En el caso de que un inversor requiera vender sus Bonos a través del mercado secundario de valores de la República de Panamá, existe la posibilidad de que no existan contrapartes interesadas en comprarlos y, por ende, se vea obligado a mantenerlos hasta que aparezca un comprador, hasta su redención anticipada, o hasta su vencimiento.
Riesgo de Vencimiento Anticipado	La presente Emisión del Programa Rotativo de Bonos Corporativos conlleva ciertos Eventos de Vencimiento Anticipado; en el caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, puede dar lugar a que se realice una Declaración de Vencimiento Anticipado, tal como se describe en la Sección III.A.20 del presente Prospecto Informativo.
Riesgo de Tasa de Interés	Los Bonos de cada Serie devengarán, a partir de su respectiva Fecha de Emisión, una tasa de interés la cual podrá ser fija o variable, determinada a opción del Emisor antes de efectuarse la oferta de venta de cada Serie. Si el Emisor llegase a emitir Series que paguen tasa fija y las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron dichas Series, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.
Riesgo de Inflación:	La inflación representa un riesgo para el Emisor y para los Tenedores Registrados, en tanto puede disminuir el poder adquisitivo de los flujos de caja generados por las operaciones del Emisor y, por ende, impactar negativamente su capacidad de cumplir con las obligaciones de pago de capital e intereses derivadas de los Bonos. Un aumento sostenido en los niveles de precios podría elevar los costos operativos del Emisor, reducir su rentabilidad neta y limitar los recursos disponibles para atender el servicio de la deuda. Asimismo, la inflación puede afectar el valor real de los pagos recibidos por los Tenedores Registrados, especialmente en Bonos a largo plazo, cuyo rendimiento podría resultar inferior al nivel de inflación acumulado durante la vigencia de la inversión.

Para ver el detalle acerca de los factores de riesgo de la Emisión, ver la Sección II del presente Prospecto Informativo.

MHC

II. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo explican aquellas circunstancias que pueden afectar negativamente las fuentes de pago de los Bonos y que, consecuentemente, pueden acarrear pérdidas a los Tenedores Registrados. Los interesados en comprar los Bonos deben cerciorarse de que comprenden los riesgos descritos en esta Sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos. Igualmente, los factores de riesgo describen eventos o situaciones que pueden perjudicar la actividad del Emisor y afectar adversamente sus ganancias o flujo de caja y traducirse en pérdidas para los Tenedores Registrados.

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

A. Riesgo de la Oferta

1. **Riesgo de Suspensión de Intereses de las Series Subordinadas:** Los Bonos de las Series Subordinadas devengarán intereses desde su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada, lo que ocurra primero, sujeto concurrentemente a: (i) el cumplimiento de la totalidad de las Condiciones Especiales para el Pago de Intereses de las Series Subordinadas previstas en la Sección III.A.9 del Prospecto Informativo; y (ii) que el Emisor no haya notificado su decisión de suspender el pago de intereses. El cumplimiento de la totalidad de las Condiciones Especiales no garantiza el pago de intereses, el cual queda a entera discreción del Emisor. Los intereses devengados en el periodo en curso no serán acumulativos, no se capitalizarán ni devengarán intereses de mora. La falta de pago de intereses ya sea por incumplimiento de las Condiciones Especiales señaladas o por decisión del Emisor, no constituirá causal de vencimiento anticipado ni dará lugar a la aceleración de los Bonos. En consecuencia, los Tenedores podrían no recibir intereses en una o más Fechas de Pago y no tendrán derecho a exigir su pago retroactivo, lo que puede afectar la previsibilidad de los flujos, el rendimiento efectivo de la inversión, el precio y la liquidez de los Bonos en el mercado secundario. El Emisor comunicará el no pago del período correspondiente mediante Hecho de Importancia a través del SERI, con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la respectiva Fecha de Pago, conforme a lo previsto en el Prospecto Informativo y en los Documentos de la Emisión.

2. **Riesgo de Pago de Capital de las Series Subordinadas:** El capital de los Bonos de las Series Subordinadas será pagado mediante un único abono por el Saldo Insoluto a Capital de la Serie Subordinada en la Fecha de Vencimiento y únicamente después de que se hayan cancelado en su totalidad las Series Senior Garantizadas y las Series Senior No Garantizadas emitidas bajo el presente Prospecto Informativo. En consecuencia, si a dicha fecha no se hubiesen satisfecho íntegramente las obligaciones a favor de las Series Senior, los Tenedores de las Series Subordinadas no tendrán derecho a recibir pago alguno de capital hasta tanto ello ocurra, lo que podría implicar demoras significativas, pagos parciales o la pérdida del capital invertido.

3. **Riesgo por no pago de intereses acumulados en compras de Bonos de la Series Subordinadas, las cuales son no acumulativas, en mercado secundario y posible pérdida si el Emisor suspende intereses:**

   Toda compraventa de Bonos de las Series Subordinadas en mercado secundario se liquida con intereses acumulados. En consecuencia, el comprador paga al vendedor el monto de intereses devengados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de liquidación, como parte del precio de compra.

No obstante, el pago de intereses de las Series Subordinadas está condicionado al cumplimiento de la totalidad de las Condiciones Especiales para el Pago de Intereses y a que el Emisor no ejerza su facultad de suspender dicho pago. Si el Emisor ejerce la facultad de suspensión de pagos de intereses o por no haber cumplido la totalidad de las condiciones especiales, los intereses devengados en el periodo en curso no serán acumulativos y los mismos no serán pagados. Por lo tanto, existe el riesgo de que un inversionista que haya adquirido Bonos de las Series Subordinadas en el mercado secundario, habiendo pagado intereses acumulados, asume el riesgo de no recibir al final del periodo el pago de los intereses acumulados pagados en la transacción, si al cierre del período, (i) no se cumplen las condiciones especiales y/o (ii) el Emisor decide suspender el pago de intereses. En tal supuesto, el Tenedor no tendrá derecho a recuperar del Emisor, ni del vendedor los intereses acumulados pagados al momento de la compra, ni se generará acumulación para períodos posteriores, pudiendo materializarse una pérdida económica equivalente a dichos intereses, además de eventuales pérdidas por variaciones de precio en el valor de mercado del Bono.

4. **Riesgo de acreencias que tengan preferencia o prelación en el cobro sobre la emisión:** El pago de capital e intereses de los Bonos podrán tener preferencia o no sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en casos de quiebra o concurso de acreedores.

5. **Riesgo de Ausencia de Garantías:** El Emisor podrá emitir Series Senior Garantizadas o Series Senior No Garantizadas. A la fecha de autorización del registro y del presente Prospecto Informativo se desconocen el detalle de bienes, su condición y valor, por lo cual el Emisor remitirá con una antelación de veinte (20) días hábiles la información sobre las garantías y la documentación relacionada a la misma para que sea analizada y aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores, con excepción del Contrato de Fideicomiso que garantiza la Serie Senior Garantizada A, la cual se emitirá tan pronto sea debidamente aprobado el Programa por la SMV para que posteriormente el Emisor pueda comunicar mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada que corresponda, la garantía y demás condiciones de la Serie que será garantizada. La documentación relacionada a la garantía y al Fiduciario deberá cumplir con lo establecido en la Sección de Garantías del Texto Único del Acuerdo 2-2010.

   La Serie Senior Garantizada A no contaría con garantías, en el evento que no se cancelen los gravámenes que pesan sobre el bien inmueble a ser dado en garantía, los cuales serán cancelados con una porción del producto de la venta de los Bonos de la Serie Senior Garantizada A.

   Toda vez que la información de las Garantías será remitida mediante Suplemento al Prospecto Informativo, es necesario que el inversionista interesado además de leer la información del prospecto Informativo, el Contrato de Fideicomiso y demás documentos de la Emisión, también debe considerar la información contenida en el Suplemento al Prospecto Informativo en donde se desarrollará la información de la Garantía y de ser necesario factores de riesgo. De no constituirse las Garantías en el plazo establecido en el Suplemento al Prospecto Informativo, el pago de capital e intereses de las Series Senior Garantizadas no contarán con Garantías.

6. **Riesgo respecto a la no constitución de garantías dentro del plazo indicado:** El Emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series de la presente Emisión mediante la constitución de garantías a favor de varios Fideicomisos de Garantías, que deberán cumplir con lo establecido en la Sección de Garantías del Texto Único del Acuerdo No.2-2010.

   El Emisor tendrá un plazo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada que corresponda, para constituir garantías sobre los bienes muebles y un plazo de ciento veinte (120) días calendarios contados desde la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada que corresponda, para constituir garantías sobre bienes inmuebles. En caso de no constituirse las garantías en el plazo correspondiente, el Emisor contará con quince (15) días calendarios adicionales para su subsanación.

MLA

Al no constituirse las garantías en el plazo correspondiente, los Tenedores Registrados no contarían con garantías que garanticen el pago de capital e intereses de los Bonos, para las Series Senior Garantizadas.

7. **Riesgo de Ausencia de Avalúo de los Bienes dados en garantía:** En caso de otorgar Bienes Inmuebles en hipotecas a favor del Fideicomiso o Fideicomisos que puedan garantizar las Series Senior Garantizadas, estos pueden sufrir deterioro y dicho deterioro puede ocasionar una disminución en su valor de mercado. De no realizar la actualización de los avalúos de los Bienes Inmuebles, el Tenedor Registrado puede verse afectado por el desconocimiento del valor real de los Bienes otorgados en garantía. Este valor puede verse afectado, hasta ser inferior al monto de las obligaciones de pago.

8. **Riesgo de Redención Anticipada:** Para cada una de las Series, el Emisor podrá establecer si los Bonos de la Serie correspondiente podrán ser objeto de redención anticipada o no. En caso de que el Emisor determine que los Bonos de una Serie pueden ser objeto de redención anticipada, el Emisor podrá realizar redenciones anticipadas, parciales o totales, a opción del Emisor, según se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie respectiva. Esto implica que, si las tasas de interés del mercado bajan de los niveles de tasas de intereses vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de esta Emisión, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir dichos Bonos, en cuyo caso los Tenedores Registrados podrían perder la oportunidad de recibir un rendimiento superior. Por otro lado, si un inversionista adquiere los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y se lleva a cabo una redención anticipada de los Bonos por parte del Emisor, el rendimiento para el inversionista podría verse afectado.

9. **Riesgo por Modificación de Términos y Condiciones:** Toda la documentación que ampara la Emisión del presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación siempre no perjudiquen los intereses de los Tenedores Registrados.

   El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. El Emisor tendrá los documentos que amparen cualquier corrección o enmienda y la copia de esta documentación será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores.

   En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series Senior Garantizadas, Series Senior No Garantizadas o Series Subordinadas y su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda modificar. Las modificaciones de las Garantías de cualquiera de las Series Senior Garantizadas requerirán de la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda modificar.

   En el caso de que el Emisor solicite modificar términos y condiciones que incidan en todas las Series, se requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de todas las Series emitidas hasta ese momento.

   En el caso de cualquier otra modificación o cambio que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los Bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión, las condiciones de aprobación para dichas Modificaciones y Cambios serán las establecidas en la Sección III.A.15 de este Prospecto Informativo.

10. **Riesgo por Ausencia de Pólizas de Seguros:** En caso de otorgar Bienes Inmuebles en hipotecas a favor del Fideicomiso o Fideicomisos que puedan garantizar las Series Senior Garantizadas, estos bienes forman parte del giro normal del negocio del Emisor y por consiguiente dichos Bienes

mfl

Inmuebles están expuestos a deterioro, situaciones de corto circuito, incendios, entre otras, lo cual incidirá en perjuicio de los Beneficiarios del Fideicomiso de Garantía de las Series Senior Garantizadas, en el caso que el Emisor no mantenga los Bienes Inmuebles asegurados con las correspondientes pólizas de seguro.

11. **Riesgo de Vencimiento Anticipado:** La presente Emisión del Programa Rotativo de Bonos Corporativos conlleva ciertos Eventos de Vencimiento Anticipado; en el caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, puede dar lugar a que se realice una Declaración de Vencimiento Anticipado, tal como se describe en la Sección III.A.20 del presente Prospecto Informativo.

    A la fecha de aprobación del presente Prospecto Informativo se desconoce el Procedimiento de ejecución en caso de una Declaración de Vencimiento Anticipado de las Series Senior Garantizadas, ya que será desarrollada en el contrato de fideicomiso que será remitido en conjunto con la descripción de los bienes y derechos y demás documentación relacionada a los bienes a garantizar.

12. **Riesgo de Obligaciones de Hacer y de No Hacer del Emisor del Programa Rotativo de Bonos Corporativos y de sus Series:** El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III.A.17 y 18 de este Prospecto Informativo, que amparan el presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos, conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el Vencimiento Anticipado de la deuda bajo los Bonos por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor.

13. **Riesgo de Partes Relacionadas:** El Emisor mantiene cuentas por pagar con partes relacionadas, las cuales no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés y otros. Se detalla el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionas del Emisor al 31 de marzo de 2025 (cifras no auditadas) comparativo con cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024, en US$:

US$	**Dic. 2024**	**Mar. 2025**
Cuentas por cobrar relacionadas		
Eagle Sports, Inc.	70,364	70,364
Total cuentas por cobrar relacionadas	**70,364**	**70,364**
Cuentas por pagar relacionadas		
Gilmar Investment Corporation	381,899	0
Blessed Enterprise, Corp.	8,296,084	8,295,701
El Colegio de Panamá, S.A.	685,211	1,157,268
Total cuentas por pagar relacionadas	**9,363,194**	**9,452,970**

Los saldos que se incluyen en el rubro de cuentas a pagar relacionadas se refieren a operaciones con entidades en donde el Emisor comparte vínculos por directores comunes, o por una participación accionarial.

En el siguiente cuadro se describe el tipo de relación contractual que se tiene con las partes relacionadas descritas en el cuadro anterior:

Entidad	**Tipo de transacción**
Eagle's Sports, Inc.	Contrato de Arrendamiento y Pagaré
Blessed Enterprise, Corp.	Pagaré
El Colegio de Panamá, S.A.	Contrato de Arrendamiento y Pagaré

Adicionalmente, según se estipula en el Uso de Fondos, el Emisor podrá invertir en partes relacionadas y/o otorgar préstamos a partes relacionadas cuyos términos y condiciones serán definidos de tiempo en tiempo por el Emisor.

Prival Bank, S.A. actúa como Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión. Adicionalmente, Prival Securities, Inc. actúa como Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la Emisión, y Prival Trust, S.A. actúa como Agente Fiduciario y, a su vez, ambos son subsidiarias de Prival Bank, S.A.

Los auditores externos del Emisor y el asesor legal independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de los Corredores de Valores, ni del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

14. **Riesgo de Vigencia del Programa Rotativo de Bonos Corporativos:** El Programa Rotativo de Bonos cuenta con un período de vigencia que no podrá ser mayor a diez (10) años desde la fecha de emisión de la primera serie, por lo que el presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos cuenta con un periodo de disponibilidad de plazo determinado.

15. **Riesgo de Uso de Fondos:** El Emisor indica que los fondos netos productos de la venta de los Bonos, una vez descontados los gastos y comisiones de la Emisión, equivalen a Veintinueve Millones Quinientos Catorce Mil Doscientos Veinte dólares con 42/100 (US$29,514,220.42). De este monto, se destinarán recursos para la cancelación del Contrato de Préstamo mantenido con Banco General, S.A., documentado mediante la Escritura Pública No.4,822 de 30 de agosto de 2021, cuyo saldo es de Trece Millones Novecientos Once Mil Ochenta y Tres Dólares con 00/100 (US$13,911,083.00), así como para la cancelación del Contrato de Línea de Adelantos con Banco General, S.A., documentado mediante la Escritura Pública No. 3644 de 28 de junio de 2023, cuyo saldo es de Dos Millones Ochocientos Cuarenta y Seis Mil Ciento Ochenta Dólares con 00/100 (US$2,846,180.00), conforme a los Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2025. Sin perjuicio de lo anterior, al momento de la cancelación del Contrato de Línea de Adelantos el saldo puede ser mayor o menor, ya que es una línea de crédito de hasta Dos Millones Novecientos Mil Dólares (US$2,900,000.00). Así mismo, al momento de la cancelación del Contrato de Préstamo, el saldo puede ser menor producto de las amortizaciones que hayan tenido lugar. El remanente será destinado a capital de trabajo, pago de cuentas por pagar a partes relacionadas, invertir en partes relacionadas, otorgar préstamos a partes relacionadas y otros usos corporativos del Emisor, según lo determine su administración. El uso de los fondos netos producto de la venta de los Bonos de cada Serie será indicado mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

16. **Riesgo por Falta de Liquidez en el Mercado Secundario:** En el caso de que un inversor requiera vender sus Bonos a través del mercado secundario de valores de Panamá, existe la posibilidad de que no existan contrapartes interesadas en comprarlos y, por ende, se vea obligado a mantenerlos hasta que aparezca un comprador, hasta su redención anticipada, o hasta su vencimiento.

17. **Riesgo de Pago de Intereses y Capital de la Totalidad del Programa Rotativo de Bonos Corporativos o de alguna de sus Series**: La actividad principal del Emisor es la de arrendar un Bien Inmueble de su propiedad a partes relacionadas. Por tanto, la principal fuente de ingresos del Emisor consiste en que sus partes relacionadas realicen el pago de los contratos de arrendamiento de forma oportuna y de acuerdo con los términos y condiciones acordados en dichos contratos. Es decir, los resultados estimados del Emisor dependen de los flujos recibidos por estos contratos de arrendamiento y de su correcta administración de las cuentas por cobrar derivadas de los contratos de arrendamiento. Una desviación o no pago de estos ingresos puede afectar en el Pago de Intereses y Capital de las Series en circulación.

MH

18. **Riesgo de Excepción previo a un Evento de Incumplimiento:** El Emisor podrá, previo a la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, solicitar a la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, una excepción sustentando las razones por las cuales el Evento de Incumplimiento podrá ocurrir sin que ello conlleve la obligación de expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado y el término requerido para su subsanación, en base a la excepción otorgada por la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, con anterioridad a la ocurrencia de dicho Evento de Incumplimiento. La aceptación o negación de la excepción solicitada por el Emisor será decidida por la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, quienes considerarán si el Evento de Incumplimiento no pone en riesgo el repago de la Serie que corresponda debido a que el Emisor ha sustentado a satisfacción de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda las medidas correctivas que realizará.

19. **Riesgo por las Condiciones Financieras de las Series del Programa Rotativo de Bonos Corporativos:** Los términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Corporativos pueden contener acuerdos y restricciones financieras que podrían limitar la flexibilidad financiera y operacional del Emisor. El riesgo implícito de estas condiciones financieras es que si el Emisor incumple con las mismas se podría declarar la Emisión de plazo vencido.

20. **Riesgo de Tasa de Interés:** Los Bonos de cada Serie devengarán, a partir de su respectiva Fecha de Emisión, una tasa de interés la cual podrá ser fija o variable, determinada a opción del Emisor antes de efectuarse la oferta de venta de cada Serie. Si el Emisor llegase a emitir Series que paguen tasa fija y las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron dichas Series, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

21. **Riesgo de Cargos a Bienes Fiduciarios:** En caso de establecerse uno o más Fideicomisos de Garantía para garantizar las Series Senior Garantizadas y que el Emisor no cumpla con sus obligaciones para con el Fiduciario; el Fiduciario estará facultado para cobrar las sumas adeudas con cargo a los Bienes Fideicomitidos.

    El Emisor autorizará al Fiduciario para que pueda deducir dichos honorarios o contribuciones y cargas que pesen sobre los bienes inmuebles que hayan sido dados en garantía, o efectuar los gastos necesarios para la conservación y reparación de los bienes inmuebles que hayan sido dados en garantía, directamente de las Cuentas Fiduciarias, así como de los Bienes Fideicomitidos en el evento en que fuesen exigibles y estuvieran pendientes de pago. Si el Fiduciario aplica esta facultad, se podrá ver afectado el Patrimonio Fideicomitido en detrimento a los Tenedores Registrados.

22. **Riesgo de Cobertura de Garantías:** Las Series Senior Garantizadas podrán estar sujetas al cumplimiento de determinados niveles o razones de cobertura de garantías. El incumplimiento de dichas condiciones podrá constituir un evento de incumplimiento y dar lugar a la declaración de vencimiento anticipado de la Serie Senior Garantizada correspondiente, conforme a lo previsto en el Prospecto Informativo y los Documentos de la Emisión.

B. Riesgo del Emisor

1. **Riesgo de Mercado:** Las fluctuaciones de la tasa de interés del mercado pueden hacer menos atractiva la inversión de los Bonos emitidos y en circulación, y/o un desmejoramiento en la condición financiera del Emisor o del entorno bancario y pueden dar lugar a la variación del precio de mercado de los Bonos emitidos y en circulación. Considerando lo anterior, por ejemplo, ante un incremento en las tasas de interés del mercado, el valor de mercado de los Bonos emitidos y en circulación, puede disminuir a una suma menor a aquella que los Tenedores Registrados hayan pagado por la compra de los Bonos mencionados.

2. **Riesgo de Liquidez Operativa:** La razón de liquidez (activos corrientes entre pasivos corrientes) al 31 de marzo de 2025 fue de 2.45 y al 31 de diciembre de 2024 fue de 0.23. Por consiguiente, la empresa refleja un capital de trabajo de US$244,269 al 31 de marzo de 2024, comparado contra el monto al 31 de diciembre de 2024 por –US$1,088,704.

3. **Riesgo Pasivo sobre Capital Pagado:** La razón de total pasivo sobre capital pagado al 31 de marzo de 2025 es de 2,691 veces. De colocarse la totalidad de la emisión de Bonos, la relación aumentaría a 4,015 veces.

4. **Riesgo de Ausencia de Políticas de Gobierno Corporativo:** A la fecha de emisión del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha implementado procedimientos de buen gobierno corporativo conforme al Acuerdo No. 12-2003 del 11 de noviembre de 2003 relacionadas a directores independientes.

5. **Riesgo de Razones Financieras:** Con base a los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2025, el Emisor mantiene una razón de pasivos totales sobre capital pagado de 2,691 veces y tendría una razón de valor nominal de la emisión sobre capital pagado de 3,000.00 veces (asumiendo que los Bonos son emitidos en su totalidad). Adicionalmente, la razón de pasivos totales entre patrimonio es de -15.56 veces al 31 de marzo de 2025. De igual manera, el Emisor registró al cierre de diciembre de 2024 un retorno sobre activos (ROA) de -1.71%.

6. **Riesgo por efectos ocasionado por la naturaleza:** Un desastre natural o una pandemia podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor. Adicionalmente, los efectos de un desastre natural o una pandemia en la economía panameña podrían ser severos y prolongados.

7. **Riesgo de Concentración de Ingresos o dependencia de un número limitado de clientes:** Al cierre del 31 de marzo de 2025 el Emisor posee su concentración de ingresos al 100% en clientes o partes relacionadas, como se detalla a continuación:

EMPRESA	CONTRATO	% SOBRE INGRESO
El Colegio de Panamá, S.A.	Arrendamiento	96%
Eagles Sports, Inc.	Arrendamiento	4%

La concentración de ingresos con partes o clientes relacionadas implica que los ingresos del Emisor podrían verse afectados por condiciones de desviación o mala administración, que pudiera afectar el repago de la emisión

8. **Riesgo de Reducción patrimonial:** El Emisor podría enfrentar una reducción en su patrimonio producto de pérdidas operativas, revalorizaciones negativas de activos, o aumentos en sus pasivos no compensados por incrementos proporcionales en el capital pagado. Una reducción patrimonial puede debilitar la estructura financiera del Emisor, limitar su capacidad de obtener financiamiento adicional en condiciones favorables, y afectar negativamente su calificación crediticia.

9. **Ausencia de Operaciones Rentables en Periodos Recientes**: A la fecha, el Emisor no ha reportado utilidades netas en sus estados financieros correspondientes a los períodos recientes. No obstante, es importante destacar que, a pesar de no haber registrado utilidades contables, el Emisor ha generado flujos de efectivo suficientes para cumplir de manera oportuna con sus obligaciones operativas y financieras.

C. Riesgo del Entorno

1. **Riesgo País:** La condición financiera y resultados de las operaciones del Emisor, al igual que su capacidad para pagar sus obligaciones financieras en cuanto a la Emisión, es dependiente de las

condiciones económicas que prevalecen en la República de Panamá. La economía panameña es relativamente pequeña y no diversificada. Debido a la pequeña dimensión y limitada diversificación de la economía panameña, cualquier evento que afecte adversamente la economía panameña podría tener un efecto negativo en el desarrollo de los proyectos del Emisor.

2. **Riesgo Político:** La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del Gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado.
   Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del Gobierno panameño podrían tener un impacto negativo en el negocio del Emisor, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud de dichos impactos. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el Gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones del Emisor y la capacidad del Emisor de cumplir con sus obligaciones bajo el Programa Rotativo de Bonos Corporativos.

3. **Riesgo de Inflación:** La inflación representa un riesgo para el Emisor y para los Tenedores Registrados, en tanto puede disminuir el poder adquisitivo de los flujos de caja generados por las operaciones del Emisor y, por ende, impactar negativamente su capacidad de cumplir con las obligaciones de pago de capital e intereses derivadas de los Bonos. Un aumento sostenido en los niveles de precios podría elevar los costos operativos del Emisor, reducir su rentabilidad neta y limitar los recursos disponibles para atender el servicio de la deuda. Asimismo, la inflación puede afectar el valor real de los pagos recibidos por los Tenedores Registrados, especialmente en Bonos a largo plazo, cuyo rendimiento podría resultar inferior al nivel de inflación acumulado durante la vigencia de la inversión.

4. **Riesgo de Cambio de Tratamiento Fiscal:** El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los Intereses Devengados por el Programa Rotativo de Bonos Corporativos en cada una de sus Series y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades gubernamentales.

5. **Riesgos Regulatorios:** No hay garantías de que la legislación que regula las empresas financieras y la legislación de valores en Panamá no sea modificada, pudiendo modificar a su vez los requerimientos ya existentes para el Emisor.

D. Riesgo de la Industria

1. **Naturaleza y competencia del negocio**: La condición financiera y resultados de las operaciones del Emisor, al igual que su capacidad para pagar sus obligaciones financieras en cuanto a la Emisión, es dependiente de las condiciones económicas que prevalecen en la República de Panamá. La economía panameña es relativamente pequeña y no diversificada. Debido a la pequeña dimensión y limitada diversificación de la economía panameña, cualquier evento que afecte adversamente la economía panameña podría tener un efecto negativo en el desarrollo de las actividades del Emisor.

2. **Riesgos de condiciones de competencia**: Dado que el modelo de negocio del Emisor se basa en el arrendamiento de un inmueble a una parte relacionada, el riesgo competitivo es limitado. No obstante, existe un riesgo indirecto en la medida en que cambios en las condiciones generales del mercado inmobiliario puedan afectar las referencias comerciales para propiedades similares. Cabe resaltar que, dado el vínculo entre las partes, no se prevé que el contrato actual esté sujeto a presiones competitivas inmediatas.

3. **Riesgo de Regulación o Legislación**: Aunque el Emisor no presta servicios educativos, su principal fuente de ingresos proviene del arrendamiento de una propiedad a una institución educativa. Por tanto, cualquier cambio normativo que afecte directa o indirectamente la operación de centros

educativos privados (por ejemplo, restricciones sanitarias, reformas fiscales, o cambios regulatorios en el uso de suelo urbano) podría afectar la estabilidad financiera del arrendatario y, en consecuencia, influir en los flujos de ingreso del Emisor. Si bien este riesgo se mitiga por la relación entre ambas partes, no puede descartarse completamente en escenarios adversos del entorno regulatorio.

4. **Riesgo por volatilidad**: El Emisor depende principalmente de los ingresos derivados del Contrato de Arrendamiento con una parte relacionada. Esta estructura reduce significativamente la exposición a eventos de volatilidad en los precios de mercado de alquiler, ya que el Contrato de Arrendamiento está establecido entre entidades vinculadas y se espera que se mantenga en condiciones estables. No obstante, pueden existir riesgos de variación en los ingresos en caso eventos extraordinarios que afecten temporalmente la operación del arrendatario.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

La presente sección es un detalle de los principales términos y condiciones de los Bonos. Los potenciales compradores deben leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente documento.

A. Detalles de la Oferta

Mediante reunión conjunta de Asamblea Extraordinaria Accionistas y Junta Directiva del Emisor celebrada el dieciséis (16) de junio de dos mil veinticinco (2025), se autorizó la Emisión de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Dicho Programa Rotativo de Bonos tendrá un plazo de vigencia que no excederá los diez (10) años desde la fecha de emisión de la primera Serie del Programa Rotativo.

Los Bonos serán emitidos en forma desmaterializada, registrados, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) y sus múltiplos, emitidos en múltiples Series, Senior Garantizadas, Series Senior no Garantizadas y Series Subordinadas como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado. Las series se emitirán por una suma máxima mancomunada de hasta Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El tipo de Serie, bien sea Serie Senior Garantizada, Serie Senior no Garantizada ó Series Subordinadas, La Fecha de Oferta Respectiva, Fecha de Emisión, la Tasa de Interés, las Fechas de Pago de los Intereses la Fecha de Vencimiento, la Redención Anticipada, el Monto, el Pago de Capital, que podría ser mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada o mediante amortizaciones periódicas (cuya respectiva tabla de amortización será incluida en el Suplemento al Prospecto Informativo) o en abonos extraordinarios a capital, y el detalle de las garantías o la ausencia de las mismas, serán notificados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).

Esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, bajo la Resolución No. SMV-429-25 de 23 de octubre de 2025. Los accionistas del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente de los Bonos. Igualmente, no tienen restricción alguna para la compra de los Bonos. No existe limitación de los derechos de los Bonos en cualquiera otra obligación o contrato del Emisor.

De colocarse los Bonos por la totalidad del monto de esta oferta, la relación total pasivos a capital pagado del emisor representaría 4,015 veces del capital pagado del Emisor utilizando cifras al 31 de marzo de 2025.

La Fecha de Oferta Inicial del Programa Rotativo de Bonos Corporativos será el 27 de octubre de 2025.

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

1. Programa Rotativo de Bonos Corporativos y su Monto

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos de la presente Emisión y sus Series cuenta con un plazo de vigencia definido mediante Acuerdo No.2-2010 en su Texto Único de la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual no podrá ser mayor a diez (10) años desde la fecha de emisión de la primera Serie. El Emisor podrá efectuar emisiones rotativas de los Bonos, en tantas Series como la demanda del mercado reclame, hasta por el monto total autorizado del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00).

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en Series según sus necesidades y las condiciones del mercado. En ningún momento el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto total autorizado del Programa Rotativo de Bonos Corporativos antes indicado.

El término rotativo de este programa no significa la rotación o renovación de Bonos ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas fechas de vencimiento, según las condiciones de redención anticipada detalladas en los Bonos y en los Suplementos de este Prospecto Informativo. El Programa Rotativo de Bonos Corporativos deberá estar disponible hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores.

En base a los estados financieros interinos del 31 de marzo de 2025 y auditados del 31 de diciembre de 2024, la relación entre el monto de esta Emisión y el capital pagado del Emisor es de 3,000 veces en ambos periodos de tiempo.

2. Forma y Denominación de los Bonos

Los Bonos serán emitidos en forma desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, y en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00), y sus múltiplos, emitidos en múltiples Series, Senior Garantizadas, Series Senior no Garantizadas y Series Subordinadas, según lo estime conveniente el Emisor en base a sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado y estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta de Valores establecido en el Capítulo III del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear") acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con Latinclear (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes"). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. Esta forma de tenencia indirecta no permite la emisión de bonos individuales o físicos a favor de los Tenedores.

Los montos de cada una de las Series de los Bonos serán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su revisión y autorización, al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras los Bonos estén representados por uno o más Bonos, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos Bonos será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos. Mientras Latinclear sea el tenedor registrado de los Bonos, Latinclear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Un inversionista podrá realizar la compra de Bonos a través de cualquier casa de valores que sea Participantes de Latinclear, la que deberá realizar las compras a favor de su cliente.

Todo pago de intereses u otros pagos bajo los Bonos se harán a Latinclear. Será responsabilidad exclusiva de Latinclear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de los participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a los Bonos y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

Latinclear, al recibir cualquier pago de intereses u otros pagos en relación con los Bonos, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Bonos, de acuerdo con sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

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

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

Latinclear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. Latinclear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de Latinclear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

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

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrecen, tales como un número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, derechos preferentes, entre otros.

3. Precio Inicial de la Oferta

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento.

Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono durante la sesión bursátil de negociación, más los intereses acumulados, en dólares, en la Fecha de Emisión. En caso de que la Fecha de Emisión de un Bono sea distinta que la Fecha de Oferta Respectiva o de una Fecha de Pago, al precio

de venta del Bono se sumarán los intereses correspondientes a los días transcurridos en la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Emisión del Bono (o desde la Fecha de Oferta Respectiva si se trata del primer Período de Interés) y la Fecha de Emisión del Bono.

4. Título y Transferencia del Bono

a) Título sobre los Bonos; Tenedor Registrado

Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos estarán limitados a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras los Bonos estén representados por uno o más Bonos, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos Bonos será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Mientras Latinclear sea el tenedor registrado de los Bonos, Latinclear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

b) Transferencia del Bono

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de Latinclear. En vista de que Latinclear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de los Bonos para dar en prenda sus derechos a persona o entidades que no son Participantes, estará sujeta al cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores para su constitución y perfeccionamiento.

5. Agente de Pago, Registro y Transferencia

Inicialmente el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión será Prival Bank, S.A., con domicilio en Santa María Business District, Boulevard Santa María #72, Torre Prival, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Mientras existan Bonos en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Transferencia en la República de Panamá.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia está encargado de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, sujetos a aprobación del Emisor, y efectuar los pagos de intereses en cada Fecha de Pago, mantener el Registro de Tenedores, ejecutar los traspasos pertinentes y actuar como Agente de Pago, Registro y Transferencia en la redención o en el pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá renunciar o ser removido de su cargo en cualquier momento, avisando previamente y por escrito al Emisor con al menos treinta (30) días calendarios de antelación a la fecha en que desea hacer efectiva su renuncia.

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

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

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

a) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada;
b) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea intervenido por la Superintendencia de Bancos de Panamá y/o la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá;
c) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra;
d) En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia incumpla sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia; o
e) En caso de que el Emisor decida no continuar utilizando los servicios del Agente de Pago, Registro y Transferencia y para ello notifique de su decisión al Agente de Pago, Registro y Transferencia con por lo menos treinta (30) días calendario.

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

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

Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor.

6. Prelación

El pago de capital e intereses de los Bonos de cada una de las Series podrán tener preferencia o no sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, según se describa en el Suplemento de la Serie correspondiente al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

7. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital

<u>Series Senior Garantizadas y Series Senior No Garantizadas:</u>

La Fecha de Vencimiento de cada una de las Series del Programa a ser emitidas, será comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Para cada una de las Series, el valor nominal de cada Bono o el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos, según corresponda, se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, la cual será comunicada por el Emisor mediante un Suplemento al Prospecto Informativo al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, que será notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, pudiendo ser pagados, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada, según corresponda, o mediante amortizaciones a capital si las hubiera, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales, cuya respectiva tabla de amortización

será incluida en el Suplemento al Prospecto Informativo respectivo. De igual manera, se podrá establecer en el Suplemento respectivo, la posibilidad de realizar abonos extraordinarios a capital y las condiciones de dichos pagos.

Series Subordinadas:
El capital de los Bonos de las Series Subordinadas será pagado mediante un solo abono por el Saldo Insoluto a Capital de la Serie en la Fecha de Vencimiento, luego de que hayan sido canceladas en su totalidad las Series Senior Garantizadas y Series Senior No Garantizadas emitidas bajo el presente Prospecto Informativo.

8. Tasa de Interés, Cómputo y Pago de Intereses

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, lo que ocurra primero. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de la Oferta respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y, será revisada y fijada al menos dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés por empezar, y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa SOFR o su tasa equivalente en ese momento, que bancos de primera línea requieran entre sí para Depósitos en dólares, de tres (3) o seis (6) meses de plazo, según las condiciones de mercado en ese momento. Si así lo establece el suplemento, la tasa de interés variable podrá estar sujeta a una tasa de interés mínima y/o una tasa de interés máxima, según se establezca.

Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto a Capital del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre trescientos sesenta (360) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto a su Saldo Insoluto a Capital: (i) desde su Fecha de Emisión si se trata del primer Período de Interés de su respectiva Serie, o (ii) desde su Fecha de Emisión si ésta ocurriese en una Fecha de Pago, o (iii) en caso de que la Fecha de Emisión no concuerde con la de una Fecha de Pago, desde la Fecha de Pago inmediatamente precedente; hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad.

La frecuencia de pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral, anual y/o al vencimiento, según se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie. El pago de intereses se realizará el último día hábil de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés, en el caso que una o varias de estas Series hayan sido emitidas a una tasa de interés variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina que no existen medios adecuados y precisos para la determinación de la Tasa de Referencia para dicho Periodo de Interés; el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificarle esta situación al Emisor y a los tenedores Registrados por teléfono, correo electrónico en formato de documento portable (pdf) o por fax tan pronto como sea posible, y al mismo tiempo comunicar el nombre de la tasa de referencia internacional que se estará utilizando para sustituir la Tasa de Referencia (la "Tasa de Interés Alterna") y el nuevo margen que será sumado a la Tasa de Interés Alterna para mantener la Tasa de Interés previa al cambio. A partir de la fecha de dicha modificación, comenzarán a regir la Tasa de Interés Alterna y el nuevo margen, los cuales aplicarán a partir de la finalización del Periodo de Interés inmediatamente anterior a la fecha de notificación por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

En caso de ser tasa variable, el resultado de la revisión de la tasa variable será notificado a Latinclear, a la SMV y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. al menos dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada período de interés a través de un hecho de importancia publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI).

Series Subordinadas:

El Emisor no estará obligado a pagar intereses sobre las Series Subordinadas, y los intereses no pagados no serán acumulativos.

Los Bonos de las Series Subordinadas devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, cualquiera que ocurra primero, sujeto al cumplimiento concurrente de las siguientes dos condiciones:

i) Que se cumplan las Condiciones Especiales para el Pago de Intereses de las Series Subordinadas descrita en la Sección III.A.9 del presente Prospecto Informativo, y
ii) Que el Emisor no haya notificado su decisión de suspender el pago de Intereses de la Series Subordinadas.

El cumplimiento de las Condiciones Especiales para el Pago de Intereses de las Series Subordinadas no garantiza el pago de intereses de las Series Subordinadas, decisión que queda enteramente a discreción del Emisor. Aquellos intereses que no hayan sido pagados no serán acumulados.

El Emisor deberá comunicar mediante un Comunicado de Hecho de Importancia a los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas el no pago de los Intereses del periodo correspondiente de las Series Subordinadas, dicho comunicado será publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago.

9. Condiciones Especiales para el Pago de Intereses de las Series Subordinadas

El Emisor únicamente podrá efectuar los pagos programados de intereses correspondientes en cada Fecha de Pago de los Bonos de las Series Subordinadas, siempre que se cumpla con la totalidad de las siguientes condiciones:

a. Que no se haya notificado un Evento de Incumplimiento o que, de haberse notificado, el mismo haya sido subsanado en el periodo establecido en los Documentos de la Emisión.
b. Que no se haya dado una Declaración de Vencimiento Anticipado de las Series Senior Garantizadas o Series Senior No Garantizadas.
c. Que el Emisor esté al día en el pago de intereses y capital de las Series Senior Garantizadas y Series Senior No Garantizadas, y cualquier otro endeudamiento financiero que tenga celebrado a la fecha.
d. Que se hayan perfeccionado todas las Garantías correspondientes a las Series Senior Garantizadas.
e. Que el Emisor cuente con efectivo suficiente para efectuar el pago programado de intereses correspondiente de las Series Subordinadas.

En caso de que el Emisor no realice el pago de interés correspondiente de los Bonos de las Series Subordinadas, por no haberse cumplido la totalidad de las condiciones anteriores, o por su propia decisión de no realizar el pago, dicha falta de pago de intereses de los Bonos de las Series Subordinadas no será considerada como una Causal de Vencimiento Anticipado de los Bonos ni acelerará el pago de estos. Estas condiciones sólo aplican para el pago de intereses de las Series Subordinadas, y no afectan el pago programado de intereses y capital de las Series Senior Garantizadas y Series Senior No Garantizadas, los cuales son de obligatorio cumplimiento en sus respectivas Fechas de Pago.

10. Disposiciones Generales Sobre Pago

Toda suma pagadera por el Emisor a los Tenedores Registrados en una Fecha de Pago de conformidad con los Bonos será pagada a la persona que sea el Tenedor Registrado según el Registro en la fecha de determinación fijada por el Emisor en relación con el pago que se hará en dicha Fecha de Pago.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Bono será pagada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a nombre del Tenedor Registrado, poniendo a disposición de la central de valores fondos suficientes para hacer dicho pago de conformidad con las reglas y procedimientos de dicha central de valores. Latinclear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes, una vez que reciba los fondos del Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Tenedor Registrado de un Bono será el único con derecho a recibir pagos de intereses con respecto a dicho Bono. Cada una de las personas que en los registros de Latinclear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos, deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado por el Banco a Latinclear como Tenedor Registrado de un Bono. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono tendrá derecho a recurrir contra el Banco en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Bono.

Todos los pagos que haga el Emisor en relación con los Bonos serán hechos en dólares.

Todas las sumas para pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos ya sean de capital, intereses, montos adicionales, gastos o cualquier otro tipo, serán pagadas en su totalidad, libres y sin deducciones, salvo por impuestos según se contempla en este Prospecto.

11.Intereses Moratorios

En caso de mora, ya sea en el pago del capital o de los intereses, el Emisor pagará a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior Garantizada o Serie Senior no Garantizada que corresponda la tasa de interés pactada en los Bonos, más dos por ciento (2%) anual, desde la fecha en que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, hubiese vencido y fuese exigible hasta la fecha en que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad, con excepción de aquellas deducciones que sean requeridas por ley. Calculándose hasta que el Emisor efectué el pago total respectivo.

Para las Series Subordinadas no aplica el interés moratorio.

12.Dinero No Reclamado

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor no reclamadas por los Tenedores Registrados, que sean debidamente retenidas por el Emisor, de conformidad con los términos y condiciones de este Prospecto Informativo y los Bonos, la ley u orden judicial o de autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a su fecha de pago (en el caso de intereses) o vencimiento (en el caso de capital). Toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los Bonos que no sea reclamada por los Tenedores Registrados de los Bonos dentro de un período de doce (12) meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado de un Bono deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia responsabilidad ulterior alguna. En el caso de la presente Emisión, esto último no aplica toda vez que los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y esta forma de tenencia indirecta no permite la emisión de bonos individuales o físicos a favor de los tenedores.

13.Retención por Impuestos

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

14.Redención Anticipada

Para cada una de las Series, el Emisor podrá establecer si los Bonos de la Serie correspondiente podrán ser objeto de redención anticipada o no. En caso de que el Emisor determine que los Bonos de una Serie pueden ser objeto de redención anticipada, el Emisor podrá realizar redenciones anticipadas, parciales o totales, a opción del Emisor, según se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie respectiva. La existencia del derecho de redención anticipada, así como la obligación o no de pago de penalidad por Redención Anticipada será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva mediante Suplemento al Prospecto Informativo.

En caso de redenciones parciales de las series del presente Programa, la totalidad de las mismas deberán ser por un monto de al menos Cien Mil Dólares (US$100,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Emisión.

En caso que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente los Bonos de una de las series o la totalidad de las mismas, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., según lo establecido en el Suplemento al Prospecto Informativo, mediante un aviso de redención anticipada publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Redención; de igual manera, el Emisor podrá comunicar mediante aviso de redención anticipada a los Tenedores Registrados mediante correo electrónico a la dirección que aparezca en el registro del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada. Los Bonos serán redimidos al 100% de su valor nominal.

Todo aviso de redención será irrevocable. El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado y/o que se dé un aviso en forma defectuosa, no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a los Tenedores Registrados.

El Emisor, podrá, a su entera discreción, redimir voluntariamente los Bonos parcial o totalmente, según los Términos y Condiciones establecidos para cada una de las Series. Esto implica que, si las tasas de interés del mercado bajan de los niveles de tasas de intereses vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de esta Emisión, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir dichos Bonos, en cuyo caso los Tenedores Registrados podrían perder la oportunidad de recibir un rendimiento superior. Por otro lado, si un inversionista adquiere los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y se lleva a cabo una redención anticipada de los Bonos por parte del Emisor, el rendimiento para el inversionista podría verse afectado.

Series Subordinadas:

Los Bonos de las Series Subordinadas podrán ser redimidos, una vez el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior Garantizadas y/o Series Senior No Garantizadas hayan sido cancelados en su totalidad.

15. Modificaciones y Cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series Senior Garantizadas, Series Senior No Garantizadas o la Series Subordinadas y de su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente a modificar.

Las modificaciones de Garantía de cualquiera de las Series Senior Garantizadas requerirán de la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente a modificar.

En el caso de que el Emisor solicite modificar términos y condiciones que incidan en todas las Series, se requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de todas las Series emitidas hasta ese momento.

El Contrato de Fideicomiso que corresponda podrá ser modificado mediante acuerdo escrito suscrito por El Emisor, El Fiduciario y el Agente de Pago, Registro y Transferencia, quienes actuarán con el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Series que corresponda por dicho Contrato de Fideicomiso (de haberlas). Las reformas aprobadas de esta forma serán válidas y obligantes a todas las partes, inclusive a todos los Tenedores Registrados de la Series que corresponda por dicho Contrato de Fideicomiso. No obstante, el Fiduciario y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán establecer de mutuo acuerdo, de tiempo en tiempo, procedimientos y reglas para la implementación y administración del Fideicomiso, las cuales, siempre que no restrinjan, contradigan o menoscaben los términos del Contrato de Fideicomiso, no constituirán una reforma de este.

El cambio del Agente de Pago, Registro y Transferencia no implicará una modificación al Contrato de Fideicomiso.

En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos y/o de las Garantías que corresponda, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, y sus modificaciones, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.

16. Declaraciones

El Emisor declara lo siguiente:

a) Que es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos.
b) Mantiene toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Bonos, la cual ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, valida y exigible al Emisor.
c) Certifica que toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los Bonos no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.
d) Asegura que toda la documentación e información suministrada por el Emisor es cierta y verdadera y no se han realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados al Emisor ni ha sido suministrada información falsa relacionada a la situación financiera del Emisor.
e) No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor de forma material.
f) Que se encuentra al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
g) Mantiene estados financieros auditados preparados por -auditores externos y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los periodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
h) Que no ha incurrido en ningún Evento de Incumplimiento ni se encuentra en mora bajo ningún acuerdo o contrato alguno del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.

mtl

i) Se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o áuditos, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.
j) Todas las ordenes, las licencias, los consentimientos, las autorizaciones, las aprobaciones, los registros o los permisos, de cualquier índole, emitidos por o hechos con cualquiera autoridad gubernamental aplicable o cualquier otra persona han sido debidamente obtenidos y se encuentran en pleno vigor y efecto.
k) Que cumple con todas las leyes y decretos vigentes en la República de Panamá.
l) Y que no existe un Cambio Material Adverso que pueda afectar al Emisor ya sea en (i) el negocio (ii) condición financiera (iii) en los resultados de operaciones o (iv) en las perspectivas futuras de negocio.
m) Que el Emisor y los Cedentes, según corresponda, tienen la capacidad legal y facultad, de conformidad con sus documentos constitutivos y la ley aplicable, cumplir con los Contrato de arrendamiento y asumir las obligaciones en ellos contraídas.

17.Obligaciones de Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento, mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:

a) Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal los estados financieros del cierre del año fiscal correspondiente, debidamente auditados por una firma de auditores independientes. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internaciones de Contabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo 2-2000 en concordancia con el Acuerdo 8-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para que el incumplimiento de esta Obligación de Hacer constituya un Evento de Incumplimiento del Emisor, se dará un Período de Cura especial de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de que se cumplan tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal. De no subsanarse el incumplimiento luego del Período de Cura establecido, procederá una Declaración de Vencimiento Anticipado.
b) Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia a más tardar dos (2) meses después del cierre de cada trimestre, los estados financieros interinos trimestrales correspondientes. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Boards, por sus siglas en inglés), de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo 2-2000 en concordancia con el Acuerdo 8-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para que el incumplimiento de esta Obligación de Hacer constituya un Evento de Incumplimiento del Emisor, se dará un Período de Cura especial de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de que se cumplan dos (2) meses después del cierre de cada trimestre. De no subsanarse el incumplimiento luego del Período de Cura establecido, procederá una Declaración de Vencimiento Anticipado.
c) Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal el informe de actualización anuales (IN-A), al cual se adjuntan los estados financieros al cierre del año fiscal correspondiente, según se establece en el Acuerdo 18-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus respectivas modificaciones, lo que contempla su divulgación a los Tenedores Registrados, a través de los medios listados en el referido Acuerdo. Para que el incumplimiento de esta Obligación de Hacer constituya un Evento de Incumplimiento del Emisor, se dará un Período de Cura especial de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de que se cumplan tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal. De no subsanarse este incumplimiento luego del Período de Cura establecido, procederá una Declaración de Vencimiento Anticipado.
d) Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia a más tardar dos (2) meses después del trimestre correspondiente a reportar, el informe de actualización trimestrales (IN-T), al cual se acompaña los estados financieros correspondientes, según se establece en el Acuerdo 18-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus respectivas modificaciones, lo que contempla su divulgación a los

MR

Tenedores Registrados, a través de los medios listados en el referido Acuerdo. Para que el incumplimiento de esta Obligación de Hacer constituya un Evento de Incumplimiento del Emisor, se dará un Período de Cura especial de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de que se cumplan dos (2) meses después del período correspondiente a reportar. De no subsanarse este incumplimiento luego del Período de Cura establecido, procederá una Declaración de Vencimiento Anticipado.

e) Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal los estados financieros del cierre del año fiscal correspondientes, el Formulario F-1: Información General del Emisor, el Formulario F-5: Cuestionario de Gobierno Corporativo del Emisor y el Formulario F-9: Entidades y Personas Involucradas en la Emisión. Para que el incumplimiento de esta Obligación de Hacer constituya un Evento de Incumplimiento del Emisor, se dará un Período de Cura especial de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de que se cumplan tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal. De no subsanarse este incumplimiento luego del Período de Cura establecido, procederá una Declaración de Vencimiento Anticipado.

f) Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia a más tardar treinta (30) días antes al inicio de labores de la auditoria anual, el Formulario F-8: Rotación del Equipo de Auditores Externos del Emisor.

g) Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente a reportar, el Formulario F-3: Registro de Valores Vigentes del Emisor y el Formulario F-4: Resumen Financiero. Para que el incumplimiento de esta Obligación de Hacer constituya un Evento de Incumplimiento del Emisor, se dará un Período de Cura especial de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de que se cumplan dos (2) meses después del cierre del periodo correspondiente a reportar. De no subsanarse este incumplimiento luego del Período de Cura establecido, procederá una Declaración de Vencimiento Anticipado.

h) Notificar a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia, o cualquier evento que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.

i) Cumplir con todas las leyes y decretos vigentes en la República de Panamá, que incidan directa o indirectamente en el curso normal de sus negocios.

j) Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación bancaria.

k) Pagar todos los impuestos, tasas y contribuciones, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.

l) Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias y permisos de que el Emisor es titular y que sean materiales para el manejo de sus negocios.

m) Manejar todas las transacciones con compañías afiliadas y compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables.

n) Utilizar los fondos provenientes de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en el Prospecto Informativo.

o) Mantener vigente su existencia legal.

p) Cumplir con las disposiciones del Texto Único Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, según modificada y enmendada de tiempo en tiempo, y reglamentos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores, y con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá, que le sean aplicables.

q) Notificar por escrito al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. sobre cualquier evento que pueda afectar sus perspectivas o el cumplimiento de sus obligaciones y sobre cualquier evento de importancia en el desarrollo del negocio de conformidad a lo establecido en el Acuerdo No.3-2008 de 31 de marzo de 2008 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores.

r) Efectuar puntualmente los pagos de capital, intereses, comisiones y cualquier otro monto adeudado de los Bonos emitidos y circulación bajo el Programa Rotativo de Bonos Corporativos.

s) Mantener sus libros de registros financieros de acuerdo con las NIIF.

t) Cumplir con las condiciones establecidas en el presente Prospecto Informativo y los contratos y demás documentos que forman parte de la Emisión.

mtl

u) Suministrar cualquier información financiera o relativa al curso normal de los negocios del Emisor que el Agente de Pago, Registro y Transferencia razonablemente requiera para seguir la condición del Emisor.
v) Remitir el Informe de Calificación de Riesgo anualmente.
w) En caso de que aplique, mantener vigente y en cobertura todas las garantías.
x) En caso de que aplique, entregar a requerimiento del Fiduciario y/o del Agente de Pago, Registro y Transferencia cualesquiera recibos, informes en cualesquiera formatos, facturas, paz y salvos u otros documentos, ya sean originales o copias, que sean necesarios o pertinentes para realizar la gestión que sea necesaria sobre los Bienes cedidos al Fideicomiso.
y) En caso de que aplique, entregar a el Agente de Pago, Registro y Transferencia y al Fiduciario, el Informe de Cuentas por Cobrar.
z) Presentar trimestralmente a el Agente de Pago, Registro y Transferencia una certificación de cumplimiento de obligaciones en la que confirmen que están en cumplimiento con las Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer, Compromisos Financieros y no se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado.
aa) Según lo dispuesto en el Artículo Octavo del Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022, los Formularios o Reportes listados en los literales a, b, c, d, e, f y g deben ser remitidos a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI), así como los Hechos de Importancia y los Suplementos al Prospecto Informativo y las demás obligaciones establecidas de acuerdo con el Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018 o sus futuras modificaciones.
bb) Suministrar toda información y documentación solicitada por la Superintendencia del Mercado de Valores y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través de Fideicomisos.
cc) En caso de que aplique, mantener durante la vigencia de la Emisión y mientras exista saldo a favor de los Tenedores Registrados de la Series Senior Garantizadas bajo el Fideicomiso que corresponda, asegurada contra incendio, rayo, terremoto o incendio causado por rayo o terremoto, las mejoras construidas o que en el futuro se construyan sobre los Bienes Inmuebles dados en garantía según la cobertura que se establezca en el Suplemento de cada Serie.

18.Obligaciones de No Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados autorice expresamente y por escrito lo contrario, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento, mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a no hacer lo siguiente:

a) Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
b) Permitir cualquier Cambio de Control accionario que afecte la capacidad de repago de la presente Emisión.
c) Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.
d) Materialmente alterar su existencia sin el previo consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Emisión de Bonos.
e) Disolverse o solicitar la liquidación voluntaria.
f) Para las Series Senior Garantizadas, y si aplica, según las condiciones que se establezcan proceder a la modificación, o extensión de los términos de los Contrato de Arrendamiento sin el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario, quien actuará conforme le instruya el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Para las Series Senior Garantizadas, y si aplica, según las condiciones que se establezcan, ceder su posición contractual de los Contrato de arrendamientos, o vender, transferir, modificar, traspasar o dar por terminado en forma alguna los Contratos de arrendamiento sin el consentimiento previo y por escrito del Fiduciario, quien actuará conforme instrucciones que reciba del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

MQ

19. Condiciones Financieras y de Cobertura

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente autorice expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor deberá cumplir las Condiciones Financieras y de Cobertura establecidas mediante Suplemento, que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Cualquier modificación a las condiciones financieras establecidas en el Suplemento respectivo, el Emisor deberá cumplir con la presentación de una solicitud de modificación a la Superintendencia del Mercado de Valores conforme lo establece el acuerdo 4-2003.

20. Eventos de Incumplimiento

Los siguientes eventos constituirán Eventos de Incumplimiento de cada Serie, según corresponda:

a) Si el Emisor incumple cualquier pago en concepto de capital e intereses derivados de los Bonos de las Series Senior Garantizadas o Senior No Garantizadas, el Emisor tendrá hasta quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que el Emisor debió realizar el pago de capital o intereses, para subsanar dicho incumplimiento. En caso de no solventarse dentro del plazo de subsanación, se declarará la Serie correspondiente de plazo vencido.
b) Si el Emisor, luego de haber cancelado el Saldo Insoluto de las Series Senior Garantizadas y las Series Senior No Garantizadas emitidas, no cancela el Saldo Insoluto de las Series Subordinadas emitidas, en su respectiva fecha de vencimiento, el Emisor tendrá hasta quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que el Emisor debió realizar el pago a capital, para subsanar el evento de incumplimiento. En caso de no solventarse dentro del plazo de subsanación, se declarará la Serie correspondiente de plazo vencido.
c) Si se decreta o ejecuta un embargo o procedimiento similar sobre cualquiera de los activos del Emisor por un monto igual o superior a Cinco Millones de Dólares (US$5,000,000.00) y dicho proceso no es afianzado dentro del Periodo de Cura, a partir de la fecha de dicho embargo o procedimiento.
d) Si se ordena el inicio de un proceso de quiebra, reorganización, insolvencia o liquidación por o en contra del Emisor.
e) Si el Emisor incumpliere con cualquiera de las obligaciones pactadas, pero sin limitación, las Declaraciones, las Obligaciones de Hacer, las Obligaciones de No Hacer, las Condiciones Financieras y de Cobertura, establecidas en el presente Prospecto Informativo y/o los términos y condiciones de las Series que se establezcan mediante Suplemento al Prospecto Informativo o cualquiera otra obligación o condición estipulada bajo cualquiera de los demás Documentos de la Emisión y dicho incumplimiento no sea remediado dentro del Período de Cura.
f) Si se modifica la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un Cambio de Control accionario sin el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos.
g) Si el Emisor o sus subsidiarias incurriera en algún evento de incumplimiento bajo otro contrato de crédito por un monto superior a Cinco Millones de Dólares (US$5,000,000.00), moneda legal de los Estados Unidos de América, que tuviera como consecuencia que la deuda fuese declarada como de plazo vencido o se aceleren las obligaciones de pago contraídas por el Emisor bajo dicho contrato ("Cross Default").
h) Si el Emisor faltase al cumplimiento o pago de una sentencia final y definitiva u otras órdenes judiciales que estén en firma y debidamente ejecutoriadas de que fuese sujeto, ya tomadas en forma individual o conjunta, superior a Cinco Millones de Dólares (US$5,000,000.00), moneda legal de los Estados Unidos de América.
i) Si el Emisor viola alguna disposición legal vigente de la República de Panamá, siempre y cuando afecte la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones detalladas en el presente Prospecto Informativo, y no logre subsanar dicho incumplimiento dentro del Periodo de Cura.
j) En caso de que el Emisor solicite ante cualquier autoridad una orden de suspensión del pago de sus deudas, o entable procedimientos concursales o tome cualquier acción corporativa para ser liquidado, declarado en reorganización, quiebra o insolvente y este incumplimiento no es subsanado dentro del Periodo de Cura.
k) Si se decreta contra el Emisor alguna expropiación que pueda causar un Cambio Sustancial Adverso en el giro ordinario de los negocios de del Emisor, y este incumplimiento no es subsanado en el Periodo de Cura.

l) Si el Emisor omite el pago de impuestos, tasas o tributos que recaiga sobre ellos o sus negocios, siempre y cuando afecte la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones detalladas en el presente Prospecto Informativo, y no logre subsanar dicho incumplimiento dentro del Periodo de Cura.
m) Cualquier reclamo o alcance de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas por un monto igual o superior a Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US$250,000.00), moneda legal de los Estados Unidos de América, que no sea subsanado dentro del Periodo de Cura.
n) No mantener los balances requeridos en las cuentas fiduciarias para aquellas Series que así lo exijan mediante el Suplemento correspondiente y dicho incumplimiento no sea remediado dentro del Periodo de Cura establecido mediante Suplemento.
o) En el caso de las Series Senior Garantizadas, y si aplica, si cualesquiera de los pagadores de las Cuentas por Cobrar derivadas de los Contrato de Arrendamientos no pagan o declara que no pagará las Cuentas Por Cobrar.
p) En el caso de las Series Senior Garantizadas, y si aplica, si cualesquiera el Emisor y/o alguno de los Cedentes reciban notificación de incumplimiento, terminación, resolución, rescisión, caducidad o cualquier comunicación similar que conlleve la terminación, resolución, rescisión, caducidad u otro efecto similar con respecto a cualquiera de los Contrato de Arrendamiento;
q) En el caso de las Series Senior Garantizadas, y si aplica, la presentación de una demanda, juicio, reclamación que pueda dar como resultado que un tribunal ordene la suspensión provisional, nulidad, inconstitucionalidad o de cualquier otro modo declare la ilegalidad de las Cuentas por Cobrar cedidas o de cualquier acto, resolución, autorización o aprobación material relacionada con los Contrato de arrendamientos o afectar de cualquier otro modo la validez, el perfeccionamiento o la exigibilidad de la cesión o del pago de las Cuentas por Cobrar.
r) En el caso de las Series Senior Garantizadas, y si aplica, si cualesquiera el Emisor y/o alguno de los Cedentes se encontrasen en estatus de suspendido en el Registro Público.

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a más tardar dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes contados desde el momento de tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, deberá enviar una notificación (la "Notificación de Incumplimiento") a los Tenedores Registrados de la Serie (ya sea Serie Senior Garantizada, Serie Senior No Garantizada o Serie Subordinada) que corresponda, al Emisor y al Fiduciario donde le notifica la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento. Esta notificación puede ser realizada por correo electrónico o mediante un aviso publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Informe (SERI).

Ante la emisión de una Notificación de Incumplimiento y luego de transcurrido el Periodo de Cura correspondiente (30 días calendarios para aquellos que no tienen un periodo de cura especifico), contado a partir de la fecha de la Notificación de Incumplimiento, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente lo soliciten, podrá expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente, la cual será comunicada al Emisor, a los Tenedores Registrados, al Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, la Serie de Bonos correspondiente, se constituirán automáticamente en una obligación de plazo vencido. Dicha Declaración de Vencimiento Anticipado será enviada a las direcciones contenidas en el Prospecto Informativo, especificando claramente la causal que ha originado el incumplimiento, quedando el Saldo Insoluto como vencido y exigible. Las Partes convienen en que, a partir de la Declaración de Vencimiento Anticipado, las sumas adeudadas serán exigibles y pagaderas sin que medie diligencia, exhortos, avisos, presentación para el pago, requerimiento judicial, protesto o cualquier otra formalidad.

Queda entendido que, en caso de que sea emitida la Notificación de Incumplimiento, el pago del Saldo Insoluto de las Series Senior Garantizadas y las Series Senior No Garantizadas tendrán preferencia, según corresponda, sobre el pago del Saldo Insoluto de las Series Subordinadas.

El Emisor podrá, previo a la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, solicitar a la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, una excepción sustentando las razones por las cuales el Evento de Incumplimiento podrá ocurrir sin que

mzl

ello conlleve la obligación de expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado y el término requerido para su subsanación, en base a la excepción otorgada por la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, con anterioridad a la ocurrencia de dicho Evento de Incumplimiento. La aceptación o negación de la excepción solicitada por el Emisor será decidida por la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda, quienes considerarán si el Evento de Incumplimiento no pone en riesgo el repago de la Serie que corresponda, debido a que el Emisor ha sustentado a satisfacción de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series que corresponda las medidas correctivas que realizará. La solicitud de excepción a los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores por medio de un Hecho de Importancia que será remitido con al menos dos (2) días de antelación y acompañado de una certificación del Agente de Pago, Registro y Transferencia. En caso de incumplimiento por parte del Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia será la persona encargada de recopilar las instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponda. El incumplimiento en el pago de capital e intereses de los Bonos no aplica para la solicitud de excepción.

Para los efectos del porcentaje de Tenedores Registrados, para que el Agente de Pago, Registro y Transferencia emita una Declaración de Vencimiento Anticipado, no se incluirán aquellos que estén bajo posición propio o en partes relacionadas directas o indirectamente del Emisor.

En el evento de que se constituyan Garantías a favor del Contrato de Fideicomiso para una Serie determinada, el método de ejecución de dichas Garantías será incluido en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

21. Notificaciones

a) Notificaciones al Emisor, al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al Fiduciario (cuando aplique).

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

Al Emisor:
GABANNA INVESTMENT CORP.
Calle 50 y Avenida Federico Boyd
Edificio No. 431
Panamá, República de Panamá.
Teléfono: 204-4070 ó 204-4000
Atención: Marta Lewis de Cardoze /Ana Teresa Durán
Email: ana@fglg.org.pa

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia:
PRIVAL BANK, S.A.
Santa María Business District,
Boulevard Santa María #72, Torre Prival
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303 - 1900
Atención: Manuel Torres
Email: inversion.pa@prival.com
www.prival.com

Al Fiduciario
PRIVAL TRUST, S.A.
Santa María Business District,
Boulevard Santa María #72, Torre Prival,

mtl

Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900
Atención: Yamileth Ortega
Email: trust.pa@prival.com
www.prival.com

El Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Fiduciario podrán variar sus respectivas direcciones antes indicadas mediante notificación a los Tenedores Registrados.

b) Notificaciones a los Tenedores Registrados

Cualquier notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse por escrito (i) mediante envío por correo electrónico a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en los registros del Agente de Pago, o (ii) mediante un aviso publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI).

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

22.Restricciones de la Emisión

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

23.Ley Aplicable

Los Bonos se regirán y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con las leyes de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá relativos a esta materia.

B. Plan de Distribución

Los Bonos de la presente Emisión serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de posteriormente ofrecer los valores en otro mercado. Para efectos de la colocación de los Bonos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, el Emisor ha contratado los servicios de Prival Securities Inc., empresa con licencia de Casa de Valores y propietaria de puesto de bolsa debidamente registrados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, miembro Participante de Latinclear y que cuentan con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, mediante la Resolución CNV No. 119-10 de 16 de abril de 2010 y CNV No. 027-01 de 16 de abril de 2010, respectivamente, para llevar a cabo la negociación de los Bonos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores. Las oficinas de Prival Securities, Inc. están ubicadas en Santa María Business District, Boulevard Santa María #72, Torre 1 Ciudad de Panamá, República de Panamá.

No existe un contrato de suscripción que garantice la colocación de la Emisión.

Las comisiones que se generen por la negociación de los Bonos se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada, con los fondos productos de la Emisión. Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Superintendencia del Mercado de Valores como por la Bolsa Latinoamericana de Valores, referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente emisión.

El Emisor podrá distribuir los Bonos entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por tanto, los Bonos objeto de la presente Emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado. Los Bonos de cualesquiera de las Series de la Emisión ya sea Series Senior Garantizadas, Series Senior No Garantizadas y/o Series Subordinadas de la presente Emisión podrán ser suscritos por Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores o Empleados del Emisor. Los accionistas mayoritarios, sociedades afiliadas o controladoras podrán subscribir todo o parte de la oferta. Ninguna parte de los valores ha sido reservada para ser utilizada directamente por el Emisor como instrumento

mtl

de pago en relación con la adquisición de activos, amortización de deuda o el pago de servicios; ni con respecto a ofertas, ventas o transacciones en colocación privada o dirigidas solamente a inversionistas institucionales o inversionistas específicos. Inicialmente los Bonos sólo serán ofrecidos en la República de Panamá, esto no impide que posterior al registro los mismos puedan ser ofrecidos en algún otro mercado de valores en el extranjero.

No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y Prival Securities Inc. La Emisión no mantiene limitantes en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia o derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

C. Mercados

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV-429-25 de 23 de octubre de 2025. Esta autorización no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en la Bolsa Latinoamericana de Valores y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa Latinoamericana de Valores. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

D. Gastos de la Emisión

US$	**Precio al Público**	**Comisiones y Gastos ***	**Monto Neto al Emisor**
Por unidad	1,000.00	16.19	983.81
Total	**30,000,000.00**	**485,779.58**	**29,514,220.42**

* Asumiendo la colocación del Programa en su totalidad.

De colocarse el 100% de la Emisión, el Emisor recibirá aproximadamente US$29,514,220.42 neto de comisiones y gastos estimados. Todos los gastos relacionados con la Emisión serán por cuenta del Emisor, pagaderos con fondos producto de la Emisión, e incluirá los siguientes gastos:

En US$	**Periodicidad**	**Gasto Aprox.**	**%**
Comisiones			
Comisión de Estructuración, Colocación y Asesoría + ITBMS	Única	331,700.00	1.11%
Puesto de Bolsa	Única	32,100.00	0.11%
Gastos Agente Administrativo + ITBMS	Anual	21,400.00	0.07%
Gastos Legales + ITBMS	Única	21,400.00	0.07%
Fideicomiso de garantías + ITBMS	Anual	26,750.00	0.09%
Calificadora de Riesgo + ITBMS	Anual	8,560.00	0.03%
Bolsa Latinoamericana de Valores			
Comisión de Negociación Mercado Primario	Única	26,614.58	0.09%
Inscripción de Emisión	Única	150.00	0.00%
Inscripción de Primera Serie	Única	350.00	0.00%
Mantenimiento Anual	Anual	150.00	0.00%
Central Latinoamericana de Valores			
Inscripción Emisión	Única	1,177.00	0.00%
Mantenimiento Anual	Anual	160.50	0.00%
Inscripción de Series Adicionales		267.50	0.00%
Superintendencia del Mercado de Valores			
Tarifa de Registro ante la SMV por Oferta Pública	Única	10,500.00	0.04%

mtl

Tarifa de Supervisión	Anual	4,500.00	0.02%
		485,779.58	**1.62%**

E. Uso de Fondos

Los fondos netos productos de la venta de los Bonos, una vez descontados los gastos y comisiones de la Emisión, equivalen a Veintinueve Millones Quinientos Catorce Mil Doscientos Veinte dólares con 42/100 (US$29,514,220.42). De este monto, se destinarán recursos para la cancelación del Contrato de Préstamo mantenido con Banco General, S.A., documentado mediante la Escritura Pública No.4,822 de 30 de agosto de 2021, cuyo saldo es de Trece Millones Novecientos Once Mil Ochenta y Tres Dólares (US$13,911,083.00), así como para la cancelación del Contrato de Línea de Adelantos con Banco General, S.A., documentado mediante la Escritura Pública No. 3644 de 28 de junio de 2023, cuyo saldo es de Dos Millones Ochocientos Cuarenta y Seis Mil Ciento Ochenta Dólares (US$2,846,180.00), conforme a los Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2025. Sin perjuicio de lo anterior, al momento de la cancelación del Contrato de Línea de Adelantos el saldo puede ser mayor o menor, ya que es una línea de crédito de hasta Dos Millones Novecientos Mil Dólares (US$2,900,000.00). Así mismo, al momento de la cancelación del Contrato de Préstamo, el saldo puede ser menor producto de las amortizaciones que hayan tenido lugar. El remanente será destinado a capital de trabajo, pago de cuentas por pagar a partes relacionadas, invertir en partes relacionadas, otorgar préstamos a partes relacionadas y otros usos corporativos del Emisor, según lo determine su administración. El uso de los fondos netos producto de la venta de los Bonos de cada Serie será indicado mediante un Suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Sin embargo, por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa, en atención a sus necesidades financieras, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

Al cierre de marzo de 2025, el saldo a capital del Contrato de Préstamo y Contrato de Línea de Adelanto era de US$16,757,263.00, según el siguiente detalle:

ACREEDOR	MONTO
Banco General Préstamo	13,911,083.00
Banco General Línea de Adelanto	2,846,180.00
Saldo Total al 31 de marzo de 2025	**16,757,263.00**

Al momento de la cancelación del Contrato de Línea de Adelantos el saldo puede ser mayor o menor, ya que es una línea de crédito de hasta Dos Millones Novecientos Mil Dólares (US$2,900,000.00). Así mismo, al momento de la cancelación del Contrato de Préstamo, el saldo puede ser menor producto de las amortizaciones que hayan tenido lugar.

F. Impacto de la Emisión

De darse la colocación de la totalidad de los Bonos, el efecto de la Emisión en la capitalización de la empresa, utilizando los estados financieros al 31 de marzo de 2025 como base de análisis, sería el siguiente:

En US$	**Antes de la Emisión**	**Después de la Emisión**
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos		
Pasivo Corriente		
Cuentas por pagar	5,661	5,661
Préstamos bancarios por pagar	149,495	-

MLC

Gastos e Impuestos por pagar	13,736	13,736
Total pasivo corriente	**168,892**	**19,397**
Pasivo No Corriente		-
Préstamos bancarios por pagar, neto no corriente	16,607,768	-
Bonos por pagar	-	30,000,000
Cuentas por pagar - partes relacionadas	9,452,970	9,452,970
Pasivo por impuesto diferido	679,993	679,993
Total pasivo no Corriente	**26,740,732**	**40,132,963**
Total de pasivos	**26,909,624**	**40,152,360**
PATRIMONIO		-
Capital en acciones	10,000	10,000
Impuesto complementario	(5,209)	(5,209)
Utilidad ó (Deficit) acumulado	(1,734,068)	(1,734,068)
Total de patrimonio	**(1,729,277)**	**(1,729,277)**
Total de pasivos y patrimonio	**25,180,346**	**38,423,083**

La relación deuda pasivos (Préstamos bancarios por y Bonos por pagar) entre capital pagado al 31 de marzo de 2025 antes de la Emisión es de 1,676 veces y de 3,000 veces después de la Emisión.

G. Garantías

1. Generales de las Garantías

Las Series Senior podrán ser garantizadas o no garantizadas. Los bienes y derechos que garantizarán cada Serie Senior Garantizada de los Bonos serán determinados por el Emisor según sus necesidades y sujeto a las condiciones de mercado. El Emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior Garantizadas de la presente Emisión mediante la constitución de garantías a favor de varios Fideicomisos de Garantía o todas ellas a favor de un Fideicomiso de Garantía.

La descripción de los bienes y derechos, cada proyecto de Contrato de Fideicomiso y demás documentación relacionada a dichos bienes para garantizar cada Serie Senior Garantizada de los Bonos deberá ser remitido por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con un plazo de al menos de veinte (20) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada que corresponda, para su análisis y previa aprobación, con excepción del Contrato de Fideicomiso que Garantiza la Serie Senior Garantizada A la cual se emitirá tan pronto sea debidamente aprobado el Programa por la SMV. Luego de contar con la respectiva aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor podrá ofertar la Serie Senior Garantizada de Bonos que corresponda, comunicando sus términos y condiciones mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y a Latinex, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI). Para la constitución de Garantías sobre bienes muebles, el Emisor contará con un plazo de sesenta (60) días calendarios, contados desde la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada que corresponda. En el caso de Garantías constituidas sobre bienes inmuebles, el Emisor contará con un plazo de ciento veinte (120) días calendario, contados desde la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada que corresponda.

La Serie Senior Garantizada A estará garantizada por un Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Prival Trust, S.A., cuyos bienes inmuebles serán transferidos o traspasados al fideicomiso en un plazo de ciento veinte (120) días calendarios, contados desde la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada A.

En caso de no constituirse las garantías en el plazo correspondiente, la Emisor contará con quince (15) días calendarios para su subsanación.

La documentación de las Garantías deberá cumplir con todos los puntos solicitados por el Acuerdo 2-2010 de 16 de abril de 2010.

Para cada Serie Senior Garantizada, la Cobertura de Garantías será estimada por el Emisor y validada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia de manera independiente para cada Serie, atendiendo a la definición y fórmula establecida, mediante el respectivo Suplemento al Prospecto Informativo elaborado para cada una de las Series emitidas, el cual será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El cumplimiento o no de la Cobertura de Garantía de una o varias de las Series de la Emisión no implica necesariamente el cumplimiento o no de la Cobertura de Garantía de las otras Series de la Emisión.

El avalúo inicial del Bien Inmueble ha sido realizado por la empresa PANAMERICANA DE AVALÚOS, S.A., con dirección: Blue Business Center, piso 14, Calle 67 Este, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfono: 223-5585/269-1150.

2. Generales de Futuros Fideicomisos de Garantía y Administración que podrán ser constituidos para las Series Senior Garantizadas:

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN CONSTITUYE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL O LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO QUE GARANTIZARÁN LAS SERIES SENIOR GARANTIZADAS DE LOS BONOS. POR LO ANTERIOR, EL POTENCIAL INVERSIONISTA INTERESADO EN ADQUIRIR LAS SERIES SENIOR GARANTIZADAS DEBERÁ LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, EL SUPLEMENTO RESPECTIVO, EL CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE APLIQUE Y DEMÁS DOCUMENTOS Y CONTRATOS CORRESPONDIENTES A LA SERIE QUE CORRESPONDA. A LA FECHA DE AUTORIZACION DEL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO, LA EMISIÓN NO CUENTA CON GARANTIAS CONSTITUIDAS.

a) Lugar y Ley Aplicable

Los Fideicomisos se constituirán en la República de Panamá y tendrán su domicilio en las oficinas del Fiduciario. El Fideicomiso es irrevocable y se constituye de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, debidamente reformada por medio de la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017 y demás leyes existentes en la República de Panamá aplicables al Fideicomiso.

Objetivo: El objetivo de cada Fideicomiso de Garantía, será garantizar las Obligaciones Garantizadas de la Serie Senior Garantizada que corresponda y administrar los Bienes Fideicomitidos para garantizar la Serie Senior Garantizada que corresponda.

b) Domicilio del Fideicomiso

El domicilio de los Fideicomisos estará ubicado en sus oficinas principales ubicadas en Santa María Business District Boulevard, Santa María #72, Torre Prival, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

c) Fiduciario

El Fiduciario de los Fideicomisos será PRIVAL TRUST, S.A., sociedad anónima debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha setecientos veintiséis mil setecientos treinta y uno (726731), Documento un millón novecientos veintitrés mil setecientos ochenta y dos (1923782) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, titular de una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID Número cero cero uno-dos mil once (FID No.001-2011), expedida el día dieciocho (18) de febrero de dos mil once (2011). Los datos de contacto del Fiduciario son:

PRIVAL TRUST, S.A., atención Yamileth Ortega, con dirección en Santa María Business District Boulevard, Santa María #72, Torre 1, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Tel.: 303-1900; correo electrónico: yortega@prival.com / trust.pa@prival.com.

El Fiduciario es subsidiaria 100% de Prival Bank, S.A., y el Fiduciario del Fideicomiso se dedica de forma exclusiva al ejercicio del negocio fiduciario y no ha sido objeto de sanción en firme alguna por parte de su entidad supervisora.

d) Fideicomitentes y/o Fideicomitentes Cedentes

Los Fideicomitentes podrán ser el Emisor, terceros Cedentes o terceros garantes cuyos datos serán descritos en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

e) Bienes Fideicomitidos

Las Series Senior Garantizadas de los Bonos podrán estar garantizadas por un Fideicomiso de Garantía cuyo patrimonio podrá estar comprendido por las siguientes garantías y aquellas que de tiempo en tiempo se incorporen, con aceptación del Fiduciario quien actuará con previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, los cuales se denominarán conjuntamente como Bienes Fideicomitidos, incluyendo, sin limitar:

- Primera Hipoteca y Anticresis sobre Bienes Inmuebles propiedad del Emisor o terceros garantes;
- Los derechos económicos derivados de las Cuentas por Cobrar cedidas al Fideicomiso, provenientes de todos los Contrato de arrendamiento cedidos presentes y futuros;
- Los derechos derivados de la Prenda Mercantil sobre la totalidad o un porcentaje de las acciones emitidas y en circulación del Emisor y/o el Garante, si lo hubiere;
- Las sumas de dinero depositadas en las Cuentas Fiduciarias, conforme lo establezca cada Fideicomiso;
- Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por El Emisor o por un tercero; previa aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia y del Fiduciario;
- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución); y/o
- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo, bienes muebles o inmuebles, derechos que, de tiempo en tiempo se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución) o de la indemnización de cualquier póliza de Seguro, que se traspasen al Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá autorizar el reemplazo o sustitución de las Garantías otorgadas para la Emisión, siempre y cuando el valor de los Bienes Fideicomitidos otorgados en reemplazo sea, de manera verificable, igual o mayor al valor de los Bienes Fideicomitidos a reemplazar.

Queda entendido que se podrán constituir otros Fideicomisos para garantizar las otras Series Senior Garantizadas que en el futuro se emitan derivadas de la Emisión, conforme se estipule en cada Suplemento para la respectiva Serie. Cada Serie Senior Garantizada podrá tener garantías independientes y/o compartidas con las otras Series Senior Garantizadas.

El Emisor, los Tenedores Registrados y el Agente de Pago, Registro y Transferencia expresamente reconocen que el Fiduciario recibe los Bienes Fideicomitidos a título Fiduciario y no a título personal, para beneficio de los Tenedores Registrados de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso que corresponda, y que, en tal calidad y de ser necesario, procederá únicamente conforme a las prerrogativas y derechos que el Fideicomiso le confiera.

El Emisor declara bajo juramento, que los Bienes Fideicomitidos tienen y tendrán un origen lícito y en especial no provienen ni provendrán de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, de personas, ni armas, así como tampoco provienen ni provendrán de actos de corrupción de servidores públicos o de fondos provenientes de ningún Estado o Gobierno, ni de alguna actividad tipificada como ilícita. Además, declara, así mismo por juramento, que la constitución del Fideicomiso no tiene un objetivo ni causa ilícita y que su constitución no se hace en fraude de terceros, al contrario, la causa del acto jurídico es la de concebir al Fideicomiso como el medio viable para alcanzar la finalidad deseada. Sin embargo, en caso de que se inicien contra el Emisor investigaciones relacionadas con las mencionadas actividades ilícitas, el Fiduciario queda

mlc

desde ahora expresa e irrevocablemente autorizado para proporcionar a las autoridades competentes las informaciones que éstas demanden.

f) Principal Fuente de Pago

La principal fuente de repago del capital de las Series Senior Garantizadas de los Bonos que sean emitidas, son las Cuentas por Cobrar derivadas de los Contratos de Arrendamiento, o cualquier otra fuente de repago que así se determine en el Suplemento o en Fideicomiso respectivo. Cada Serie podrá tener o no cesión de Cuentas por Cobrar, lo cual será descrito en el Suplemento que para tales efectos se presentará en la Superintendencia del Mercado de Valores.

g) Contratos de Arrendamiento

Los Bonos de las Series Senior Garantizadas, cuando aplique, podrán estar garantizadas por la cesión irrevocable de los flujos derivados de las Cuentas por Cobrar de los Contrato de Arrendamiento celebrados por el Emisor o terceros Cedentes, cuyos flujos de manera irrevocable e incondicional podrán ser cedidos a favor de un Fideicomiso de Garantía mediante un contrato de cesión con la finalidad de cumplir con las obligaciones de la Serie Senior Garantizada que corresponda.

h) Patrimonio Separado

Los Bienes Fideicomitidos constituirán un patrimonio separado de los bienes propios del Fiduciario para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del Contrato de Fideicomiso, o por terceros cuando dichos Bienes Fideicomitidos se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.

i) Beneficiarios

Los beneficiarios principales de los Contratos de Fideicomiso serán los Tenedores Registrados de la Serie Senior Garantizada que corresponda y podrá haber beneficiarios secundarios según sea descrito en el Suplemento respectivo.

j) Administración General de los Bienes Fideicomitidos

Para los fines de los Contratos de Fideicomiso, El Fiduciario no podrá disponer o distribuir los Bienes Fideicomitidos en forma contraria o distinta a la establecida en el Contrato de Fideicomiso que corresponda.

Prohibiciones para el Fiduciario: En los Contratos de Fideicomiso se establecerá que el Fiduciario mantendrá los Bienes Fideicomitidos de acuerdo con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso que se celebre en beneficio de los Beneficiarios Principales. En general el Fiduciario no podrá:

- Traspasar los Bienes Fideicomitidos a terceras personas, por causas distintas a las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso que corresponda.
- Invertir los Bienes Fideicomitidos en acciones de la empresa fiduciaria, en otros bienes de su propiedad.
- Invertir los Bienes Fideicomitidos en acciones o bienes de empresas en las cuáles tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros.
- Adquirir por sí o por interpósita persona, los bienes cedidos o hipotecados o constituidos en garantía a favor del Fideicomiso, salvo sea en ejecución de los Bienes Fideicomitidos luego de la Declaración de Vencimiento Anticipado en beneficio del Beneficiario Principal.

El Procedimiento en caso de que sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado será el descrito en el presente Prospecto Informativo en la Sección de Eventos de Incumplimiento.

Pago de Impuestos y Gastos: Los Fideicomitentes del Fideicomiso que corresponda serán solidariamente responsables de pagar puntualmente cualesquiera impuestos, tanto municipales como nacionales, el pago de multas e infracciones y cualquiera otros gravámenes o tasas de valorización o por suministro de servicios públicos que en la actualidad recaen sobre los Bienes Fideicomitidos, y a pagar asimismo cualesquiera impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes de cualquier índole que se establezcan en el futuro y que recaigan sobre éstos, comprometiéndose además a presentar a El Fiduciario, en cualquier momento en que éste lo exija, la constancia de que está a paz y salvo con los citados impuestos y tasas, con la periodicidad

que el mismo establezca. Los Fideicomitentes serán responsables solidariamente de todos los gastos de mantenimiento y reparación que sean necesarios para la adecuada conservación de los Bienes Fideicomitidos, obligándose de igual forma, llegado el caso, a rendir cuentas a satisfacción de El Fiduciario, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y los Beneficiarios Principales.

El Fiduciario y el Agente de Pago, Registro y Transferencia quedan con derecho y expresamente facultados para inspeccionar los Bienes Fideicomitidos siempre que lo estimen conveniente para establecer el estado de estos y si con ellos están suficientemente garantizadas las Obligaciones Garantizadas.

Disposición y Distribución de los Bienes Fideicomitidos: Mientras no se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado respecto a la o las Series Senior Garantizadas, cualesquiera ingresos que produzcan los Bienes Fideicomitidos del respectivo Fideicomiso, se deberán depositar en las Cuentas Fiduciarias según se estipule en cada Contrato de Fideicomiso.

Adhesión, Sustitución, Modificación o Liberación de Garantías: El Fiduciario, podrá, siempre y cuando cumpla en todos los casos con la previa autorización del Agente de Pago, Registro y Transferencia, adherir, sustituir, modificar o liberar total o parcialmente las Garantías otorgadas a favor de El Fiduciario, según el procedimiento que se establezca en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

Cumplimiento de Obligaciones Garantizadas: Una vez hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas las Obligaciones Garantizadas por cada Fideicomiso, cualesquiera Bienes Fideicomitidos serán traspasados y devueltos al Emisor, según corresponda, luego de recibida una notificación formal por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia, en representación de los Tenedores Registrados de las Series Senior Garantizadas que corresponda, donde instruya al Fiduciario a proceder con la liberación de los Bienes Fideicomitidos. El costo de dicho traspaso correrá por cuenta del Emisor o en su defecto con cargo a los Bienes Fideicomitidos.

k) Cuentas Fiduciarias

El Fiduciario deberá mantener aperturadas las cuentas bancarias que sean necesarias y requeridas conforme al o los Contratos de Fideicomiso que corresponda, a fin de que las Cuentas por Cobrar o cualquier otro flujo relacionado con las Garantías, según corresponda y en caso de que aplique, sean depositados en las mismas y administrados por el Fiduciario según el Contrato de Fideicomiso que corresponda.

l) Deberes del Fiduciario

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso que corresponda y mientras no se haya emitido por parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario deberá, en beneficio de los Beneficiarios Principales:

- Administrar los Bienes Fideicomitidos conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso que corresponda.
- Abrir, mantener y administrar, durante toda la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las Cuentas Fiduciarias, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso que corresponda.
- En general, sin limitar, realizar las demás obligaciones y responsabilidades descritas en los Documentos de la Transacción.
- Aceptar y mantener durante toda la vigencia de la Emisión y a beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior Garantizadas por el Fideicomiso, las Garantías, según lo establecido en el Fideicomiso.
- En caso de una Declaración de Vencimiento Anticipado, proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitidos otorgados en Garantía, según las instrucciones que reciba el Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando en base a instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados), en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- Rendir al Emisor, cuentas de su gestión de los Bienes Fiduciarios y el Fideicomiso, como mínimo, al final de cada período sucesivo de doce (12) meses contados a partir de la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso. Dicha rendición de cuentas seguirá los estándares que el Fiduciario utiliza habitualmente para estos efectos, pero incluirá en todo caso un balance general y un estado de

MLC

resultados (ingresos y gastos) del Fideicomiso que corresponda. Adicionalmente, el Fiduciario deberá, por la importancia del hecho y considerándolo éste así necesario, remitir al Emisor, con copia a el Agente de Pago, Registro y Transferencia, un reporte sobre los hechos relevantes que afecten el Fideicomiso y, si es el caso, las actividades realizadas frente a estos.

- Entregar al Emisor y a el Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Beneficiarios Principales, a expensas de éstos, las informaciones, datos y reportes que soliciten, incluyendo el Contrato de Fideicomiso, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el Fideicomiso y la ley.
- Enviar a la Superintendencia de Bancos, a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y a las organizaciones autorreguladas cualquier información que solicite o sea requerida por Ley.
- Actuar a través de mandatario(s) o apoderado(s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades que posee como Fiduciario y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión los procesos judiciales que sean necesarios en contra del Emisor y los Cedentes para la ejecución de los Bienes Fideicomitidos, llegado el caso del incumplimiento de sus obligaciones según queda estipulado en los contratos correspondientes, o cualquier otra acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder a un acreedor ya sea hipotecario y anticrético, prendario, fiador, cesionario o cualquier otro tipo de acreedor, según sea el caso, o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de cualquiera de los Bienes Fideicomitidos.
- Actuar directamente o por conductos de agentes, apoderados o mandatarios (y poder delegar poderes y potestades en ellos) y prestar servicios al Fideicomiso y cobrar por dichos servicios, siempre que los mismos sean cobrados en términos comercialmente razonables ("arm's length").
- Recibir de El Agente de Pago, Registro y Transferencia los informes necesarios, para dar un conocimiento del cumplimiento de las obligaciones de parte de El Emisor y los Cedentes, así como del cumplimiento de las condiciones financieras establecidas en la Emisión si aplica por parte de El Emisor y los Cedentes.
- Suministrar a El Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier información requerida relacionada al Fideicomiso que corresponda.
- Disponer como buen padre de familia de los Bienes Fideicomitidos según las reglas de disposición señaladas en el Contrato de Fideicomiso.
- De aplicar, verificar que las cuentas fiduciarias mantengan un saldo suficiente para cumplir con el balance requerido que le ha comunicado el Agente de Pago, Registro y Transferencia y, no ser el caso, comunicarlo oportunamente a el Agente de Pago, Registro y Transferencia y al Emisor conforme lo previsto en el Contrato de Fideicomiso que corresponda.
- Contratar con terceros, con cargo a los Bienes Fideicomitidos, la prestación de servicios que a juicio de El Fiduciario sean requeridos para la administración y conservación de los Bienes Fideicomitidos y para la ejecución del Fideicomiso previa aprobación de El Agente de Pago, Registro y Transferencia.
- Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier información relacionada al Contrato de Fideicomiso, que sea requerida por los Tenedores Registrados. Dicha información será suministrada a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia y su costo será asumido por el solicitante.
- Entregar oportunamente al Emisor los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso que corresponda, los cuales serán presentados como parte del Informe de Actualización Anual (IN-A) del Emisor, cuyo costo deberá ser asumido por el Emisor.
- Enviar trimestralmente al Emisor, para que oportunamente presente a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes que constituyen los Bienes Fideicomitidos, el cual deberá ser previamente verificado con el Agente de Pago, Registro y Transferencia.
- Remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre los Beneficiarios y/o sobre el Fideicomiso y/o sobre el Emisor y los Cedentes y/o sus beneficiarios finales u otra información que conforme a la ley se deba suministrar, incluyendo sin limitar, la requerida conforme a la Ley 23 de 27 de abril de 2015, sus reglamentos y modificaciones.
- Conservar los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión como Fiduciario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, hasta que haya sido aprobada la rendición final de cuentas, y por un periodo adicional de cinco (5) años conforme está establecido por las leyes vigentes.

MZC

- En caso de que el Emisor y los Cedentes no realicen los pagos correspondientes, deducir de los Bienes Fideicomitidos, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos y honorarios de abogados, gastos y honorarios de El Fiduciario, gastos y honorarios administrativos y de El Agente de Pago, Registro y Transferencia, gastos inherentes a la ejecución (judicial o extrajudicial) administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos.
- Informar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a las Organizaciones Autorreguladas y a los Inversionistas, en caso de incumplimiento del Emisor, con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del Fideicomiso que corresponda y para cumplir con las Condiciones Financieras y de Cobertura, si aplica.
- De aplicar, transferir los fondos en las Cuentas Fiduciarias conforme a la cascada de pagos indicadas en el Contrato de Fideicomiso que corresponda y dentro de los plazos establecidos en el Prospecto Informativo y el Suplemento correspondiente.
- La obligación del Fiduciario de realizar una transacción para el Fideicomiso está condicionada al recibo de todos los documentos que se requieran conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Garantía que corresponda y fondos necesarios para concretarla.
- Preparar y entregar a El Emisor, a Los Cedentes y a El Agente de Pago, Registro y Transferencia, por lo menos una (1) vez al año calendario, un balance general del Fideicomiso, con los detalles relevantes del mismo. De igual manera, un informe final a la terminación del Fideicomiso. El envío de esta información se hará por correo electrónico o correo ordinario o fax. El Emisor, los Cedentes y El Agente de Pago, Registro y Transferencia revisarán la información recibida y harán las observaciones o solicitarán las aclaraciones que estimen necesarias dentro de los treinta (30) días calendarios posteriores a la fecha de envío, y utilizando para ese propósito el correo electrónico, el fax o correo ordinario a su mejor criterio. Los balances y reportes presentados se tendrán por correctos y aceptados por El Emisor, Los Cedentes y El Agente de Pago, Registro y Transferencia, si no se reciben objeciones, aclaraciones u observaciones antes del indicado plazo de los treinta (30) días calendarios. Las Partes convienen y acuerdan que El Fiduciario solo debe enviar una (1) vez al año, en la fecha de aniversario del Fideicomiso, la Rendición de Cuentas contentiva del reporte con todos los detalles establecidos en el Artículo 28 de la Ley 1 de 5 de enero de 1984, según este fuera enmendado por la Ley 21 del 10 de mayo de 2017, por lo que El Fiduciario queda eximido de incluir dicho reporte con el Estado de Cuenta Trimestral.
- Otras obligaciones que sean contenidas en el Contrato de Fideicomiso respectivo.
- Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone este contrato y la ley.
- En general, sin limitar, realizar las demás obligaciones y responsabilidades descritas en los Documentos de la Emisión.

m) Deberes del Emisor y/o de Los Fideicomitentes Cedentes

Sin perjuicio de los deberes listados en el Contrato de Fideicomiso respectivo, El Emisor y/o Los Fideicomitentes Cedentes, si aplica, tendrán entre otros, los siguientes deberes y responsabilidades:

- Constituir o modificar y mantener, si aplica, dentro de los sesenta (60) días calendarios, contados desde la Fecha de Oferta Respectiva que corresponda las Garantías sobre bienes muebles y cesiones de flujos o cuentas por cobrar. En caso de no constituirse las garantías en el plazo correspondiente, el Emisor contará con quince (15) días calendarios para su subsanación.
- Constituir o modificar y mantener las Garantías constituidas sobre bienes inmuebles y prenda mercantil, dentro de un plazo de ciento veinte (120) días calendario, contados desde la Fecha de Oferta Respectiva. En caso de no constituirse las garantías en el plazo correspondiente, el Emisor contará con quince (15) días calendarios para su subsanación. El valor de los Bienes Inmuebles debe ser suficiente para satisfacer la Coberturas de Garantía.
- En caso de aplicar, realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que sean efectivamente cedidas o endosadas según el porcentaje de cobertura que se determine, las respectivas futuras pólizas de seguro a favor del Fiduciario, quien actúa en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, quien debe aparecer en ellas como Beneficiario, dentro de los ciento veinte (120) días calendarios posteriores al Fecha de Emisión, y las renueve, oportunamente.
- En caso de que aplique, pagar a El Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso, dentro de los diez (10) primeros días hábiles luego de cumplido cada aniversario de la vigencia del Fideicomiso. El pago correspondiente al primer año de vigencia deberá

ser cancelado mediante débito directo de los flujos provenientes de la primera Serie Senior Garantizada. Igualmente, El Emisor y los Fideicomitentes Cedentes quedan solidariamente obligados al pago de los honorarios profesionales que, por administración, asesoría o cualquier otro concepto deba pagar El Fiduciario para desarrollar las funciones y obligaciones que se describen en el Contrato de Fideicomiso.

- Mantener al menos un balance mínimo por la suma de Mil Dólares (US$1,000.00) en cada una de las Cuentas Fiduciarias, el cual representa el Depósito Inicial recibido en su momento por parte del Emisor para la apertura de las Cuentas Fiduciarias.
- Proporcionar a el Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del Fideicomiso.
- En el evento de que se constituyan Garantías sobre bienes inmuebles, el Emisor deberá suministrar y poner a disposición de los Tenedores Registrados de la Serie Senior Garantizada que corresponda, cada tres (3) años, como mínimo, un avalúo o valoración independiente actualizado sobre dichas Garantías inmuebles y notificar algún evento extraordinario que afecte la Emisión o las Garantías inmuebles, sea que la misma haya sido detectada por el Emisor, por el Fiduciario o por la Superintendencia del Mercado de Valores. Dicho avalúo deberá ser realizado por un avaluador independiente no relacionado al Emisor y se deberá dejar constancia en el mismo de las fechas de avalúo o del ejercicio de la valoración, precios y la persona jurídica que lo realizó.
- Asumir bajo su responsabilidad y efectivamente pagar todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Fideicomitidos. Todos los pagos relativos a las Cuentas por Cobrar se harán libres de todo impuesto, retención, tasa o gravamen tanto presentes como futuros. Por consiguiente, El Emisor y los Cedentes se obligan solidariamente a pagar a El Fiduciario aquellas sumas adicionales, que sean necesarias para que El Fiduciario reciba, luego de aplicada la retención correspondiente, una suma igual a la debida, como si no hubiera existido tal retención.
- Presentar trimestralmente dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes al cierre de cada trimestre, a El Fiduciario y a El Agente de Pago, Registro y Transferencia un informe del representante legal o cualquier otra persona autorizada por El Emisor que certifique si El Emisor está cumpliendo o no con: (i) las Obligaciones de Hacer; o (ii) las Obligaciones de No Hacer; (iii) las Condiciones Financieras y de Cobertura, en caso que apliquen; y si, al mejor de su conocimiento, (iv) que no ha ocurrido algunos de los Eventos de Incumplimiento contenidos en el presente Prospecto y en el Suplemento de la Serie Senior Garantizada que corresponda.
- Dar aviso a El Fiduciario y a El Agente de Pago, Registro y Transferencia, de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar las Garantías.
- Suministrar toda información y documentación solicitada por la Superintendencia del Mercado de Valores y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través de un Fideicomiso.
- Notificarle al Fiduciario y al Agente, en caso de que aplique y a más tardar dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a su conocimiento, cualquier hecho susceptible de afectar la situación jurídica de los Bienes Fideicomitidos, o los derechos y obligaciones del Emisor, respecto al Fiduciario, o al agente, así como, cualquier siniestro que sufran los Bienes Fideicomitidos o en el cual estos se vieran involucrados.
- En caso de aplicar, realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de pagar, en la Fecha de Pago que corresponda o en la Fecha de Vencimiento, el Saldo Insoluto de las Series que corresponda
- En caso de aplicar, en el evento de que no existan los fondos suficientes en las Cuentas Fiduciarias, realizar los aportes que sean necesarios en la Cuenta fiduciaria que corresponda para realizar los pagos correspondientes en las Fechas de Pago.
- En caso de aplicar, cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación contenida en el Contrato de Fideicomiso (si aplica), en los Documentos de la Emisión en la ley y demás disposiciones aplicables.
- En general, sin limitarse a ello, realizar las demás obligaciones y responsabilidades descritas en los Documentos de la Emisión y como consecuencia cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación contenida en Documentos de la Emisión, en la ley y demás disposiciones aplicables.

n) Remuneración del Fiduciario

El Fiduciario de cada Contrato de Fideicomiso recibirá una remuneración por constitución o estructuración y una remuneración anual según se especifique en el contrato correspondiente, más ITBMS, pagadero a la firma del Contrato de Fideicomiso, que corresponda y en cada aniversario del Fideicomiso, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles luego de cumplido cada aniversario de la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El pago correspondiente al primer año de vigencia deberá ser emitido por el Emisor a más tardar diez (10) días hábiles contados a partir del momento en que el Contrato de Fideicomiso sea suscrito. Esta remuneración no incluye la comisión por constitución del fideicomiso, los gastos legales por estructuración, cambios o adiciones al patrimonio fideicomitido, adendas al Contrato de Fideicomiso, agente residente del fideicomiso, comisiones por manejo y transferencias, gastos relacionados con la emisión de reportes e informes, costos y gastos en que incurra el Fiduciario por la presentación de declaraciones de rentas en caso de que aplique, gastos notariales, timbres fiscales, gastos de inscripción de registro público, minutas de consentimiento, minutas de cancelación, liquidación, ejecución de fideicomiso, auditoría externa o cualquier otro gasto generado por las operaciones.

El Emisor se compromete a realizar los pagos correspondientes a su remuneración más los cargos adicionales en la forma y fechas descritas en la propuesta de servicios aprobada por El Emisor. En caso de que El Emisor no cumpla con sus obligaciones, el Emisor deberá informar inmediatamente a la SMV explicando las razones del impago, así como cualquier otra irregularidad sobre la gestión o administración de los Bienes Fideicomitidos. El Fiduciario estará facultado para cobrar las sumas adeudas con cargo a los Bienes Fideicomitidos.

El Emisor autoriza al Fiduciario para que pueda deducir dichos honorarios directamente de las Cuentas Fiduciarias, así como de los Bienes Fideicomitidos en el evento en que fuesen exigibles y estuvieran pendientes de pago.

o) Facultad del Fiduciario de Renunciar

El Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Emisor y al Agente de Pago, Registro y Transferencia, un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días calendarios a fin de que el Emisor nombre un nuevo fiduciario ("Fiduciario Sustituto"), el cual debe ser aceptable a El Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Ante una renuncia por parte del Fiduciario, el Emisor dispondrá de treinta (30) Días calendarios contados a partir de la fecha de aviso de renuncia para designar el Fiduciario Sustituto aceptable a El Agente de Pago, Registro y Transferencia, y si no lo designa en dicho plazo, entonces el Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una entidad que cuente con la correspondiente licencia fiduciaria de la Superintendencia de Bancos. A partir del momento en que el Fiduciario Sustituto acepte la designación del fiduciario saliente, el Fiduciario Sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al fiduciario saliente y éste quedará liberado de sus deberes y obligaciones previstas en este Fideicomiso.

Queda entendido que la renuncia y correspondiente sustitución del Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del Fideicomiso, independientemente de quien actúe como el Fiduciario Sustituto, y el Fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitidos se hará en atención a los fines de este Fideicomiso y no en atención al Fiduciario.

La renuncia del Fiduciario no será efectiva hasta la designación del nuevo Fiduciario Sustituto, quien deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de obtener el Fiduciario la aprobación de El Agente de Pago, Registro y Transferencia para la firma de dicho documento. Al aceptar el Fiduciario Sustituto se entiende que acepta los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. En el evento de que hayan transcurrido sesenta (60) días calendario desde el momento en el que el Fiduciario haya presentado su renuncia al Emisor y no se haya podido designar un Fiduciario Sustituto de conformidad con esta Sección, el Fiduciario podrá poner los Bienes Fiduciarios a disposición de un juzgado competente.

p) Remoción del Fiduciario

Mediante decisión de la Mayoría de los Tenedores Registrados, quienes podrán iniciar el proceso de remoción por solicitud de cualesquiera de los Tenedores Registrados o a solicitud de El Emisor, se podrá remover al Fiduciario en los siguientes casos:

- En caso de que El Fiduciario cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas; o
- En caso de que el Fiduciario sea intervenido o investigado por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá; o
- En caso de que el Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra o proceso de reorganización; o
- En caso de que, en la opinión razonable de la Mayoría de los Tenedores Registrados, el Fiduciario incurra, ya sea por acción u omisión, en negligencia, dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso.
- En caso de que aumente sus honorarios en forma desproporcionada a juicio de la Mayoría de los Tenedores Registrados.
- Concurrentemente con la remoción del Fiduciario, la Mayoría de los Tenedores Registrados nombrará un Fiduciario Sustituto que contará con las autorizaciones correspondientes y la experiencia requerida para la prestación de los servicios a que hace referencia el Contrato de Fideicomiso.

q) Irrevocabilidad y Término del Fideicomiso

Los fideicomisos que se constituyan no serán revocables por El Emisor o por los Fideicomitentes Cedentes. El Fideicomiso terminará o se extinguirá, sin necesidad de ningún acto adicional, cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

- Cuando todas las sumas de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de las Series Senior Garantizadas, a El Fiduciario y a El Agente de Pago, Registro y Transferencia, sean pagadas en su totalidad, según certificación de El Agente de Pago, Registro y Transferencia.
- De darse una Declaración de Vencimiento Anticipado, en vista de un incumplimiento por parte de El Emisor y/o de los Fideicomitentes Cedentes de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud del Prospecto Informativo y el Suplemento de las Series Senior Garantizadas por el fideicomiso, sin que el incumplimiento haya sido subsanado en el Periodo de Cura establecido en el Glosario de Términos que consta como Anexo I.A del Prospecto Informativo, una vez: Todos los Bienes Fideicomitidos o aquellos que sean suficientes y/o necesarios de acuerdo a las instrucciones de la Mayoría de los Tenedores de las Series Senior Garantizadas por el fideicomiso, hubiesen sido vendidos y/o liquidados y el producto de dicha venta o liquidación hubiese sido entregado en su totalidad luego de las deducciones que correspondan para cubrir los gastos y honorarios del Fiduciario, Agente, Abogados, gastos de ejecución, a El Agente de Pago, Registro y Transferencia a fin de que sea aplicado al Saldo Insoluto, hasta donde alcance, conforme a lo contemplado en el Contrato de Fideicomiso.
- Por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido o por hacerse imposible su cumplimiento.
- Por cualquiera otra causa establecida en el Contrato de Fideicomiso, en los Documentos de la Emisión, los Suplementos de las Series Senior Garantizadas o en la legislación panameña.

r) Agente Residente del Fideicomiso

Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 y la Ley 21 de 10 de mayo de 2017, se designa a la firma de abogados VIRTÚ ATELIER LEGAL, actualmente con oficinas en Edificio Boulevard del Este, Piso 6, Oficina 601, Avenida Centenario, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como Agente Residente de los Contratos de Fideicomiso que se constituyan. Los honorarios del Agente Residente serán de QUINIENTOS DÓLARES (US$500.00) anuales, cuyo pago será de entera responsabilidad del Emisor. El cambio del Agente Residente no implicará una modificación al Fideicomiso. Contacto: Ana Nieto, Teléfono +507 387-8655, correo electrónico: virtu@virtuatelier.legal.

s) Contadores Públicos Autorizados del Fiduciario

La firma Pricewaterhouse Coopers actúa como contadores públicos autorizados del Fiduciario, con dirección Plaza PwC, piso 7, Calle 58E y Ave Ricardo Arango, Obarrio, Panamá, República de Panamá, Contacto: Diana Mosquera, Teléfono: +507 206-9200, Fax: +507 264-5627, correo electrónico: diana.mosquera@pwc.com y manuel.perez.broce@pwc.com.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo del Emisor

Gabanna Investment Corp., es una sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública No.6,132 de 11 de marzo de 2008 de la Notaría Pública Primera del Circulto, debidamente inscrita a la Ficha 607555 y Documento 1308205, de la Sección Mercantil del Registro Público, desde el 12 de marzo de 2008, con dirección en Calle 50 y Avenida Federico Boyd, Edificio No. 431. El teléfono del Emisor es el 204-4000 ó 204-4070, correo electrónico ana@fglg.org.pa.

El Emisor fue creado con el objeto principal de establecer, tramitar y llevar a cabo los negocios de una compañía inversionista, por la cual es propietaria de bienes inmuebles que arrienda a partes relacionadas.

El Pacto Social del Emisor contempla que término de duración será perpetua. Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

B. Capitalización y Endeudamiento

A continuación, presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de marzo de 2025 (cifras no auditadas) comparativo con cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024, en US$:

US$	Dic. 2024	Mar. 2025
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos		
Pasivo Corriente		
Cuentas por pagar	4,526	5,661
Préstamos bancarios por pagar	1,388,342	149,495
Gastos e Impuestos por pagar	13,077	13,736
Total pasivo corriente	**1,405,946**	**168,892**
Pasivo No Corriente		
Préstamos bancarios por pagar, neto no corriente	15,518,416	16,607,768
Cuentas por pagar - partes relacionadas	9,363,194	9,452,970
Pasivo por impuesto diferido	679,993	679,993
Total pasivo no Corriente	**25,561,603**	**26,740,731**
Total de pasivos	**26,967,549**	**26,909,623**
PATRIMONIO		
Capital en acciones	10,000	10,000
Impuesto complementario	(5,202)	(5,209)
Utilidad ó (Deficit) acumulado	(1,661,159)	(1,734,068)
Total de patrimonio	**(1,656,361)**	**(1,729,277)**
Total de pasivos y patrimonio	**25,311,189**	**25,180,346**

- **Ofertas de Compra**

Durante el último ejercicio fiscal no se han presentado ofertas de compra de las acciones comunes del Emisor o intercambio por terceras partes respecto de las acciones del Emisor por acciones de otras compañías.

- **Dividendos Declarados**

El Emisor no ha declarado dividendos en los periodos fiscales correspondientes a los 2023 y 2024.

C. Capital Accionario

Al 31 de marzo de 2025, el capital autorizado del Emisor es de US$10,000.00 divido en quinientas (500) acciones comunes. El Emisor no cuenta con acciones en tesorería. El Emisor no mantiene valores en circulación consistentes en derechos de suscripción ni convertibles. No existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. En los últimos cinco (5) años el Emisor no ha realizado aportes a capital con bienes distintos a efectivo en ningún porcentaje.

D. Descripción del Negocio

1. Giro Normal del Negocio

Gabanna Investment Corp. es una empresa que tiene como objetivo principal el alquiler de su propiedad a empresas relacionadas o afiliadas, ofreciendo espacios de alta calidad y adaptados a las necesidades comerciales de las relacionadas. Cuenta con espacios suficientes y diseñados para facilitar el crecimiento y la operación eficiente. Además de brindar un servicio confiable, flexible y personalizado, asegurando que cada una de las empresas relacionadas encuentre el espacio perfecto para sus actividades.

A continuación, se lista los contratos de arrendamiento vigente que mantiene Gabanna Investment

EMPRESA	CONTRATO	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento
El Colegio de Panamá, S.A.	Arrendamiento	Marzo 2011	Diciembre 2035
Eagles Sports Inc.	Arrendamiento	Mayo 2021	Diciembre 2026

El arrendatario del Emisor es El Colegio de Panamá, el cual fue fundado en 2008 con el objetivo de ofrecer un servicio educativo bilingüe e inclusivo con la visión de un aprendizaje transformador e innovador. A la fecha cuenta como más de 200 empleados y cerca de 1,200 estudiantes.

2. Descripción de la Industria

La industria de arrendamiento comercial en la República de Panamá se encuentra actualmente en una etapa de reactivación y crecimiento sostenido. La Ciudad de Panamá, en particular, ha registrado una expansión relevante en su infraestructura urbana y en la demanda de espacios comerciales, impulsada por el dinamismo económico, la inversión extranjera directa y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

El mercado ofrece una gama diversa de inmuebles en arrendamiento, que incluye oficinas, locales comerciales y espacios industriales, adaptándose a distintos perfiles empresariales. La creciente preferencia por ubicaciones estratégicas, así como la modernización de edificaciones, ha intensificado la competencia entre propietarios, lo que ha resultado en condiciones contractuales más favorables para los arrendatarios. Asimismo, los efectos derivados de la pandemia por Covid-19 han generado un ajuste en las dinámicas del sector, promoviendo una mayor flexibilidad contractual y una demanda creciente por espacios adaptables a modelos híbridos de trabajo y comercio.

En términos generales, la industria de arrendamiento comercial en Panamá mantiene una tendencia activa y en evolución, con perspectivas de crecimiento respaldadas por el desarrollo urbano y la recuperación de la actividad económica.

3. Principales Mercado en que Compite

El Emisor se destaca en arrendar bienes inmuebles en el mercado panameño, donde pudiera competir con distintas empresas que ofrecen servicios similares, como promotoras de Bienes Raíces muy reconocidas en Panamá como lo son Empresas Bern, Grupo Los Pueblos, entre otros; sin embargo, debemos resaltar que

los servicios de Gabanna Investment Corp. son dirigidos a empresas afiliadas del Emisor, que se dedican al servicio de la educación particular en nuestro país.

Al cierre del 31 de marzo de 2025 el Emisor posee una concentración de ingresos superiores al 10% en clientes o empresas relacionadas como:

EMPRESA	CONTRATO	% SOBRE INGRESO	PÁIS
El Colegio de Panamá, S.A.	Arrendamiento	96%	Panamá
Eagles Sports, Inc.	Arrendamiento	4%	Panamá

4. Estaciones Climáticas

Las variaciones en las condiciones climáticas del país no afectan el negocio del Emisor.

5. Fuentes y Disponibilidad de Materia Prima

El Emisor es una sociedad constituida como empresa para arrendar sus propiedades a empresas afiliadas o relacionadas, por lo que no implica la compra de materia prima.

6. Marco Legal y Regulador de la Actividad Económica de Panamá

El Emisor en una sociedad anónima constituida de conformidad a la Ley No. 32 de 1927, que regula las sociedades anónimas en la República de Panamá.

7. Restricciones Monetarias

En Panamá no existe decreto, regulación o legislación alguna que pueda la importancia o exportación de capital o la disponibilidad del efectivo para el uso del Emisor.

8. Litigios Legales

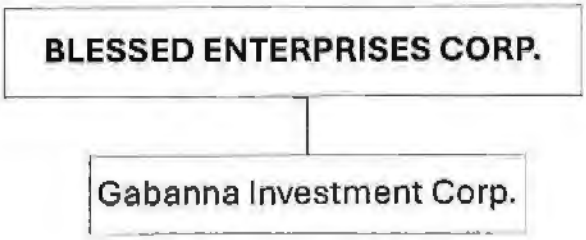
El Emisor nos es parte de litigio legal o proceso administrativo que de ser resuelto en forma adversa al Emisor pudieses tener una incidencia o impacta significativo en su negocio o condición financiera.

9. Sanciones Administrativas

El Emisor no ha sido objeto de sanciones por parte de alguna autoridad del gobierno central o de entidad autónoma del estado, lo que incluye sin limitar la Superintendencia del Mercado de Valores.

E. Estructura Organizativa

La sociedad Blessed Enterprises Corp., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita a la Ficha 726089, Documento 1920223, de la Sección Mercantil del Registro Público, es tenedora del 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor.



F. Propiedades, Plantas y Equipo

A continuación, el movimiento y reconciliación del mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad al 31 de marzo de 2025:

US$	Al inicio de año	Adiciones	Retiros/Ajustes	Al Final del Periodo
Terreno	5,109,855	0	0	5,109,855
Edificio y Mejoras	24,869,899	1,265,413	0	26,135,312
Planta Eléctrica	135,828	0	0	135,828
Planta Tratam. Agua	226,214	0	0	226,214
Mobiliario y Equipo	197,919	0	0	197,919
Equipo Rodante	85,811	0	0	85,811
Equipo de Cocina	244	0	0	244
Total	**30,625,770**	**1,265,413**	**0**	**31,891,183**

Depreciación y amortización acumulada:	Al inicio de año	Adiciones	Retiros/Ajustes	Al Final del Periodo
Edificio y Mejoras	-6,275,768	-281,647	0	-6,557,415
Planta Eléctrica	-135,828	0	0	-135,828
Planta Tratam. Agua	-226,214	0	0	-226,214
Mobiliario y Equipo	-197,875	0	0	-197,875
Equipo Rodante	-82,336	-3,472	0	-85,808
Equipo de Cocina	-244	0	0	-244
Total	**-6,918,265**	**-285,119**	**0**	**-7,203,384**
Costo Neto	**23,707,505**	**980,294**	**0**	**24,687,799**

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

A la fecha, el Emisor no ha invertido en investigación o desarrollo; así como en patentes o licencias.

H. Información sobre Tendencias

Tendencias Macroeconómicas de Panamá
Fuente: Banco Mundial / Fondo Monetario Internacional

Antes de la pandemia de Covid-19, la economía panameña crecía a ritmos sobresalientes, entre 5% y 7% anual, pero cayó drásticamente —más del 17 % en 2020— debido a su alta exposición al sector servicios. La recuperación fue vigorosa: el PIB creció 15.8 % en 2021 y 10.8 % en 2022, seguido de un crecimiento moderado de 7.4 % en 2023 y una significativa desaceleración a 2.9 % en 2024, como consecuencia del cierre de la mina Cobre Panamá y efectos climáticos como sequías que afectaron la cuenca hidrográfica del Canal. Para 2025, el Banco Mundial proyecta un crecimiento del 3.5 %, con recuperación adicional hacia 3.8 % en 2026, impulsado por consumo interno y reactivación de la inversión pública y privada.

El déficit por cuenta corriente mostró una mejora notable, reduciéndose a cerca del 3.2 % del PIB en 2024, impulsado por mayores ingresos del Canal y el dinamismo de las exportaciones de servicios y cobre. Sin embargo, el déficit fiscal alcanzó el 7.3 % del PIB ese mismo año, producto de menores ingresos por minería y mayores gastos derivados de compromisos electorales. De acuerdo con el World Bank Macro Poverty Outlook, se prevé una peligrosa acumulación de deuda pública, que rondó el 61.5 % del PIB en 2024, aunque podría estabilizarse y reducirse hacia el 57%-58 % para 2026-2027, con medidas de consolidación fiscal.

En términos sociales, la pobreza se ha reducido significativamente en las últimas tres décadas (de 48 % en 1991 a 13.6 % en 2024), aunque se detectó un leve aumento de 0.7% entre 2023 y 2024. Se anticipa que la pobreza comience a disminuir de forma modesta a partir de 2025, conforme la actividad económica y el empleo se recuperen

Finalmente, en el ámbito financiero, la inflación se ha mantenido estable, alrededor del 1.5%-2% anual, y se proyecta que se mantenga dentro de ese rango en los próximos años. La economía dolarizada y su grado de inversión sostienen una posición favorable para financiarse internacionalmente, aunque persisten riesgos como posibles nuevas sequías que afecten el Canal, la suspensión prolongada de la mina, y la necesidad de ampliar reformas fiscales —incluyendo pensiones, administración tributaria y reducción del déficit— para sostener la estabilidad macroeconómica.

Sector Inmobiliario de Arrendamiento en Panamá

El mercado inmobiliario panameño ha mostrado una evolución significativa en los últimos años, destacándose por la expansión de proyectos residenciales de lujo en áreas como Punta Pacífica, Costa del Este y Santa María. Estos desarrollos ofrecen amenidades de alta gama y han atraído a inversionistas tanto locales como internacionales, consolidando a la República de Panamá como un destino atractivo para la inversión inmobiliaria.

Paralelamente, el gobierno ha invertido en la mejora de infraestructuras clave, como la ampliación del Metro de Panamá y la modernización del Aeropuerto Internacional de Tocumen. Estas iniciativas han incrementado la conectividad y han impulsado el desarrollo inmobiliario en las zonas circundantes, aumentando la demanda de propiedades tanto comerciales como residenciales.

La sostenibilidad también ha ganado protagonismo en el sector, con desarrolladores adoptando prácticas de construcción verde y buscando certificaciones como LEED. Estas medidas responden a una creciente conciencia ambiental y a la demanda de propiedades que incorporen tecnologías de eficiencia energética y materiales sostenibles.

Además, el mercado de alquileres ha experimentado un crecimiento notable, especialmente en áreas urbanas y turísticas. La demanda de viviendas temporales por parte de expatriados, profesionales y turistas ha impulsado la inversión en propiedades destinadas al alquiler a corto y largo plazo, ofreciendo oportunidades de ingresos constantes para los inversionistas.

Sector de Educación Privada en Panamá

Panamá enfrenta desafíos significativos en el desarrollo de su capital humano y en la calidad del empleo, según el informe "Panamá: del Crecimiento a la Prosperidad" del Banco Mundial. El Índice de Capital Humano del país no ha mostrado mejoras en la última década, situándose entre los más desiguales en comparación con países de ingresos similares. Este estancamiento indica que la productividad de las futuras generaciones podría alcanzar solo la mitad de su potencial actual, lo que podría costar al país hasta un 50% de su ingreso futuro.

A pesar de avances en la expansión del acceso a la educación, persisten retos en la cobertura educativa entre los hogares de menores recursos, limitando el acceso a mejores oportunidades laborales. Solo el 20% de los jóvenes obtiene un título de educación terciaria, y muchas de las carreras ofrecidas requieren actualización para alinearse con las demandas del mercado laboral.

En respuesta a estos desafíos, el gobierno panameño ha implementado políticas para fortalecer el desarrollo del capital humano. El Marco de Alianza País 2024-2028 del Banco Mundial con Panamá tiene como objetivo promover la creación de empleos inclusivos y de alta calidad, mejorar el acceso y la calidad de los servicios de salud y educación, y fortalecer la resiliencia frente a amenazas naturales.

Además, se han realizado esfuerzos para reducir la brecha digital en la educación. La actual Ministra de Educación de Panamá destacó los avances en conectividad en los centros educativos, pasando de un 49% en 2019 a un 64% en 2023, con la meta de alcanzar un 80% de los colegios con mayor matrícula. Iniciativas como el Ecosistema Ester han proporcionado herramientas virtuales de aprendizaje y simuladores en diversas materias, beneficiando a numerosos planteles escolares.

Basado en estas tendencias positivas y el sólido historial operativo, Gabanna Investment Corp. mantiene una perspectiva optimista sobre la estabilidad económica y la capacidad de pago de su principal arrendatario. Los fundamentales del negocio, junto con la solidez financiera de El Colegio de Panamá, S.A., respaldan la continuidad y el cumplimiento del contrato de arrendamiento a largo plazo. Adicionalmente, la ubicación estratégica de la propiedad y las mejoras continuas en infraestructura fortalecen esta relación comercial.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Cifras Financieras del Emisor

A continuación, presentamos los Estados Financieros del Emisor al 31 de marzo de 2025 (cifras no auditadas), en US$:

US$	Dic. 2024	Mar. 2025
ACTIVOS		
Activo Corriente		
Efectivo en bancos	290,835	329,907
Gastos pagados por anticipado y otros activos	26,407	83,254
Total activos corrientes	**317,242**	**413,161**
Activos no corrientes		
Depósitos de garantía	9,023	9,023
Propiedad, planta y equipo, incluyendo prop. de inversión, neto	23,707,505	24,687,799
Cuentas por cobrar otros	1,207,055	
Cuenta por cobrar parte relacionada	70,364	70,364
Total activo no corriente	**24,993,946**	**24,767,185**
Total de activos	**25,311,189**	**25,180,346**
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos		
Pasivo Corriente		
Cuentas por pagar	4,526	5,661
Préstamos bancarios por pagar	1,388,342	149,495
Gastos e Impuestos por pagar	13,077	13,736
Total pasivo corriente	**1,405,946**	**168,892**
Pasivo No Corriente		
Préstamos bancarios por pagar, neto no corriente	15,518,416	16,607,768
Cuentas por pagar - partes relacionadas	9,363,194	9,452,970
Pasivo por impuesto diferido	679,993	679,993
Total pasivo no Corriente	**25,561,603**	**26,740,732**
Total de pasivos	**26,967,549**	**26,909,624**
PATRIMONIO		
Capital en acciones	10,000	10,000
Impuesto complementario	(5,202)	(5,209)
Utilidad ó (Deficit) acumulado	(1,661,159)	(1,734,068)
Total de patrimonio	**(1,656,361)**	**(1,729,277)**
Total de pasivos y patrimonio	**25,311,189**	**25,180,346**

US$	Mar 2024	Mar 2025
Ingresos		
Ingresos por alquiler	495,327	588,785
Gastos		
Gastos generales y administrativos	(12,265)	(25,173)
Gastos financieros	(336,457)	(351,687)
Depreciación y amortización	(204,340)	(285,119)
Otros ingresos	90	285
Total Gastos	**(552,972)**	**(661,694)**
Pérdida antes del Impuesto Sobre la Renta	**(57,645)**	**(72,910)**

Impuesto sobre la renta, corriente		
Total resultado neto después de impuestos	**(57,645)**	**(72,910)**

A continuación, presentamos los Estados Financieros del Emisor auditados al 31 de diciembre de 2024, en US$:

US$	Dic. 2023	Dic. 2024
ACTIVOS		
Activo Corriente		
Efectivo en bancos	308,402	290,835
Gastos pagados por anticipado y otros activos	157,412	26,407
Total activos corrientes	**465,814**	**317,242**
Activos no corrientes		
Construcción en Proceso	1,366,461	-
Depósitos de garantía	9,023	9,023
Propiedad, planta y equipo, incluyendo prop. de inversión, neto	21,559,615	23,707,505
Cuentas por cobrar otros	1,221,624	1,207,055
Cuenta por cobrar parte relacionada	-	70,364
Total activo no corriente	**24,156,722**	**24,993,946**
Total de activos	**24,622,535**	**25,311,189**
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos		
Pasivo Corriente		
Cuentas por pagar	898	4,526
Préstamos bancarios por pagar	1,160,310	1,388,342
Gastos e Impuestos por pagar	2,029	13,077
Total pasivo corriente	**1,163,237**	**1,405,946**
Pasivo No Corriente		
Préstamos bancarios por pagar, neto no corriente	14,848,324	15,518,416
Cuentas por pagar - partes relacionadas	9,153,194	9,363,194
Pasivo por impuesto diferido	676,447	679,993
Total pasivo no Corriente	**24,677,965**	**25,561,603**
Total de pasivos	**25,841,202**	**26,967,549**
PATRIMONIO		
Capital en acciones	10,000	10,000
Impuesto complementario	(5,202)	(5,202)
Utilidad ó (Deficit) acumulado	(1,223,465)	(1,661,159)
Total de patrimonio	**(1,218,667)**	**(1,656,361)**
Total de pasivos y patrimonio	**24,622,535**	**25,311,189**

US$	Dic. 2023	Dic. 2024
Ingresos		
Ingresos por alquiler	1,687,850	2,093,458
Gastos		
Gastos generales y administrativos	(112,606)	(134,164)
Gastos financieros	(1,165,987)	(1,403,260)
Depreciación y amortización	(802,758)	(964,438)
Otros ingresos	340	352
Total Gastos	**(2,081,011)**	**(2,501,510)**
Pérdida antes del Impuesto Sobre la Renta	**(393,161)**	**(408,051)**

MHC

Impuesto sobre la renta, corriente	(19,706)	(24,441)
Total resultado neto después de impuestos	**(412,866)**	**(432,492)**

B. Discusión de los Resultados Financieros y Operativos del Emisor

Liquidez
Los activos corrientes representaron 1.64% del total de los activos al cierre de marzo 2025 y los pasivos corrientes representaron un 0.63% del total de pasivos a esa fecha, reflejando una razón de liquidez de activos corrientes entre pasivos corrientes de 2.45, comparado con la razón de liquidez de activos corrientes entre pasivos corrientes de 0.23 en diciembre 2024. La empresa reflejó un capital de trabajo con una cifra de US$244,269. Los activos corrientes al cierre de marzo 2025 aumentaron en un 30.24% contra el saldo a diciembre 2024, siendo los Gastos pagados por anticipado y otros activos el principal rubro del aumento.

Por otro lado, los pasivos corrientes disminuyeron pasando US$1,405,946 en diciembre 2024 a US$168,892 en marzo 2025, es decir una disminución de US$1,237,054 o en un -87.99% contra diciembre 2024, siendo la principal razón la disminución de los Préstamos bancarios por pagar en US$1,238,847.

Recursos de Capital
Al cierre de marzo de 2025, la relación de los pasivos totales entre el patrimonio total cerró en -15.56 veces, una mejora contra el 31 de diciembre de 2024 donde la relación se encontraba en -16.28 veces. Siendo principalmente por una disminución en los pasivos totales por -US$57,925 o un -0.21% contra el periodo terminado en diciembre 2024. Esta disminución es proveniente por la reducción en los pasivos corrientes por US$1,237,054 contra el mismo periodo cerrado en diciembre 2024.

El patrimonio estaba compuesto principalmente por las pérdidas acumuladas y del periodo, donde al 31 de marzo de 2025 estas eran el 100.28% del patrimonio total, sin un cambio significativo contra el 100.29% para el 31 de diciembre de 2024.

Resultados de las Operaciones
Gabbana Investment Corp. durante el primer trimestre del año 2025 mantiene la operatividad de los contratos firmados de arrendamiento durante años previos, sin que se hubiera presentado ningún hecho relevante que afectase la operatividad del negocio.

Los ingresos totales alcanzaron los US$588,785, un aumento de 18.87% contra el primer trimestre del 2024, que se colocaba en US$495,327.

Los egresos totales para marzo del 2025 se colocaron en US$661,694, en comparación con los gastos de marzo 2024 que se encontraban en un US$552,972, siendo esto un aumento por el 19.66%.

No obstante, la pérdida neta de marzo 2025 terminó en -US$72,910, lo cual representa una desmejora contra los -US$57,645 de primer trimestre del 2024 en un 26.48% aumento de la perdida.

Es importante destacar que, a pesar de no haber registrado utilidades contables, el Emisor ha contado con flujos de efectivo suficientes para cumplir de manera oportuna con sus obligaciones operativas y financieras.

Análisis de Perspectivas del Emisor
Gabanna Investment Corp. mantiene una perspectiva optimista sobre el mercado de arrendamiento, respaldada por el sólido desempeño de su inquilino principal, El Colegio de Panamá, S.A. La institución educativa ha demostrado un crecimiento consistente, impulsado por varios factores clave:

1. Prestigio académico consolidado y reconocimiento en el mercado educativo;
2. Expansión demográfica en la zona, con múltiples desarrollos residenciales nuevos;
3. Mejoras continuas en infraestructura y programas académicos;
4. Demanda sostenida por educación de calidad en el sector.

Este crecimiento sostenido, junto con la ubicación estratégica del inmueble y la calidad del inquilino, fortalece la posición de Gabanna Investment Corp. en el mercado inmobiliario educativo de la República de Panamá.

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

A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta por tres (3) Directores.

- **Los Directores y Dignatarios del Emisor son:**

Marta Lewis de Cardoze - Presidente y Director
Nacionalidad : Panameña
Domicilio Comercial : Calle 50 y Avenida Federico Boyd, Edificio No. 431
Fecha de nacimiento : 1 de septiembre de 1960
Correo Electrónico : martalewisdecardoze@gmail.com
Teléfono : 507 204 - 4070

La Sra. Marta Lewis de Cardoze es panameña, con una sólida formación académica y una reconocida trayectoria en el ámbito educativo de Panamá. Cursó estudios de Psicología en Marymount University (1982), obtuvo una Maestría en Educación en Framingham State College (1999), y recibió un Doctorado Honoris Causa por la Universidad Latina de Panamá (2007).

Inició su carrera profesional como maestra en la Academia Interamericana de Panamá (1986–1990). En 1990 fundó el Jardín de Niños, del cual es directora desde entonces. Desde 1996 se desempeña como directora ejecutiva de la Fundación Gabriel Lewis Galindo, entidad dedicada a promover la calidad educativa en el país. Asimismo, ha sido directora ejecutiva de los programas "Conéctate al Conocimiento" (2004–2006) y "English for Life" (2004–2009). En 2008 fundó y asumió la dirección de El Colegio de Panamá, institución educativa de alto reconocimiento en la capital panameña.

En el ámbito institucional, ha sido miembro de la Junta Directiva de la Fundación Gabriel Lewis Galindo desde 1997, de Empaques de Colón —empresa dedicada a la producción y distribución de cajas de cartón— desde 1997, y del Círculo Empresarial (2001–2009), grupo vinculado a PREAL que impulsa la reforma educativa en América Latina.

Su labor ha sido reconocida ampliamente. En 2020 recibió la Medalla Don Vicente Pascual otorgada por la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE). En 2017 fue condecorada por la primera dama de la República, Lorena Castillo de Varela, con la Orden María Ossa de Amador, gran medalla al mérito. En 2013, INTERNATIONAL GLOBAL CERTIFICATION le otorgó el premio "Compromiso Gerencial con la Excelencia" por su gestión en El Colegio de Panamá. Y en 2002, COSPAE le concedió el premio EDUCO-2002 por su proyecto "El Educador del Siglo XXI", que capacitó a más de 13,000 docentes del sistema público.

Gilberto Cardoze Lewis – Secretario y Director
Nacionalidad : Panameña
Domicilio Comercial : Calle 50 y Avenida Federico Boyd, Edificio No. 431
Fecha de nacimiento : 11 de mayo 1990
Correo Electrónico : gilberto.cardoze@gmail.com
Teléfono : 507 204 - 4070

Gilberto Antonio Cardoze Lewis es panameño, con una sólida formación académica en administración de empresas y finanzas. Obtuvo una Licenciatura en Administración de Empresas con especialización en Finanzas y Negocios Internacionales en American University, Kogod School of Business (2013), y una

Maestría en Administración de Empresas (MBA) en Georgetown University, McDonough School of Business (2018), con experiencia internacional en proyectos de consultoría en Brasil y Asia.

Desde 2020, se desempeña como miembro de la Junta Directiva y Asesor Financiero de El Colegio de Panamá, donde participa activamente en la planificación financiera, elaboración de presupuestos, evaluación de ejecución presupuestaria, y decisiones estratégicas institucionales.

Actualmente también funge como Gerente Financiero y Comercial en Desarrollo Istmeño de Viviendas, liderando la planificación financiera y comercialización de desarrollos inmobiliarios en la ciudad de Panamá. Entre 2013 y 2016, trabajó en Cervecería Nacional (SABMiller) como Gerente Nacional de Transporte y Analista FP&A de la Cadena de Suministro, gestionando costos logísticos y desarrollo de modelos de optimización financiera.

Su experiencia incluye además pasantías en instituciones financieras como Merrill Lynch, Mundial Asset Management, Bonlac, Banco Panameño de la Vivienda, y participación en proyectos de emprendimiento juvenil y servicio social comunitario.

Es bilingüe (español e inglés) y cuenta con dominio de herramientas como Bloomberg, SAP, Salesforce y Microsoft Office.

Marta Cardoze Lewis – Tesorero y Director
Nacionalidad : Panameña
Domicilio Comercial : Calle 50 y Avenida Federico Boyd, Edificio No. 431
Fecha de nacimiento : 8 de abril de 1985
Correo Electrónico : mcardoze@ecp.edu.pa
Teléfono : 507 204 - 4070

Marta Cardoze Lewis es panameña, psicóloga especializada en educación especial, con una Maestría en Administración Escolar y Desarrollo Humano de George Washington University (2007–2009) y una Licenciatura en Psicología y Educación Especial de American University (2004–2007).

Actualmente se desempeña como Coordinadora Académica de Preescolar en El Colegio de Panamá desde 2014, y como Miembro de la Junta Directiva y Asistente de Dirección General desde 2020. También ha sido Asesora Académica en el Jardín de Niños desde 2011.

En sus funciones ha liderado la implementación curricular, la mejora continua de prácticas pedagógicas, la contratación y desarrollo profesional del personal docente, y ha colaborado en la planificación estratégica institucional, el desarrollo de políticas escolares y la vinculación con la comunidad.

Anteriormente fue profesora de preescolar en El Colegio de Panamá (2011–2013) y en el Jardín de Niños (2007–2010). Su trayectoria incluye también experiencia internacional como asistente en The Lab School of Washington (2006), especializada en educación para estudiantes con discapacidades de aprendizaje.

Los Ejecutivos principales del Emisor son las siguientes personas:

Ana Durán Ballesteros – Administradora
Nacionalidad : Panameña
Domicilio Comercial : Calle 50 y Avenida Federico Boyd, Edificio No. 431
Fecha de nacimiento : 9 de enero de 1988
Correo Electrónico : ana@fglg.org.pa
Teléfono : 507 204 - 4070

La Sra. Ana Teresa Durán Ballesteros es panameña, licenciada en Administración de Empresas por la Universidad Santa María La Antigua y cuenta con dos maestrías (MBA) con énfasis en Dirección Financiera y Gerencia de Proyectos del Instituto Europeo de Posgrado – Universidad CEU San Pablo, Madrid. Con más de 10 años de experiencia, ha ocupado cargos administrativos y financieros en diversas empresas

panameñas, entre ellas, Fundación Gabriel Lewis Galindo, Gilmar Investment Corporation, Gabanna Investment Corp. y Eagle's Sports Inc. Ha desarrollado competencias en gestión presupuestaria, tesorería, cumplimiento fiscal y administración operativa. Es bilingüe, con dominio avanzado del inglés.

2. Empleados de Importancia y Asesores

El Emisor no tiene empleados.

3. Asesores Legales

VIRTÙ ATELIER LEGAL, con domicilio en Edificio Boulevard del Este, Piso 6, Oficina 601, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Contacto: Ana Victoria Nieto, Teléfono: 387-8655, correo electrónico: virtu@virtuatelier.legal, actuó como asesor legal externo del Emisor y del Estructurador en la presente Emisión.

4. Auditores

El auditor externo del Emisor para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2024 es Y. Serracín & Asociados. El nombre del contacto principal es Yanira Serracín, con licencia de CPA 4592.

Domicilio Comercial : Edificio SFC, Oficina 26B, Calle 55, Obarrio, Ciudad de Panamá
Teléfono : 6675-9627
Correo Electrónico : yanira@yserracin-asoc.com

El Emisor no cuenta con auditor interno, no obstante, el encargado de llevar la contabilidad es:

Nombre: Apolonia Montenegro
Domicilio profesional: Avenida Federico Boyd, Edificio 431
Correo Electrónico: conta3@ciadsa.com
Número de teléfono: 204-4000
CPA No.0125-2011

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación en concepto de dietas por su participación en las reuniones de Junta Directiva. Al 31 de diciembre de 2024 los Directores y Dignatarios del Emisor no recibieron compensación por su participación en las reuniones de Junta Directiva.

C. Gobierno Corporativo

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado a lo internos de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y sus modificaciones, por el cual se recomienda guías y principios de un buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

D. Empleados

Al 31 de diciembre de 2024 el Emisor no cuenta directamente con personal, y las funciones administrativas son realizadas por la señora Ana Durán como administradora.

- **Propiedad Accionaria**

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

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	Total de Acciones Emitidas y en Circulación (%)	Número de Accionistas	Cantidad Total de Accionistas (%)
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0	0	0

Los directores, dignatarios y ejecutivos principales no tienen participación accionaria directa en el Emisor.

- **Cambios en el Control Accionario**

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un Cambio de Control accionario del Emisor.

- **Plan de Opciones**

El Emisor no cuenta con un plan de opción de acciones como método de compensación de sus Directores y Ejecutivos.

VII. ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 las acciones emitidas y en circulación del Emisor se dividen de la siguiente manera:

Grupo de Acciones	Accionista	Cantidad de Acciones	Número de Accionistas	% del número de acciones
1	Blessed Enterprises Corp.	500	1	100%

VIII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

a. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El Emisor mantiene cuentas por pagar con partes relacionadas, las cuales no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés y otros.

A continuación, se detalla el saldo de las cuentas por pagar con relacionas del Emisor al 31 de marzo de 2025 (cifras no auditadas) comparativo con cifras auditadas al 31 de diciembre de 2024.

US$	Dic. 2024	Mar. 2025
Cuentas por cobrar relacionadas		
Eagle Sports, Inc.	70,364	70,364
Total cuentas por cobrar relacionadas	**70,364**	**70,364**
Cuentas por pagar relacionadas		
Gilmar Investment Corporation	381,899	
Blessed Enterprise, Corp.	8,296,084	8,295,701
El Colegio de Panamá, S.A.	685,211	1,157,268
Total cuentas por pagar relacionadas	**9,363,194**	**9,452,970**

Los saldos que se incluyen en el rubro de cuentas a pagar relacionadas se refieren a operaciones con entidades en donde el Emisor comparte vínculos por directores comunes, o por una participación accionaria. Las cuentas por pagar de partes relacionadas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasas de interés y otros.

En el siguiente cuadro se describe el tipo de relación contractual que se tiene con las partes relacionadas descritas en el cuadro anterior:

Entidad	Tipo de transacción
Eagle's Sports, Inc.	Contrato de Arrendamiento y pagaré
Gilmar Investments Corporation	Pagaré
Blessed Enterprises Corp.	Pagaré
El Colegio de Panamá, S.A.	Contrato de Arrendamiento y pagaré

b. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro

Prival Bank, S.A. actúa como Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión. Adicionalmente, Prival Securities, Inc. actúa como Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la Emisión, y Prival Trust, S.A. actúa como Agente Fiduciario y a su vez ambos son subsidiarias de Prival Bank, S.A.

c. Interés de Expertos y Asesores

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal Independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de los Corredores de Valores, ni del Agente de Pago, Registro y Transferencia, ni del Asesor Financiero, ni de los Asesores Legales.

IX. LEY APLICABLE Y TRATAMIENTO FISCAL

A. Ley Aplicable:

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

Tratamiento Fiscal:

Exoneración de Responsabilidad: Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado de los Bonos debe consultar su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los Bonos.

Queda entendido que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por interpretaciones, reformas o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance del Código Fiscal de la República de Panamá (artículo 701, literal e), la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 y su modificaciones; el Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 modificado mediante Ley No. 67 del 1 de septiembre de 2011, que de alguna manera afecten los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

B. Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital

De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de

MRC

ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

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

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 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 los bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses

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

X. ANEXOS

A. GLOSARIO DE DEFINICIONES

Agente de Pago, Registro y Transferencia o el Agente: Persona encargada de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, efectuar los pagos correspondientes en cada Fecha de Pago en representación del Emisor, mantener el Registro, ejecutar los traspasos pertinentes y efectuar la redención o pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor. Prival Bank actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión hasta su renuncia o remoción.

Beneficiarios Principales: Los Beneficiarios Principales de los Contratos de Fideicomiso serán los Tenedores Registrados de la Serie Senior Garantizada que corresponda y podrá haber beneficiarios secundarios según sea descrito en el Suplemento respectivo.

Bienes Inmuebles: Para las Series Senior Garantizadas que así lo dispongan, significa las fincas propiedad del Emisor o de un garante que se constituirán en garantía de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio a favor del Fiduciario, del Contrato de Fideicomiso que corresponda, para garantizar las obligaciones del Emisor relativas a la Emisión.

Bono(s): Significan los Bonos que forman parte de la Emisión del Programa Rotativo de Bonos Corporativos del Emisor.

Cambio de Control: Significa que uno o más de los siguientes eventos ocurran: (a) que un tercero, que no sea ninguno de los accionistas actuales, pase a ser propietario, directo o indirecto, del cincuenta y uno por ciento (51%) o más de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto del Emisor; (b) que un tercero, que no sea ninguno de los accionistas actuales, pase directa o indirectamente a tener el control administrativo del Emisor; o (c) que un tercero, que no sea ninguno de los accionistas actuales, adquiera directa o indirectamente el derecho de elegir a una mayoría de los miembros de la Junta directiva del Emisor.

Cambio Material Adverso: Significa la ocurrencia de un evento que a juicio del Agente de Pago, Registro y Transferencia, quien actúa en base a instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, tenga un efecto negativo material o sustancial con respecto a: (a) el negocio, las condiciones financieras, económicas, regulatorias, operativas, en los activos o las perspectivas del Emisor; (b) la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones contraídas con los Tenedores Registrados conforme a la presente Emisión; (c) la situación financiera, política, económica nacional o internacional que afecte directamente a el Emisor o a la industria en la que se desenvuelve el Emisor y que no permita al Emisor cumplir u observar sus obligaciones bajo la Emisión; (d) la legalidad, validez o ejecutabilidad de los Documentos de la Emisión suscritos en relación con la misma; y (e) los derechos o remedios de los Tenedores Registrados bajo la Emisión y los Documentos de la Emisión.

Cedente(s): Significa inicialmente el propio Emisor, y todas aquellas sociedades que en futuro cedan derechos económicos a un Fideicomiso de Garantía en garantía de una Serie Senior Garantizada.

Cobertura de Servicio de Deuda: La Cobertura de Servicio de Deuda, en caso de existir, será estimada por el Emisor y validada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia de manera independiente para cada Serie, atendiendo a la definición y fórmula establecida mediante el respectivo Suplemento al Prospecto Informativo, elaborado para cada una de las Series emitidas, el cual será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El cumplimiento o no de la Cobertura de Servicio de Deuda de una o varias de las Series de la Emisión no implica necesariamente el cumplimiento o no de la Cobertura de Servicio de Deuda de las otras Series de la Emisión.

Cobertura de Garantías: Para cada Serie Senior Garantizada, la Cobertura de Garantías, en caso de existir, será estimada por el Emisor y validada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia de manera independiente para cada Serie, atendiendo a la definición y fórmula establecida mediante el respectivo Suplemento al Prospecto Informativo, elaborado para cada una de las Series emitidas, el cual será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El cumplimiento o no de la Cobertura de Garantía de una o varias de las Series de la Emisión no implica necesariamente el cumplimiento o no de la Cobertura de Garantía de las otras Series de la Emisión.

Condiciones Financieras y de Cobertura: Aquellas condiciones financieras y de cobertura que se establezcan de manera independiente para cada Serie, atendiendo a la definición y fórmula establecida mediante el respectivo Suplemento al Prospecto Informativo elaborado para cada una de las Series emitidas, el cual será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva Serie.

Contrato de Agencia o Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia: Significa el contrato de agencia, registro y transferencia celebrado entre el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia, según el mismo sea adicionado o modificado de tiempo en tiempo.

Contrato(s) de Arrendamiento: Para las Series Senior Garantizadas que así lo dispongan, significa los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Emisor o terceros en calidad de arrendador cuyos cánones

de arrendamiento son cedidos a favor del Fiduciario del Contrato de Fideicomiso que corresponda, para para garantizar las obligaciones de la Serie Senior Garantizada que corresponda.

Contrato(s) de Cesión: Para las Series Senior Garantizadas que así lo dispongan, significa cada uno de los Contratos de Cesión y sus enmiendas, presentes y futuros, por el cual EL EMISOR y terceros Cedentes ceden de manera irrevocable e incondicional, según corresponda, a favor de un Fideicomiso de Garantía, los derechos económicos que así se determinen, derivados de los Contratos de Arrendamiento.

Contrato de Fideicomiso o Fideicomiso: Para las Series Senior Garantizadas, significa el o los Contratos de Fideicomiso y sus enmiendas que se constituyan o modifiquen para constituir, mantener, custodiar y administrar las Garantías y los derechos económicos cedidos relacionados a una o varias de las Series Senior Garantizadas.

Contrato de Prenda: Para las Series Senior Garantizadas que así lo dispongan, significa el Contrato de Prenda por medio del cual los accionistas del Emisor y/o el garante, si los hubiere, otorgan a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía que corresponda, prenda mercantil sobre ciertas acciones emitidas y en circulación para garantizar las obligaciones de la Serie Senior Garantizada que corresponda.

Cuentas Fiduciarias: Significan las cuentas que se podrán aperturar a título fiduciario bajo un Contrato de Fideicomiso, donde se depositarán y administrarán los derechos económicos cedidos.

Cuentas Por Cobrar: Significa el cien por ciento (100%) de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento, presentes o futuros, cuyos pagos han sido o serán cedidos de manera irrevocable e incondicional a un Fideicomiso de Garantía y Administración, lo que incluye sin limitar, los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Emisor o cualesquiera de los Cedentes, conforme a cada Contrato de Fideicomiso y cada Contrato de Cesión, según corresponda.

Declaración de Vencimiento Anticipado: Declaración emitida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a solicitud de una Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie que corresponde, por la cual le notifica a los Tenedores Registrados, al Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., que se ha declarado el vencimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Bonos por incurrir el Emisor en un Evento de Incumplimiento, conforme se indica en el Prospecto Informativo y en el Suplemento que se emita para cada una de las Series de los Bonos.

Deuda Neta: Significa el monto que resulte de sumar las deudas financieras de corto plazo más las deudas financieras de largo plazo que mantiene el Emisor, incluyendo deuda por pagar a compañías relacionadas, menos la caja y equivalentes de efectivo del Emisor.

Día Hábil: Todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad de Panamá.

Documentos de la Emisión: Significa inicialmente los Bonos, el Prospecto, el(los) Suplemento(s), el Contrato de Colocación y el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia. Igualmente formarán parte los Contratos de Fideicomiso, Contratos de Cesión, el Contrato de Prenda y cualquier otro contrato relativo a Garantías.

EBITDA: será equivalente a la Utilidad Neta más (i) Gastos Financieros, (ii) Gastos Relacionados con la Emisión, (iii) Impuestos y (iv) Depreciación y Amortización.

Emisión: Emisión Pública de Programa Rotativo de Bonos Corporativos del Emisor por un valor nominal total de hasta Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a ésta, los cuales serán emitidos bajo un programa rotativo, en tantas Series Senior Garantizadas, Series Senior No Garantizadas y Series Subordinadas como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades, y sujeto a las condiciones del mercado y a lo estipulado en el presente Prospecto Informativo y sus respectivos Suplementos.

Emisor: GABANNA INVESTMENT CORP., Sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante la Escritura Pública No. 6,132 de 11 de marzo de 2008 e inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público a la Ficha 607555 y Documento 1308205, con fecha 12 de marzo de 2008.

Eventos de Incumplimiento de la Emisión: Se refiere a los Eventos de Incumplimiento descritos en la Sección III.A.20 del Prospecto Informativo de la Emisión.

Fecha de Expedición o Fecha de Emisión: Fecha en la que el Emisor recibe el precio de venta acordado para el Bono correspondiente.

Fecha de Oferta Inicial: Significa la fecha de oferta del Programa es decir 27 de octubre de 2025.

Fecha de Oferta Respectiva: Para cada Serie, será la fecha estipulada en el Suplemento correspondiente a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de cada una de las Series.

Fecha de Pago: Significa la Fecha de Pago a capital e intereses con relación a los Bonos que serán establecidas a través de un Suplemento al Prospecto Informativo para cada una de las Series. El pago de interés y capital podrá tener periodicidad mensual, trimestral, semestral, anual y/o al vencimiento según se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie.

Fecha de Redención Anticipada: Fecha de Pago en la cual se realice una redención anticipada bajo los términos y condiciones de los Bonos y el Suplemento de la Serie respectiva.

Fecha(s) de Vencimiento: Aquella que se estipule como tal en el Suplemento correspondiente para cada una de las Series de la Emisión.

Fiduciario: Prival Trust, S.A. y cualquier sucesor o sustituto de éste.

Garantías: Para efectos de las Series Senior Garantizadas, es, en general, toda hipoteca, anticresis, prenda, cesión u otro derecho real de garantía, constituidos o que se constituyan, para garantizar las Obligaciones Garantizadas.

Gastos Relacionados con la Emisión: Se entenderán como Gastos Relacionados con la Emisión aquellos costos y honorarios directamente vinculados al proceso de estructuración, registro, colocación y mantenimiento del Programa o de las Series emitidas. Entre estos se incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa, la anualidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia; la anualidad del Fiduciario; los honorarios del Agente Residente del Fideicomiso; los costos de Calificación de Riesgo; las tarifas de Supervisión y Mantenimiento ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), Latinex y Latinclear; así como las comisiones por Asesoría, Estructuración y Colocación, entre otros gastos cuyo origen esté directamente relacionado con la Emisión.

Informe de Cuentas Por Cobrar: significa el informe en formato Excel que el Emisor deberá entregar a el Agente de Pago, Registro y Transferencia, con copia al Fiduciario en caso de aplicar, de manera trimestral, el último día hábil de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, vía correo electrónico y físico, el cual deberá estar validado por un contador público autorizado aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, que deberá contener al menos la siguiente información respecto a las Cuentas Por Cobrar: a) Nombre del arrendador cedente pagador de la Cuenta por Cobrar; b) Descripción del Contrato de Arrendamiento cuyos cánones forman parte de las Cuentas por Cobrar; c) saldo de las Cuentas Por Cobrar, certificando el monto que queda pendiente de ser recibido. De igual forma, debe indicar el monto recibido o pagado desde la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento. Copia del carné emitido por la Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias deberá acompañar la certificación.

Intereses Devengados: Se refiere a los intereses que devenguen los Bonos de cada una de las Series de la Emisión según la Tasa de Interés determinada por el Emisor. Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto a su Saldo Insoluto a Capital: (i) desde su Fecha de Emisión si se trata del primer Período de Interés de su respectiva Serie, o (ii) desde su Fecha de Emisión si ésta ocurriese en una Fecha de Pago, o

(iii) en caso de que la Fecha de Emisión no concuerde con la de una Fecha de Pago, desde la Fecha de Pago inmediatamente precedente; hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el capital del Bono fuese pagado en su totalidad.

Latinclear: Significa Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Mayoría de los Tenedores Registrados: Aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie que corresponda en un momento determinado, según el Registro. En caso de que no se haga referencia a ninguna de las Series, entonces se entenderá que se trata de aquellos Tenedores Registrados de los Bonos que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación del Programa en un momento determinado, según el Registro.

Obligaciones Garantizadas: Significa el pago puntual y completo de las obligaciones del Emisor derivadas de los Documentos de la Emisión, incluyendo sin limitar, los Bonos, el Prospecto Informativo, los Suplementos, el Fideicomiso, las Garantías, si aplica, más intereses, comisiones y las costas y gastos de cobranza si a ello hubiere lugar, ya sean estos judiciales o extrajudiciales, así como el fiel cumplimiento de todas y cada una de las demás obligaciones que contrae o en el futuro contraiga el Emisor relacionadas a la Emisión de las Series Senior Garantizadas descritas en los Documentos de la Emisión.

Participantes: Los suscriptores o compradores de los Bonos.

Periodo de Cura: Periodo de treinta (30) días calendarios para aquellos Eventos de Incumplimiento que no tengan un periodo de cura definido.

Periodo de Interés: Para el primer período de interés, es el período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

Programa: Programa Rotativo de Bonos Corporativos registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá por un valor nominal total de hasta Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a ésta, los cuales serán de Bonos Corporativos, cuyos términos y condiciones se detallan en el Prospecto Informativo y sus Suplementos.

Prospecto o Prospecto Informativo: Documento que contiene toda la información necesaria para que el Tenedor Registrado tome su decisión de invertir en el Programa.

Registro: Registro que el Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales en el cual se anotará, la Fecha de Expedición de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo.

Saldo Insoluto: En relación con un Bono, significa el Saldo Insoluto a Capital más los intereses, intereses moratorios, gastos y comisiones, pendientes por pagar en una fecha determinada.

Saldo Insoluto a Capital: En relación con un Bono, significa el monto que resulte de restar al capital original del Bono al momento de su emisión, los abonos a capital que de tiempo en tiempo realice el Emisor de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.

Series: Series que serán emitidas hasta por un monto que será determinado por el Emisor según los requerimientos de éste y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Las series se emitirán por una suma máxima mancomunada de hasta Treinta Millones de Dólares (US$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Series Senior Garantizadas: Series del Programa Rotativo de Bonos debidamente garantizadas a través de un Contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración constituido para garantizarle a los Tenedores Registrados de dichas Series Senior Garantizadas el cumplimiento por parte del Emisor de las obligaciones contraídas en virtud de la Emisión.

Series Senior No Garantizadas: Series del Programa Rotativo de Bonos que no se encuentran garantizadas.

Series Subordinadas: series que serán emitidas hasta por un monto que será determinado por el Emisor según los requerimientos de éste y sujeto a las Condiciones Especiales de la Series Subordinadas establecidas en el presente Prospecto Informativo.

Servicio de Deuda: significa el monto total a pagar a capital más intereses en cada Fecha de Pago, de la Serie que corresponda, cantidad que será informada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor y al Fiduciario.

Suplemento: Significa el suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de la Oferta de la respectiva Serie, que contiene los términos y condiciones de la Series que corresponda.

Tasa de Interés: Aquella tasa de interés anual fija o variable que se estipule para cada una de las Series de la Emisión, según los requerimientos del Emisor y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Tenedor(es) Registrado(s): Aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

Tenedor(es) Registrado(s): Aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

B. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

C. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 31 DE MARZO DE 2025

D. INFORME DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA EMISIÓN

Y. SERRACIN & ASOCIADOS

CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Gabanna Investment Corp.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Auditados

Año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Indice del contenido

Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros.....2-3

Estado de situación financiera 4
Estado de resultados.....5
Estado de cambios en el patrimonio 5
Estado de Flujos de Efectivo.....6
Notas a los Estados Financieros..... 7- 20

Informe de los auditores independientes

A la Junta de Directores y Accionistas
Gabanna Investment Corp.
Ciudad de Panamá

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Gabanna Investment Corp. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros
La administración de la Compañía Gabanna Investment Corp. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera, y por el control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor - Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoria implica la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de representación erróneos de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoria también incluye evaluar si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento de 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 para aquellas entidades o actividades de negocio dentro de

la Compañia que realizan operaciones que se perfecciona, consumen o surte efectos dentro de la República de Panamá.

- El socio – director encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Yanira Serracín con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A.) N°.4592

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoria del Colegio a la que se refiere este informe, está conformado por Yanira Serracín, Socia – Directora; Nidia de Polo – Auditora.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Gabanna Investment Corp. al 31 de diciembre de 2024, el desempeño de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos por el año terminado en esa fecha de conformidad con la Norma Internacional de Información.

6 de mayo de 2025
Panamá, República de Panamá

Gabanna Investment, Corp.
Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en B/. balboas)

Notas			2024		2023
	ACTIVOS				
	Activos Corrientes				
5	Efectivo en bancos	B/.	290,835	B/.	308,402
6	Gastos pagados por anticipado y otros activos		26,407		157,412
	Total Activos Corrientes		**317,242**		**465,814**
	Activo No Corriente				
7	Construcción en proceso		-		1,366,461
8	Depósito de garantía		9,023		9,023
9	Propiedad, planta y equipo, incluyendo prop. de inversión, neto		23,707,505		21,559,615
	Cuentas por cobrar otros		1,207,055		1,221,624
	Cuentas por cobrar parte relacionada		70,364		-
	Total Activos No Corrientes		**24,993,946**		**24,156,722**
	TOTAL DE ACTIVOS	**B/.**	**25,311,189**	**B/.**	**24,622,535**
	PASIVOS Y INVERSION DE LOS ACCIONISTAS				
	Pasivo Corriente				
	Cuentas por pagar	B/.	4,526	B/.	898
10	Préstamos bancarios por pagar,		1,388,342		1,160,310
11	Gastos e Impuestos por pagar		13,077		2,029
	Total Pasivo Corriente		**1,405,946**		**1,163,237**
	Pasivo No Corrientes:				
10	Préstamos bancarios por pagar, neto no corriente		15,518,416		14,848,324
12	Cuentas por pagar - partes relacionadas		9,363,194		9,153,194
13	Pasivo por impuesto diferido		679,993		676,447
	Total Pasivo No Corriente		**25,561,603**		**24,677,965**
	Total Pasivo		**26,967,549**		**25,841,202**
	Patrimonio				
14	Capital en acciones		10,000		10,000
	Impuesto complementario		(5,202)		(5,202)
	Utilidad ó (Deficit) acumulado		(1,661,159)		(1,223,465)
	Total Patrimonio		**(1,656,361)**		**(1,218,667)**
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**B/.**	**25,311,189**	**B/.**	**24,622,535**

El estado de situación financiera, debe ser leído en conjunto con las notas que acompañan los Estados Financieros

Gabanna Investment, Corp.
Estado de Ganancia o Pérdida
Por el año terminado el
31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en B/. balboas)

Notas		2024	2023
15	Ingresos por alquiler	B/. 2,093,458	B/. 1,687,850
16	Gastos generales y administrativos	(134,164)	(112,606)
17	Gastos financieros	(1,403,260)	(1,165,987)
	Depreciación y amortización	(964,438)	(802,758)
	Otros ingresos	352	340
	Pérdida antes del Impuesto Sobre la Renta	**(408,051)**	**(393,161)**
13	Impuesto sobre la renta, corriente	(24,441)	(19,706)
	Pérdida del año	**B/. (432,492)**	**B/. (412,866)**

ESTADO DE CAMBIOS EN INVERSIÓN DEL ACCIONISTA
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

	Capital en acciones	*Deficit ó Utilidad Acumulado*	*Total*
Al 31 de diciembre de 2020	**B/. 10,000**	**B/. 373,249**	**B/. 383,249**
Pérdida neta del año		(872,150)	(872,150)
Impuesto complementario	-	(7)	(7)
Al 31 de diciembre de 2021	**B/. 10,000**	**B/. -498,908**	**B/. -488,908**
Pérdida neta del año		(316,892)	(316,892)
Impuesto complementario	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2022	**B/. 10,000**	**B/. -815,801**	**B/. -805,801**
Pérdida neta del año		(412,866)	(412,866)
Impuesto complementario	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	**B/. 10,000**	**B/. -1,228,667**	**B/. -1,218,667**
Pérdida neta del año		(432,492)	(432,492)
Impuesto complementario	-	(5,202)	(5,202)
Al 31 de diciembre de 2024	**B/. 10,000**	**B/. -1,666,361**	**B/. -1,656,361**

El estado de resultados integrales y Estado de cambios en Inversión del accionista deben ser leido en conjunto con las notas que forman parte integral de los Estados Financieros

Gabanna Investment, Corp.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el
31 de diciembre de 2024

(Cifras expresadas en B/. balboas)

Notas		2024	2023
	Flujos de efectivo de actividades de operación		
	Pérdida del año	B/. (408,051)	B/. (393,161)
	Conciliación de la pérdida (ganancia) del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
13	Impuesto sobre la renta causado	(24,441)	(19,706)
9	Depreciación y amortización	819,017	802,758
17	gastos financieros	1,388,342	1,160,310
	Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	1,774,868	1,550,201
	Cuentas por cobrar - otros	(55,795)	(271,150)
	Cuentas por pagar	6,303	(17,667)
	Cuentas por pagar - partes relacionadas	-	454,748
	Gastos pagados por anticipado	111,299	(70,044)
	Cuentas por pagar otros	135,638	-
	Intereses pagados	(1,388,342)	(1,160,310)
	Efectivo proveniente de (utilizado en) las operaciones	583,970	485,778
	Impuesto sobre la renta pagado	24,441	19,706
	Efectivo neto usado en la actividades de operación	**608,411**	**505,484**
	Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
	Construcción en proceso	(1,600,446)	(1,102,012)
	Adquisición de propiedad, planta y equipo	-	(737,931)
	Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	**(1,600,446)**	**(1,839,943)**
	Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
	Cuentas por cobrar - accionista	78,000	(4,832)
	Abono a préstamos	(467,622)	(531,314)
	Línea de crédito	1,365,747	1,505,724
	Ajustes	(1,656)	-
	Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	**974,469**	**969,577**
	Disminución (aumento) neta en el efectivo	(17,567)	(364,881)
	Efectivo al 1 de enero	308,402	673,283
	Efectivo al 31 de diciembre	**B/. 290,835**	**B/. 308,402**

El estado de flujos de efectivo, debe ser leído con las notas que acompañan los Estados Financieros

MZ

1) Información General

Gabanna Investment Corp., (La Compañía) es una sociedad anónima, establecida, organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, Según Escritura Publica No.6,132 del 11 de marzo de 2008.

Gabanna Investment Corp., inició operaciones en agosto de 2010, es una empresa del sector comercial, y su principal fuente de negocio es el arrendamiento de su edificio al El Colegio Panamá para fines educativos.

2) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de negocio en marcha y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siendo las normas e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigentes al 31 de diciembre 2024.

Los estados financieros comprenden el estado de situación financiera, el estado de ganancia y pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas. Los ingresos y gastos, excluyendo los componentes de otro resultado integral, se registran en la cuenta de ganancias o pérdidas. Los otros resultados integrales se reconocen en el estado del resultado integral y comprende las partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el estado de ganancia y pérdida integral, como sea requerido o permitido por las NIIF.

La Compañía presenta el estado de ganancia y pérdida utilizando la clasificación por función para los gastos. La compañía considera que este método proporciona información más útil a los lectores de los estados financieros ya que refleja mejor las operaciones corrientes desde el punto de vista empresarial. El formato del estado de situación financiera se basa en una distinción entre lo corriente y lo no corriente.

Los estados financieros de Gabanna Investment Corp., para el año terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron aprobados para su emisión el día 30 de abril de 2025. Dichos estados financiero serán entregados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

3) Base para la Preparación de los Estados Financieros

3.1 Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados en una base de costo histórico, a menos que se mencione lo contrario en las políticas de contabilidad presentadas abajo. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la consideración recibida en el intercambio de activos.

3.2. Moneda de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas, (B/.) unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio, con el dólar (US$) de los Estados Unidos de Norteamérica. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, utiliza el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como moneda de curso legal.

3.3 Juicio y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros, la Compañía ha realizado juicios significativos, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y gastos, así como otra información reveladas en las notas. La Compañía periódicamente monitorea dichas estimaciones y supuestos y revisa que estén incorporadas a toda la información relevante disponible a la fecha que los estados financieros son preparados. Sin embargo, esto no previene que las cifras reales difieran de las estimaciones.

Los juicios realizados en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que han tenido un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, y las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los montos en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se relacionan con la vida útil de la propiedad, planta y equipo incluyendo la propiedad de inversión

Efectivo

Comprenden las cuentas de efectivo, cuentas corrientes y depósitos libres de gravámenes y con vencimiento a tres meses o menos desde la fecha respectiva del depósito.

Instrumento financiero

Las cuentas por cobrar comerciales son registradas a su valor nominal, la Empresa supervisa continuamente los cobros y pagos de sus clientes para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que las cantidades no son recuperables. Si es así se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro en resultado.

4) Resumen de las Principales Políticas Contables

Los pasivos financieros se registran inicialmente por el precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción). Las cuentas por pagar comerciales no devengan intereses. Los pasivos

que devengan intereses son valorados a su costo amortizado utilizando el método de interés privado.

Clasificación de los activos y pasivos financieros entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos y pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos y pasivos corrientes, aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses y como activos y pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

Propiedad Planta y Equipo Incluyendo Propiedad de Inversión

En el reconocimiento inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo, incluyendo la propiedad de inversión son reconocidas al costo, la cual incluye el precio de compra, así como los costos directamente atribuibles para colocar al activo en su lugar y condiciones necesarias para que sea capaz de operar en la forma prevista por la administración.

Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo, incluyendo la propiedad de inversión son llevadas al costo menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La depreciación es calculada con el fin de amortizar el costo de un activo, menos su valor residual estimado, según su vida útil como sigue:

	Años
Edificio	30 - 15
Planta eléctrica	10
Planta de tratamiento	10
Mejoras a la propiedad	7
Equipos y Mobiliario	10
Contenedores	5

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados, y ajustado si es apropiado, al final del periodo en que se informa.

Una partida de propiedad, planta y equipo, incluyendo la propiedad de inversión es dada de baja en su eventual disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que surgen de la utilización continuada del activo. Cualquier ganancia o pérdida resultante de la

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

disposición o retiro de una partida de propiedad, planta y equipo es determinada como una diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros de activo, es reconocido en resultado.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que se incurren.

La depreciación se calcula, aplicando el método de línea recta, sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan las mejoras tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Deterioro de propiedad, planta y equipo, incluyendo la propiedad de inversión

En la fecha de cada estado de situación financiera, la Administración revisa los importes en libros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo afectado (o grupo de activos relacionados) se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Si el importe recuperable estimado es inferior, el valor en libros se reduce a su importe recuperable estimado y una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultado.

Si es una pérdida por deterioro de un activo no financiero revierte posteriormente, el importe en libros el activo (o grupo activos de relacionados) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero no en exceso de la cantidad que habría sido determinada si no se hubiera reconocido pérdida por deterioro para el activo (o grupo activos de relacionados) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

Provisiones

Cuando la Compañía al final del periodo en que se informa mantiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado y que sea probable que la Compañía vaya a desembolsar o liquidar la obligación, se establece una provisión en el estado de situación financiera. Las provisiones son realizadas utilizando la mejor estimación de los montos requeridos a desembolsar para liquidar la obligación y son descontadas al valor presente utilizando una tasa que refleje las evaluaciones actuales del mercado del valor del dinero en el Tiempo y los riesgos específicos de la obligación. Los cambios en la estimación son reflejados en resultados en el periodo en que se incurren.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reconocimiento del ingreso

Los ingresos se calculan al valor razonable por lo ingresos por alquiler cobrados o a cobrar y representan los importes a cobrar por los alquileres en el marco ordinario de la actividad, sobre la base de acumulado y devengado.

Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se reconocen en el estado de ganancia y pérdida a medida se incurren en ellos y los gastos pueden medirse de manera fiable.

Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente por pagar es calculado utilizando la tasa fiscal a la fecha en que se informa la renta neta gravable difiere de la ganancia contable ya sea porque algunos ingresos y gastos no son gravables o deducibles.

El impuesto se reconoce en el estado de resultado, excepto si este se relaciona a una transacción o evento que es reconocido en otro resultado integral o directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, respectivamente.

5. Efectivo Bancos

Los saldos del efectivo se detallan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Banco a la vista - Locales - corrientes	B/. 245,605	B/. 260,525
Banco a la vista - Locales - Ahorro	45,230	47,877
	B/. 290,835	B/. 308,402

El riesgo de crédito, sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están en instituciones financieras reconocidas.

6) Gastos pagados por anticipados y otros activos:

Los gastos pagados por anticipado y otros activos al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Impuestos	B/. 9,337	B/. 23,040
Gastos adelantados	17,070	107,819
ITBMS	-	26,553
Total	**B/. 26,407**	**B/. 157,412**

7) Construcción en proceso: corresponde a construcciones que se estaban realizando para en la edificación del área de Pre kinder, que, a partir del 2024, se terminó de construir y se lleva como Mejoras Pre kinder, como se describe a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Edificio - Prekinder	B/. -	B/. 1,366,461
Total	**B/. -**	**B/. 1,366,461**

8) Depósitos de Garantía

A continuación, detalle del depósito de garantía que mantiene la empresa como sigue:

	31 de diciembre de	
	2024	**2023**
ENSA	**B/. 9,023**	**B/. 9,023**

9) Propiedad, Planta y Equipo Incluyendo Propiedad de Inversión, Neto

	Terreno	Edificios y Mejoras	Planta eléctrica	Planta tratamiento de agua	Mobiliario y equipo	Equipo rodante	Equipo de cocina	Total
Al Costo								
Al 31 de diciembre 2023	5,109,855	24,553,163	135,828	226,214	197,919	85,811	244	30,309,034
adiciones	-	316,736	-	-	-	-	-	316,736
Al 31 de diciembre 2024	**5,109,855**	**24,869,899**	**135,828**	**226,214**	**197,919**	**85,811**	**244**	**30,625,770**
Depreciación y amortización acumulda								
Al 31 de diciembre 2023	-	(5,932,770)	(135,828)	(226,214)	(192,927)	(78,865)	(244)	(6,566,848)
adiciones	-	(342,998)	-	-	(4,948)	(3,472)	-	(351,417)
Al 31 de diciembre 2024	-	(6,275,768)	(135,828)	(226,214)	(197,875)	(82,336)	(244)	(6,918,265)
Valor neto								-
Al 31 de diciembre 2024	**5,109,855**	**18,594,131**	-	-	44	**3,474**	-	**23,707,505**
Al Costo								-
Al 31 de diciembre 2022	5,109,855	21,201,325	135,828	226,214	197,919	85,811	244	26,957,195
adiciones	-	554,590	-	-	-	-	-	554,590
Al 31 de diciembre 2023	5,109,855	21,755,915	135,828	226,214	197,919	85,811	244	27,511,786
Depreciación y amortización acumulda								
Al 31 de diciembre 2022	-	(4,575,455)	(135,828)	(225,031)	(158,292)	(54,563)	(244)	(5,149,414)
adiciones	-	(767,897)	-	(1,183)	(19,791)	(13,887)	-	(802,758)
Al 31 de diciembre 2023	-	(5,343,352)	(135,828)	(226,214)	(178,083)	(68,450)	(244)	(5,952,171)
Valor neto								-
Al 31 de diciembre 2023	**5,109,855**	**16,412,563**	-	-	**19,836**	**17,361**	-	**21,559,615**

10) Préstamos bancarios por pagar

La empresa adquirió préstamos y línea de adelanto con el Banco General, S.A. como se detallan a continuación:

	Año Terminado el 31 de diciembre de			
		2024		**2023**
Préstamo bancario	B/.	14,035,288	B/.	14,502,910
Línea de adelanto		2,871,471		1,505,723
	B/.	16,906,758	B/.	16,008,634
Corriente				
Préstamo bancario	B/.	1,388,342	B/.	1,160,310
Línea de adelanto		-		-
		1,388,342		1,160,310
No Corriente				
Préstamo bancario	B/.	12,646,945		13,342,601
Línea de adelanto		2,871,471		1,505,723
		15,518,416		14,848,324
TOTAL	B/.	16,906,758	B/.	16,008,634

Préstamos bancarios de Banco General, S.A.

Desde el año 2011, El Colegio ha mantenido diferentes transacciones de préstamos y líneas de crédito con el Banco General, para la construcción del edificio e instalaciones del Colegio, cumpliendo con cada una de estas transacciones financieras. Estos Préstamos y línea de crédito fueron consolidado en diciembre 2021, en un solo préstamo por la suma de B/. 15,163,456, a una tasa 5.50% más FECI, a un plazo de 120 meses. A partir de marzo 2022 pagos mensuales a capital, intereses y FECI letra aproximada de B/. 136,940.97; garantizada sobre la Finca No.95279, con una superficie de 6.2has. Para el año 2023 la letra fue aumentada por la suma de B/. 138,710.50 y el saldo al 31 de diciembre 2024 es por la suma de B/. 14,035,288.

Línea de adelantos de Banco General, S.A.

Según escritura pública No.3644 del 28 de junio del 2023; la Compañía celebra contrato de línea de adelantos, No.07920100008135, hasta por la suma de B/. 2,200.000; para el año 2024 se desembolsó un monto adicional por la suma de B/. 700,000. Quedando un saldo al 31 de diciembre 2024 de B/. 2,871.471. El deudor se obliga a pagar intereses sobre los saldos adeudados a una tasa de interés mensual de 7.5% anual más el 1% de FECI. Esta línea de adelantos deberá ser cancelada en un plazo de diez (10) años y doce meses (12), desde el momento que se realice el primer desembolso con diferentes condiciones de pagos que establece el contrato realizados entre las partes. Garantizado con tercera hipoteca y anticresis sobre la finca 95279 y fianza solidaria de los accionistas.

11) Gastos e Impuestos por pagar

Los gastos e impuestos por pagar para el año 2024 y 2023 corresponden a impuesto sobre la renta por pagar, por la suma de B/. 13,077 y B/. 2,029 respectivamente.

12) Transacciones con parte relacionadas

La Compañía mantiene las siguientes transacciones con partes relacionadas como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
Importe por cobrar a partes relacionadas	**2024**	**2023**
Eagle Sports, Inc.	B/. 70,364	B/. -
Total	**70,364**	-

Importe adeudado de partes relacionadas	**2024**	**2023**
Gilmar Investment Corp.	B/. 381,899	B/. 381,899
Blessed Enterprises	8,296,084	8,218,084
El Colegio de Panamá	685,211	553,211
	B/. 9,363,194	**B/. 9,153,194**

Las transacciones con partes relacionadas no generan intereses, ni tienen fecha de vencimientos.

mte

12) Transacciones con parte relacionadas

	31 de diciembre de	
Importe de las transacciones más representativa	**2024**	**2023**
Ingresos por alquiler - El Colegio de Panamá	B/. 2,093,458	B/. 1,680,000

13) Pasivos por Impuestos Diferidos e Impuesto Sobre la Renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

Además, los registros de la Compañía pueden estar sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley de los impuestos en general.

Mediante Gaceta oficial No.26489-A, referente la Ley 8 de 15 de marzo de 2010 se modifican las tarifas generales del impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

• A partir del 1 de enero de 2010, a 27.5%; y para el periodo fiscal 2011 y siguientes a 25%.
La ley establece que los contribuyentes con ingresos en exceso a (B/.1,500,000) deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del veinticinco (25%) sobre la que resulte mayor entre:

(a) la renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados; este cálculo se conocerá como el método tradicional, y

Mediante Gaceta oficial No.26489-A, referente la Ley 8 de 15 de marzo de 2010 se modifican las tarifas generales del impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

• A partir del 1 de enero de 2010, a 27.5%; y para el periodo fiscal 2011 y siguientes a 25%.
La ley establece que los contribuyentes con ingresos en exceso a (B/.1,500,000) deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del veinticinco (25%) sobre la que resulte mayor entre:
(a) la renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados; este cálculo se conocerá como el método tradicional, y

(b) la renta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste, el cual se conocerá como cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

Los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la NO aplicación del Cálculo Alternativo del impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del Impuesto a pagar siempre y cuando:

(a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.

(b) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva que exceda las tarifas del impuesto aplicables para el periodo fiscal de que se trate, al 31 de diciembre 2024 y 2023, la Compañía se determinó en pérdida, no causando impuesto, expresado como sigue:

A continuación, Cálculo Según Método Tradicional:

		2024		2023
Total de ingresos gravables		2,093,457		1,687,850
Otros ingresos		352		340
Menos:				
Ingresos no gravables	-	352	-	340
Gastos deducibles	-	2,394,964	-	2,081,351
Gasto diferidos	-	53,448	-	260,638
Total de ganancia o pérdida neta	-	354,955	-	654,139
Más: Gastos no deducibles		57,739		1,523
Renta neta gravable	-	297,216	-	652,616
Total del Impuesto sobre la renta corriente (tasa efectiva 25%)	-	24,441	-	19,706
Pérdida del período	-	321,657	-	672,322

A continuación, Cálculo Según Método CAIR:

	2024	2023
Total de ingresos gravables	2,093,458	1,687,850
Menos:		
Deducción (tasa efectiva 95.33%)	(1,995,693)	(1,609,028)
Renta neta gravables	97,764	78,823
Total del Impuesto sobre la renta corriente		
(tasa efectiva 25%)	**24,441**	**19,706**

Como podemos observar para el año 2024 y 2023 se aplica el método CAIR, siendo en el periodo correspondiente el mayor.

14) Acciones Comunes:

A continuación, se presenta detalle del capital:

	31 de diciembre de	
	2024	**2023**
500 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, todas emitidas	**B/. 10,000**	**B/. 10,000**

15) Ingresos por alquiler

Los ingresos de la compañía se derivan principalmente del alquiler de propiedades. Por los meses terminados al 31 de diciembre 2024 y 2023, estos ingresos por arrendamiento de las instalaciones ocupada por El Colegio de Panamá y Eagle´s Sports, Inc. fueron por la suma de B/. 2,093,458 y B/. 1,687,850 y respectivamente.

16) Gastos Generales y Administrativos

El detalle de los gastos generales y administrativos por los años terminados el 31 de diciembre, se detallan a continuación:

	31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Impuestos varios	B/. 30,943	B/. 32,549
Honorarios profesionales	18,925	35,628
Reparaciones y Mantenimiento	13,032	33,184
Tasa anual	300	300
Utiles de oficina	65	-
Gastos legales	75	10,941
Avalúos	9,500	-
Gastos no deducibles	57,520	-
Transporte	3,550	4
Programas y permisos	253	-
	B/. 134,164	**B/. 112,606**

17) Gastos financieros

Los gastos financieros para los años 2024 y 2023 corresponden a gastos bancarios e intereses por los préstamos y adelantos como detallamos a continuación:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Cargos bancarios	B/. 14,917	B/. 5,677
Intereses pagados	1,388,342	1,160,310
	B/. 1,403,260	**B/. 1,165,987**

18) Administración de riesgo financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos derivados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

Esta nota presenta información sobre las exposiciones de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos de la Compañía, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital de la Compañía. Los estados financieros también incluyen revelaciones cuantitativas adicionales.

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía. La Junta, la cual es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de manejo de los riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideran apropiados, y para darle seguimiento a los riesgos y al cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercados y las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar un ambiente constructivo de control y disciplina en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva de la Compañía verifica cómo la Administración monitorea el cumplimiento de la Compañía con las políticas y procedimientos de Administración de Riesgo con relación a los riesgos que enfrenta.

MHQ

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. La Compañía mantiene líneas de adelantos a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar a fin de mantener la liquidez.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía supervisa los requisitos de flujo de efectivo y la optimización de su rendimiento efectivo de las inversiones. Normalmente, la Compañía se asegura de que tiene suficiente efectivo para cubrir la demanda prevista de los gastos operacionales.

Riesgo de mercado
El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es manejar y controlar la exposición al mismo dentro de los parámetros aceptables, mientras se optimiza su retorno.

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas derivadas de una amplia variedad de causas asociadas en los procesos de la Compañía, personal, tecnología e infraestructura, y factores externos que no sean de crédito, de mercado y liquidez, como los derivados de los requisitos legales y reglamentarios y generalmente aceptados por normas de comportamiento corporativo. El riesgo operacional se deriva de todas las operaciones de la Compañía.
El objetivo de la Compañía es la gestión de riesgo operacional a fin de equilibrar la evitación de pérdidas financieras y daños a la reputación de la Compañía con costos de eficiencia general y evitar los procedimientos de control que restringen la iniciativa y la creatividad.

Riesgo de flujo de efectivo sobre tasa de interés
La compañía mantiene riego asociados con las fluctuaciones de mercados de la tasa de interés para su obligación financiera y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local, y vencimiento de su obligación.

18) Planes de la gerencia

La Gerencia de Gabanna Investment Corp., para el año 2025 sus planes es mantener el valor del alquiler a monto razonable hasta que la actividad de quién le alquila se fortalezca y pueda cumplir con sus compromisos evitando, afectar su situación económica, tomando las siguientes medidas:

- Alivio económico del monto del alquiler a un monto razonable; mientras el banco no aumente la letra mensual para pagos de los préstamos.

- Mantener los gastos necesarios para las operaciones de la Compañía, sin desmejorar el servicio que siempre se ha brindado.

Y. SERRACIN & ASOCIADOS

CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Gabanna Investment Corp.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Interinos

Para los meses terminado al 31 de marzo de 2025

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Indice del contenido

Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros.....2-3

Estado de situación financiera 4
Estado de resultados.....5
Estado de cambios en el patrimonio 5
Estado de Flujos de Efectivo.....6
Notas a los Estados Financieros.....7- 21

Informe de los auditores independientes

A la Junta de Directores y Accionistas
Gabanna Investment Corp.
Ciudad de Panamá

Hemos compilado los estados financieros que se acompañan de Gabanna Investment Corp. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2025, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, para el primer trimestre finalizado en esa misma fecha, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

Estos estados financieros interinos han sido preparados con base a los registros contables de la empresa al 31 de marzo de 2025. Nuestra labor consistió en realizar una revisión de estas operaciones y compilar dicha información en la preparación de los estados financieros interinos a fin de cumplir con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 de Información Financiera Interina.

La administración de la Compañía Gabanna Investment Corp. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF), aunque esta NIIF no requiere un informe interino, se aplica la NIIF No.34, Información Financiera Intermedia, de las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas debido a fraude o error.

Los estados financieros interinos de Gabanna Investment Corp. Al 31 de marzo de 2025, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera. El alcance del trabajo realizado es sustancialmente menor que el utilizado en una auditoría, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto. Por consiguiente, no expreso una opinión.

En cumplimiento de 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 para aquellas entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía que realizan operaciones que se perfecciona, consumen o surte efectos dentro de la República de Panamá.

- El socio – director encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Yanira Y. Serracín A. con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A.) N°.4592

5 de junio de 2025
Panamá, República de Panamá

Gabanna Investment, Corp.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de marzo de 2025

(Cifras expresadas en B/. balboas)

Notas		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2024
	ACTIVOS			
	Activos Corrientes			
5	Efectivo en bancos	B/. 329,907	B/. 290,835	249,007
6	Gastos pagados por anticipado y otros activos	83,254	26,407	178,485
	Total Activos Corrientes	**413,161**	**317,242**	**427,492**
	Activo No Corriente			
7	Depósito de garantía	9,023	9,023	9,023
8	Propiedad, planta y equipo, incluyendo prop. de inversión, neto	24,687,799	23,707,505	23,406,038
	Cuentas por cobrar otros	-	1,207,055	1,272,419
	Cuentas por cobrar parte relacionada	70,364	70,364	-
	Total Activos No Corrientes	**24,767,185**	**24,993,946**	**24,687,479**
	TOTAL DE ACTIVOS	**B/. 25,180,346**	**B/. 25,311,189**	**B/. 25,114,972**
	PASIVOS Y INVERSION DE LOS ACCIONISTAS			
	Pasivo Corriente			
	Cuentas por pagar	B/. 5,661	B/. 4,526	888
9	Préstamos bancarios por pagar,	149,495	1,388,342	335,225
10	Gastos e Impuestos por pagar	13,736	13,077	2,029
	Total Pasivo Corriente	**168,893**	**1,405,946**	**338,143**
	Pasivo No Corrientes:			
9	Préstamos bancarios por pagar, neto no corrie	16,607,768	15,518,416	16,247,156
11	Cuentas por pagar - partes relacionadas	9,452,970	9,363,194	9,131,194
12	Pasivo por impuesto diferido	679,993	679,993	676,447
	Total Pasivos No Corriente	**26,740,731**	**25,561,603**	**26,054,797**
	TOTAL DE PASIVOS	**26,909,623**	**26,967,549**	**26,392,940**
	Patrimonio			
13	Capital en acciones	10,000	10,000	10,000
	Impuesto complementario	(5,209)	(5,202)	(5,202)
	Deficit ó Utilidad acumulado	(1,734,068)	(1,661,159)	(1,282,766)
	Total Patrimonio	**(1,729,277)**	**(1,656,361)**	**(1,277,968)**
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**B/. 25,180,346**	**B/. 25,311,189**	**25,114,972**

El estado de situación financiera interino, debe ser leído en conjunto con las notas que acompañan los Estados Financieros Interinos

Gabanna Investment, Corp.
Estado de Resultado Integrales Interinos
Para los meses terminados el
31 de marzo de 2025

(Cifras expresadas en B/. balboas)

Notas		**Para los tres (3) meses a 2025**	**Para los tres (3) meses a 2024**
14	Ingresos por alquileres	588,785	495,327
15	Gastos generales y administrativos	(310,292)	(216,605)
	Utilidad en Operaciones	278,493	278,722
	Otros ingresos (gastos)		
	Otros ingresos	285	90
16	Gastos financieros	(351,687)	(336,457)
	Pérdida antes del Impuesto Sobre la Renta	**(72,910)**	**(57,646)**
12	Impuesto sobre la renta, corriente	-	-
	Pérdida del periodo	**-72,910**	**-57,646**

El estado de resultados integrales interino, debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los Estados Financieros Interinos

Gabanna Investment, Corp.
Estado de Cambio en el Patrimonio Interinos
Para los meses terminados el
31 de marzo de 2025

(Cifras expresadas en B/. balboas)

	Capital en acciones	*Deficit ó Utilidad Acumulado*	*Total*
Al 31 de diciembre de 2021	**B/. 10,000**	**B/. -498,908**	**B/. -488,908**
Pérdida neta del año		(316,892)	(316,892)
Impuesto complementario	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2022	**B/. 10,000**	**B/. -815,801**	**B/. -805,801**
Pérdida neta del año		(412,866)	(412,866)
Impuesto complementario	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	**B/. 10,000**	**B/. -1,228,667**	**B/. -1,218,667**
Pérdida neta del año		(432,492)	(432,492)
Impuesto complementario	-	(5,202)	(5,202)
Al 31 de diciembre de 2024	**B/. 10,000**	**B/. -1,666,361**	**B/. -1,656,361**
Pérdida neta del año	-	(72,910)	(72,910)
Impuesto complementario	-	(7)	(7)
Al 31 de marzo de 2025	**B/. 10,000**	**B/. -1,739,277**	**B/. -1,729,277**

El estado de cambios en el patrimonio, debe ser leído con las notas que acompañan los Estados Financieros Interinos

Gabanna Investment, Corp.
Estado de Flujos de Efectivo
Para los tres meses terminados el
31 de marzo de 2025

(Cifras expresadas en B/. balboas)

Notas		Marzo 2025	Marzo 2024
	Flujos de efectivo de actividades de operación		
	Ganancia del año	B/. (72,910)	B/. (57,646)
	Conciliación de la ganancia del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
	Impuesto sobre la renta causado	-	-
8	Depreciación y amortización	285,119	205,996
16	gastos financieros	351,646	335,225
	Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo:	563,856	483,576
	Cuentas por cobrar - otros	1,136,691	(45,795)
	Cuentas por pagar	1,135	2,020
	Cuentas por pagar - partes relacionadas	70,364	-
	Gastos pagados por anticipado	(56,847)	(8,398)
	Gastos acumulados por pagar	659	(21,362)
	Intereses pagados	(351,646)	(335,225)
	Efectivo proveniente de (utilizado en) las operaciones	1,364,212	74,816
	Impuesto Complementario	(7)	-
	Efectivo neto usado en la actividades de operación	**1,364,205**	**74,816**
	Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
	Construcción en proceso	-	(685,959)
	Adquisición de propiedad, planta y equipo	(1,265,413)	-
	Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	**(1,265,413)**	**(685,959)**
	Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
	Cuentas por cobrar accionistas	89,776	(22,000)
	Línea de crédito	(25,291)	690,000
	Abono a préstamos	(124,205)	(116,252)
	Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	**(59,720)**	**551,748**
	Disminución (aumento) neta en el efectivo	39,072	(59,395)
	Efectivo al 1 de enero	290,835	308,402
	Efectivo al 31 de diciembre	**B/. 329,907**	**B/. 249,007**

El estado de flujo en efectivo, debe ser leído con las notas que acompañan los Estados Financieros Interinos

1) Información General

Gabanna Investment Corp., (La Compañía) es una sociedad anónima, establecida, organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá, Según Escritura Publica No.6,132 del 11 de marzo de 2008.

Gabanna Investment Corp., inició operaciones en agosto de 2010, es una empresa del sector comercial, y su principal fuente de negocio es el arrendamiento de su edificio al El Colegio Panamá para fines educativos.

2) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de negocio en marcha y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siendo las normas e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigentes al 31 de marzo 2025.

Los estados financieros comprenden el estado de situación financiera, el estado de ganancia y pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por los meses terminados el 31 de marzo de 2025, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas. Los ingresos y gastos, excluyendo los componentes de otro resultado integral, se registran en la cuenta de ganancias o pérdidas. Los otros resultados integrales se reconocen en el estado del resultado integral y comprende las partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el estado de ganancia y pérdida integral, como sea requerido o permitido por las NIIF.

La Compañía presenta el estado de ganancia y pérdida utilizando la clasificación por función para los gastos. La compañía considera que este método proporciona información más útil a los lectores de los estados financieros ya que refleja mejor las operaciones corrientes desde el punto de vista empresarial. El formato del estado de situación financiera se basa en una distinción entre lo corriente y lo no corriente.

Los estados financieros de Gabanna Investment Corp., para los meses terminados el 31 de marzo de 2025, fueron aprobados para su emisión el día 5 de junio de 2025. Dichos estados financiero serán entregados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

3) Base para la Preparación de los Estados Financieros

3.1 Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados en una base de costo histórico, a menos que se mencione lo contrario en las políticas de contabilidad presentadas abajo. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la consideración recibida en el intercambio de activos.

3.2. Moneda de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas, (B/.) unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio, con el dólar (US$) de los Estados Unidos de Norteamérica. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, utiliza el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica como moneda de curso legal.

3.3 Juicio y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros, la Compañía ha realizado juicios significativos, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y gastos, así como otra información reveladas en las notas. La Compañía periódicamente monitorea dichas estimaciones y supuestos y revisa que estén incorporadas a toda la información relevante disponible a la fecha que los estados financieros son preparados. Sin embargo, esto no previene que las cifras reales difieran de las estimaciones.

Los juicios realizados en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que han tenido un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, y las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los montos en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se relacionan con la vida útil de la propiedad, planta y equipo incluyendo la propiedad de inversión

Efectivo

Comprenden las cuentas de efectivo, cuentas corrientes y depósitos libres de gravámenes y con vencimiento a tres meses o menos desde la fecha respectiva del depósito.

Instrumento financiero

Las cuentas por cobrar comerciales son registradas a su valor nominal, la Empresa supervisa continuamente los cobros y pagos de sus clientes para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que las cantidades no son recuperables. Si es así se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro en resultado.

4) Resumen de las Principales Políticas Contables

Los pasivos financieros se registran inicialmente por el precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción). Las cuentas por pagar comerciales no devengan intereses. Los pasivos

que devengan intereses son valorados a su costo amortizado utilizando el método de interés privado.

Clasificación de los activos y pasivos financieros entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos y pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos y pasivos corrientes, aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses y como activos y pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

Propiedad Planta y Equipo Incluyendo Propiedad de Inversión

En el reconocimiento inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo, incluyendo la propiedad de inversión son reconocidas al costo, la cual incluye el precio de compra, así como los costos directamente atribuibles para colocar al activo en su lugar y condiciones necesarias para que sea capaz de operar en la forma prevista por la administración.

Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo, incluyendo la propiedad de inversión son llevadas al costo menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La depreciación es calculada con el fin de amortizar el costo de un activo, menos su valor residual estimado, según su vida útil como sigue:

	Años
Edificio	30 - 15
Planta eléctrica	10
Planta de tratamiento	10
Mejoras a la propiedad	7
Equipos y Mobiliario	10
Contenedores	5

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados, y ajustado si es apropiado, al final del periodo en que se informa.

Una partida de propiedad, planta y equipo, incluyendo la propiedad de inversión es dada de baja en su eventual disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que surgen de la utilización continuada del activo. Cualquier ganancia o pérdida resultante de la

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

disposición o retiro de una partida de propiedad, planta y equipo es determinada como una diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros de activo, es reconocido en resultado.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que se incurren.

La depreciación se calcula, aplicando el método de línea recta, sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan las mejoras tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Deterioro de propiedad, planta y equipo, incluyendo la propiedad de inversión

En la fecha de cada estado de situación financiera, la Administración revisa los importes en libros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo afectado (o grupo de activos relacionados) se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Si el importe recuperable estimado es inferior, el valor en libros se reduce a su importe recuperable estimado y una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultado.

Si es una pérdida por deterioro de un activo no financiero revierte posteriormente, el importe en libros el activo (o grupo activos de relacionados) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero no en exceso de la cantidad que habría sido determinada si no se hubiera reconocido pérdida por deterioro para el activo (o grupo activos de relacionados) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

Provisiones

Cuando la Compañía al final del periodo en que se informa mantiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado y que sea probable que la Compañía vaya a desembolsar o liquidar la obligación, se establece una provisión en el estado de situación financiera. Las provisiones son realizadas utilizando la mejor estimación de los montos requeridos a desembolsar para liquidar la obligación y son descontadas al valor presente utilizando una tasa que refleje las evaluaciones actuales del mercado del valor del dinero en el Tiempo y los riesgos específicos de la obligación. Los cambios en la estimación son reflejados en resultados en el periodo en que se incurren.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reconocimiento del ingreso

Los ingresos se calculan al valor razonable por lo ingresos por alquiler cobrados o a cobrar y representan los importes a cobrar por los alquileres en el marco ordinario de la actividad, sobre la base de acumulado y devengado.

Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se reconocen en el estado de ganancia y pérdida a medida se incurren en ellos y los gastos pueden medirse de manera fiable.

Impuesto sobre la renta

El impuesto corriente por pagar es calculado utilizando la tasa fiscal a la fecha en que se informa la renta neta gravable difiere de la ganancia contable ya sea porque algunos ingresos y gastos no son gravables o deducibles.

El impuesto se reconoce en el estado de resultado, excepto si este se relaciona a una transacción o evento que es reconocido en otro resultado integral o directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, respectivamente.

5. Efectivo Bancos

Los saldos del efectivo se detallan a continuación:

	Marzo 2025	Diciembre 2024
Banco a la vista - Locales - corrientes	B/. 284,621	B/. 245,605
Banco a la vista - Locales - Ahorro	45,286	45,230
	B/. 329,907	**B/. 290,835**

El riesgo de crédito, sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están en instituciones financieras reconocidas.

6) Gastos pagados por anticipados y otros activos:

Los gastos pagados por anticipado y otros activos al 31 de marzo se detallan a continuación:

	Marzo 2025	Diciembre 2024
Impuestos	B/. 9,338	B/. 9,337
Gastos adelantados	73,916	17,070
Total	**B/. 83,254**	**B/. 26,407**

7) Depósitos de Garantía

A continuación, detalle del depósito de garantía que mantiene la empresa como sigue:

	Marzo 2025	Diciembre 2024
ENSA	**B/. 9,023**	**B/. 9,023**

8) Propiedad, Planta y Equipo Incluyendo Propiedad de Inversión, Neto

Marzo 2025

	Al Inicio del año	Adiciones	Retiros / Ajustes	Al final del periodo
Costo:				
Terreno	5,109,855	0	0	5,109,855
Edificio y Mejoras	24,869,899	1,265,413	0	26,135,312
Planta Electrica	135,828	0	0	135,828
Planta Tratam. Agua	226,214	0	0	226,214
Mobiliario y Equipo	197,919	0	0	197,919
Equipo Rodante	85,811	0	0	85,811
Equipo de Cocina	244	0	0	244
	30,625,770	**1,265,413**	**0**	**31,891,183**

8) Propiedad, Planta y Equipo Incluyendo Propiedad de Inversión, Neto

Marzo 2025

Depreciación y amortización acumulada:	Al Inicio del año	Adiciones	Retiros / Ajustes	Al final del periodo
Edificio y Mejoras	-6,275,768	-281,647	0	-6,557,415
Planta Electrica	-135,828	0	0	-135,828
Planta Tratam. Agua	-226,214	0	0	-226,214
Mobiliario y Equipo	-197,875	0	0	-197,875
Equipo Rodante	-82,336	-3,472	0	-85,808
Equipo de Cocina	-244	0	0	-244
	-6,918,265	**-285,119**	**0**	**-7,203,384**
Costo Neto	**23,707,505**	**980,294**	0	**24,687,799**

Diciembre 2024

	Al Inicio del año	Adiciones	Retiros / Ajustes	Al final del periodo
Costo:				
Terreno	5,109,855	0	0	5,109,855
Edificio y Mejoras	21,736,445	3,133,454	0	24,869,899
Planta Electrica	135,828	0	0	135,828
Planta Tratam. Agua	226,214	0	0	226,214
Mobiliario y Equipo	197,919	0	0	197,919
Equipo Rodante	85,811	0	0	85,811
Equipo de Cocina	244	0	0	244
	27,492,316	**3,133,454**	**0**	**30,625,770**

Diciembre 2024

Depreciación y amortización acumulada:	Al Inicio del año	Adiciones	Retiros / Ajustes	Al final del periodo
Edificio y Mejoras	-5,343,352	-932,416	0	-6,275,768
Planta Electrica	-135,828	0	0	-135,828
Planta Tratam. Agua	-226,214	0	0	-226,214
Mobiliario y Equipo	-178,084	-19,791	0	-197,875
Equipo Rodante	-68,449	-13,887	0	-82,336
Equipo de Cocina	-244	0	0	-244
	-5,952,171	**-966,094**	**0**	**-6,918,265**
Costo Neto	**21,540,145**	**2,167,360**		**23,707,505**

9) Préstamos bancarios por pagar

La empresa adquirió préstamos y línea de adelanto con el Banco General, S.A. como se detallan a continuación:

	Marzo 2025		Diciembre 2024	
Préstamo bancario	B/.	13,911,083	B/.	14,035,288
Línea de adelanto		2,846,180		2,871,471
	B/.	16,757,263	B/.	16,906,758
Corriente				
Préstamo bancario	B/.	149,495	B/.	1,388,342
Línea de adelanto		-		-
		149,495		1,388,342
No Corriente				
Préstamo bancario	B/.	13,761,588		12,646,945
Línea de adelanto		2,846,180		2,871,471
		16,607,768		15,518,416
TOTAL	B/.	16,757,263	B/.	16,906,758

Préstamos bancarios de Banco General, S.A.

Desde el año 2011, El Colegio ha mantenido diferentes transacciones de préstamos y líneas de crédito con el Banco General, para la construcción del edificio e instalaciones del Colegio, cumpliendo con cada una de estas transacciones financieras. Estos Préstamos y línea de crédito fueron consolidado en diciembre 2021, en un solo préstamo por la suma de B/. 15,163,456, a una tasa 5.50% más FECI, a un plazo de 120 meses. A partir de marzo 2022 pagos mensuales a capital, intereses y FECI letra aproximada de B/. 136,940.97; garantizada sobre la Finca No.95279, con una superficie de 6.2has. Para el año 2023 la letra fue aumentada por la suma de B/. 138,710.50 y el saldo al 31 de marzo 2025 es por la suma de B/. 16,757,263.

Línea de adelantos de Banco General, S.A.

Según escritura pública No.3644 del 28 de junio del 2023; la Compañía celebra contrato de línea de adelantos, No.07920100008135, hasta por la suma de B/. 2,200.000; para el año 2024 se desembolsó un monto adicional por la suma de B/. 700,000. Quedando un saldo al 31 de marzo 2025 de B/. 2,846.180. El deudor se obliga a pagar intereses sobre los saldos adeudados a una tasa de interés mensual de 7.5% anual más el 1% de FECI. Esta línea de adelantos deberá ser cancelada en un plazo de diez (10) años y doce meses (12), desde el momento que se realice el primer desembolso con diferentes condiciones de pagos que establece el contrato realizados entre las partes. Garantizado con tercera hipoteca y anticresis sobre la finca 95279 y fianza solidaria de los accionistas.

10) Gastos e Impuestos por pagar

Los gastos e impuestos por pagar se distribuyen así:

	Marzo 2025	Diciembre 2024
Impuestos sobre la renta por pagar	B/. -	B/. 13,077
ITBMS por pagar	13,736	-
Total	**B/. 13,736**	**B/. 13,077**

11) Transacciones con parte relacionadas

La Compañía mantiene las siguientes transacciones con partes relacionadas como sigue:

	Marzo	Diciembre
Importe por cobrar a partes relacionadas	**2025**	**2024**
Eagle Sports, Inc.	B/. 70,364	B/. 70,364
Total	**70,364**	70,364

Importe adeudado de partes relacionadas	**2025**	**2024**
Gilmar Investment Corp.	B/. -	B/. 381,899
Blessed Enterprises	8,295,701	8,296,084
El Colegio de Panamá	1,157,268	685,211
	B/. 9,452,970	**B/. 9,363,194**

Las transacciones con partes relacionadas no generan intereses, ni tienen fecha de vencimientos.

	31 de marzo de	
Importe de las transacciones más representativa	**2025**	**2024**
Ingresos por alquiler - Relacionada	B/. 588,785	B/. 495,327

12) Pasivos por Impuestos Diferidos

El impuesto diferido activo (pasivo) está compuesto por las siguientes partidas:

	Marzo 2025	Diciembre 2024
Activo:		
Arrastre de pérdidas		
Saldo al inicio del año	-	-
Aumento (disminución)	-	-
Saldo al final del año	-	-
Pasivo:		
Saldo al inicio del año	(679,993)	(623,000)
Diferencia temporal en depreciación	-	(56,994)
Saldo al final del año	(679,993)	(679,993)
Efecto del año	-	(56,994)

13) Capital en Acciones:

A continuación, se presenta detalle del capital:

	31 de marzo de	
	2025	**2024**
500 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, todas emitidas	B/. 10,000	B/. 10,000
Total del Capital	B/. 10,000	B/. 10,000

14) Ingresos por alquiler

Los ingresos generados por Gabanna Investment Corp., al 31 de marzo 2025 y 2024 respectivamente son por la suma de B/. 588,785 y B/. 495,327 respectivamente, por el alquiler del Edificio donde se ubica El Colegio de Panamá y Eagles Sports Inc.

La relación de alquiler con la empresa Gilmar Investment Corp. concluyó en el año 2024. Por lo tanto, el alquiler no continuará a partir del año fiscal 2025.

mta

15) Gastos Generales y Administrativos

El detalle de los gastos generales y administrativos por los años terminados el 31 de marzo, se detallan a continuación:

	Año terminado el 31 de marzo de	
	2025	**2024**
Impuestos varios	B/. 2,111	B/. 3,616
Honorarios profesionales	4,518	7,575
Reparaciones y Mantenimiento	18,512	343
Utiles de oficina	-	65
Gastos legales	-	70
Depreciación	285,119	204,340
Gastos no deducibles	-	520
Programas y permisos	33	76
	B/. 310,292	**B/. 216,605**

16) Gastos financieros

Los gastos financieros para los tres meses del 2025 y 2024 corresponden a gastos bancarios e intereses por los préstamos y adelantos como detallamos a continuación:

	Año terminado el 31 de marzo de	
	2025	**2024**
Cargos bancarios	B/. 41	B/. 1,232
Intereses pagados	351,646	335,225
	B/. 351,687	**B/. 336,457**

17) Administración de riesgo financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos derivados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

Esta nota presenta información sobre las exposiciones de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos de la Compañía, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital de la Compañía. Los estados financieros también incluyen revelaciones cuantitativas adicionales.

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía. La Junta, la cual es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de manejo de los riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas para identificar y analizar los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía, para fijar los límites de riesgo y controles que se consideran apropiados, y para darle seguimiento a los riesgos y al cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercados y las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas de entrenamiento y administración y procedimientos, tiene la finalidad de desarrollar un ambiente constructivo de control y disciplina en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva de la Compañía verifica cómo la Administración monitorea el cumplimiento de la Compañía con las políticas y procedimientos de Administración de Riesgo con relación a los riesgos que enfrenta.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. La Compañía mantiene líneas de adelantos a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar a fin de mantener la liquidez.

La Compañía supervisa los requisitos de flujo de efectivo y la optimización de su rendimiento efectivo de las inversiones. Normalmente, la Compañía se asegura de que tiene suficiente efectivo para cubrir la demanda prevista de los gastos operacionales.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es manejar y controlar la exposición al mismo dentro de los parámetros aceptables, mientras se optimiza su retorno.

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas derivadas de una amplia variedad de causas asociadas en los procesos de la Compañía, personal, tecnología e infraestructura, y factores externos que no sean de crédito, de mercado y liquidez, como los derivados de los requisitos legales y reglamentarios y generalmente aceptados por normas de comportamiento corporativo. El riesgo operacional se deriva de todas las operaciones de la Compañía.
El objetivo de la Compañía es la gestión de riesgo operacional a fin de equilibrar la evitación de pérdidas financieras y daños a la reputación de la Compañía con costos de eficiencia general y evitar los procedimientos de control que restringen la iniciativa y la creatividad.

Riesgo de flujo de efectivo sobre tasa de interés

La compañía mantiene riego asociados con las fluctuaciones de mercados de la tasa de interés para su obligación financiera y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local, y vencimiento de su obligación.

GABANNA INVESTMENT CORP.
PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS

Comité No. 126/2025

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024	**Fecha de comité: 10 de octubre de 2025**
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Educación/Panamá

Equipo de análisis

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

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-24
Fecha de comité	10/10/2025
Series sénior garantizadas	PA A+
Series sénior no garantizadas	PA A
Series subordinadas	PA A-
Perspectiva	Estable

Significado de la Calificación

Categoría AA. Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.
Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

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

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió asignar la calificación de "PA **A+**" a las **series sénior garantizadas**, de "PA **A**" a las **series sénior no garantizadas** y de "PA **A-**" a las **series subordinadas** del **programa rotativo de bonos corporativos** de **Gabanna Investment Corp.**, con perspectiva "**Estable**" e información al **31 de diciembre de 2024**. La calificación se fundamenta en la fortaleza de la estructura de la emisión, respaldada por un activo inmobiliario de alto valor, flujos de arrendamiento estables y predecibles, y un fideicomiso de garantía que mitiga el riesgo de contraparte, asegurando la prioridad de pago a las series sénior y la sostenibilidad del programa en el mediano plazo.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

Estructura del negocio y dependencia de flujos. Gabanna Investment Corp. concentra su modelo operativo en el arrendamiento de un activo inmobiliario de alto valor al Colegio de Panamá, S. A., arrendatario principal y fuente del 96% de sus ingresos. Esta estructura de negocio simplifica la generación de flujos, pero implica una alta concentración de riesgo contraparte, mitigada por la solidez financiera y trayectoria operativa del colegio. El contrato de arrendamiento a largo plazo y la cesión de flujos al fideicomiso fortalecen la previsibilidad de ingresos y la estabilidad del servicio de deuda.

Solidez del activo y cobertura de garantía. El principal activo —el complejo educativo ubicado en Costa Sur, Juan Díaz— fue valorado en USD 43 millones, lo que otorga una cobertura de garantía de aproximadamente 2.3 veces sobre la serie sénior garantizada A. Esta relación garantía–deuda se considera ampliamente holgada, proporcionando un nivel de respaldo excepcional a los inversionistas y mitigando el riesgo de pérdida ante eventos de incumplimiento.

Fideicomiso de garantía y estructura fiduciaria. El fideicomiso irrevocable de garantía y administración, administrado por Prival Trust, S. A., constituye un pilar clave de mitigación de riesgo. Incluye como bienes fideicomitidos el inmueble, los derechos de arrendamiento, una cuenta de reserva de USD 600 mil y la prenda del 100% de las acciones del emisor. Este esquema establece un orden de prelación de pagos claro, priorizando la serie sénior garantizada A y cualesquiera otras series sénior garantizadas, siempre que cumpla con la cobertura de garantía. Además, asegura la continuidad del flujo hacia los tenedores de estos bonos incluso ante contingencias operativas.

Capacidad de pago y cobertura financiera. Las proyecciones financieras 2025–2035 estiman ingresos crecientes de USD 2.3 a 3.4 millones, con un margen EBITDA del 94–95% y una cobertura de servicio de deuda sénior de aproximadamente 1.3x, niveles considerados suficientes y sostenibles. El indicador deuda sénior/EBITDA mejora de 7.8x a 2.8x, reflejando una disminución del apalancamiento y una progresiva liberación de capacidad financiera. Esto demuestra la viabilidad del flujo operativo para cubrir los pagos de capital e intereses en el horizonte de proyección.

Desempeño del arrendatario. El Colegio de Panamá, en adelante "el arrendatario", muestra una trayectoria de crecimiento financiero sostenido. A pesar de registrar mayores costos operativos, mantiene márgenes brutos saludables y una estructura patrimonial sólida. Su liquidez y estabilidad operativa sustentan la capacidad de cumplir con los pagos de arrendamiento, asegurando la solidez de los flujos que respaldan la emisión.

Entorno regulatorio y supervisión. El programa se desarrolla bajo la Ley del Mercado de Valores de Panamá, con registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores y listado en Latinex, garantizando transparencia y cumplimiento normativo. La supervisión fiduciaria, los requisitos de información financiera auditada y la existencia de un fideicomiso independiente fortalecen la gobernanza del instrumento y reducen riesgos operativos y de agencia.

Factores Clave

Los factores que, de manera individual o conjunta, podrían mejorar la calificación son:
Una reducción sostenida del apalancamiento, acompañado de una reducción continua de sus gastos financieros, así como una mayor diversificación de arrendatarios o un fortalecimiento patrimonial del emisor, que se traduzca en un incremento de la cobertura de flujos y garantía, consolidando una estructura financiera más sólida y resiliente ante posibles fluctuaciones operativas o de mercado.

Los factores que, de manera individual o conjunta, podrían desmejorar la calificación son:
Un deterioro financiero del arrendatario principal, una disminución relevante del valor del activo en garantía o un debilitamiento de los indicadores de liquidez y cobertura de deuda, así como cambios regulatorios o económicos adversos que afecten la estabilidad de los flujos del programa.

Limitaciones a la Calificación

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

Metodología Aplicada

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

Información Utilizada para la Calificación

1. **Información financiera:** Estados financieros (EEFF) auditados del 31 de diciembre de 2020 al 31 de diciembre de 2024 de Gabanna Investments Corp.
2. **Emisión:** Prospecto informativo (borrador) del programa rotativo de bonos corporativos.
3. **Garantías:** Fideicomiso de garantía y avalúo del bien inmueble.
   Proyecciones financieras: Proyecciones financieras hasta 2035 de Gabanna Investments Corp.

Hechos de Importancia

Ninguno.

Contexto Económico

PCR opina que Panamá continuará caracterizado con un PIB per cápita alto, inflación controlada y estabilidad macroeconómica con perspectivas de crecimiento buenas a mediano plazo, aunque persisten temas de gobernanza y finanzas públicas. Información de fuentes oficiales dejan entrever que el crecimiento real del PIB será arriba del 3% en 2025, impulsado por obras públicas, actividades logísticas y la actividad del Canal de Panamá.

El Gobierno tiene la intención de abordar el asunto de la mina de cobre en el presente año. Existe la posibilidad de reapertura temporal de la mina para financiar su cierre responsable, pero esto podría traer costos políticos al ser un tema social delicado. Los procedimientos de arbitraje contra el gobierno debido al cierre siguen siendo un pasivo contingente relevante (USD 20,000 millones de dólares, cerca de un cuarto del PIB a junio de 2024).

Las cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) permiten inferir que el déficit por cuenta corriente se pueda ampliar durante 2025 por la pérdida de exportaciones provocadas por el cierre de la mina. Si bien esto es desfavorable, no se considera que haya un riesgo para la estabilidad macroeconómica dado que los agentes económicos se caracterizan por registrar "colchones" de liquidez externa para manejar los choques en ausencia de un banco central. Por su parte, la deuda externa neta podría llegar al 50% del PIB a 2024 y primer semestre de 2025.

Por el lado fiscal, existe la expectativa que el déficit esté cercano a los nuevos límites, en 4.3% del PIB en 2025 y 3.8% en 2026. Por otra parte, los recortes del gasto podrían enfrentar un retroceso político, como lo demuestra el presupuesto de 2025, que se incrementó significativamente a través del proceso legislativo. Además, el Gobierno espera elevar significativamente la recaudación tributaria al 8.9% del PIB en 2025 desde el 6.4% en 2024 vía combate a la evasión. Una mejora tan grande implicaría cambios en el código tributario, lo que ha sido descartado por las autoridades y genera dudas de cómo se logrará tal meta.

Cifras preliminares disponibles indican que la deuda pública bruta cerrará en cerca del 65% a 2024 y seguirá ascendente en los años siguientes; la deuda pública neta de las obligaciones previsionales reduce este indicador a cerca del 59%.

Panorama Internacional

Según las perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, con corte a diciembre de 2024, se prevé una moderación del crecimiento económico, estimándose en 2.7% para 2025, manteniéndose en niveles similares para 2026, en un contexto de crecimiento global estabilizado, pero inferior al promedio previo a la pandemia. Esta tendencia se debe a la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias restrictivas en varias economías avanzadas. A pesar de estos desafíos, en el segundo semestre de 2024, la actividad global mostró cierta resiliencia, impulsada por una recuperación gradual en las principales economías y una moderación en los costos de financiamiento. Sin embargo, la reducción de las tasas de interés globales ha sido más lenta de lo esperado, debido a la persistencia de presiones inflacionarias en mercados clave.

Además, se prevé que la inflación mundial haya descendido a 4.3% en 2024, con expectativas de continuar bajando en 2025. Aunque esto podría contribuir a que los bancos centrales alcancen sus objetivos de estabilidad de precios, la reducción ha sido más lenta debido a los precios elevados de productos básicos y los continuos choques de oferta, especialmente en el sector alimentario, afectados por eventos climáticos extremos. Aunque se espera que la inflación siga en descenso, factores externos como los fenómenos climáticos extremos, las interrupciones en el comercio global y las tensiones en los mercados energéticos podrían seguir generando volatilidad en los precios de productos básicos.

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

América Latina y el Caribe cerrará 2024 con un crecimiento estimado del 1.9%, con una proyección de 2.5% para 2025. La política monetaria restrictiva siguió afectando la inversión y el consumo, pero la desaceleración de la inflación ha permitido a algunos bancos centrales reducir tasas de interés, impulsando una recuperación gradual. Sin embargo, persisten riesgos clave que podrían frenar la reactivación económica, como la prolongación de tasas de interés elevadas en economías avanzadas, los altos niveles de deuda en la región, la desaceleración de China, que afecta las exportaciones de materias primas, y los impactos climáticos, que han generado volatilidad en los precios de los alimentos y presiones inflacionarias.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana continúa liderando el crecimiento en la región, con una proyección de 4.9% en 2024 y 5.0% en 2025, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con 3.8% y 3.6% para 2025, mostrando una moderación en su crecimiento, con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.6% y 3.2% para 2025, impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad macroeconómica a pesar de las persistentes tensiones políticas. Honduras se proyecta en 3.3% y 3.2% para 2025, mostrándose como estable si la inflación se modera y teniendo estabilidad macroeconómica; mientras que, El Salvador crecería en 3.1% y 2.6% para 2025, ante un moderado crecimiento en las remesas y reformas estructurales. Adicionalmente, Guatemala se presenta en 3.0% y 3.4% para 2025 teniendo un crecimiento moderado en remesas y una economía resiliente, aunque enfrenta desafíos como la desaceleración del comercio global. Por último, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento en 2024 proyectando 2.4% y 3.5% para 2025. El crecimiento más lento en 2024 se debe al cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá debido a la sequía.

A diciembre de 2024, la economía de Estados Unidos ha mostrado mayor resiliencia de lo esperado, con un crecimiento impulsado por el gasto de los consumidores, que aumentó un 2.8% en el año. La inflación, aunque en descenso, cerró en 2.8% interanual en noviembre, aún por encima del objetivo del 2.0% de la Reserva Federal, que en diciembre aplicó un recorte de tasas de 25 puntos básicos, situándolas entre 4.25% y 4.50%. Las políticas comerciales de EE.UU. siguen afectando el comercio global, con nuevos aranceles a socios clave como México, Canadá y China, generando tensiones en las cadenas de suministro. Aunque el país mantiene un crecimiento sólido, persisten riesgos relacionados con la inflación y el comercio, que impactan en Centroamérica y el Caribe.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes. Manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y los cambios climáticos, que continuaran siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que le permitan mantener el crecimiento y mitigar los riegos.

Análisis de la Institución

Reseña

Gabanna Investment Corp. es el emisor de un programa rotativo de bonos corporativos por un monto de hasta USD 30 millones, estructurado en series garantizadas, series no garantizadas y/o series subordinadas. Los recursos provenientes de la emisión serán utilizados para pagar deuda bancaria, cuentas por pagar a relacionadas, invertir en partes relacionadas, otorgar préstamos a partes relacionadas y otros usos corporativos. Como respaldo, la empresa pondrá a disposición de los tenedores de bonos de la serie sénior garantizada A, un fideicomiso de garantía, que incluirá el bien inmueble dado en garantía —con un valor de mercado estimado en USD 43 millones—, una cuenta de reserva con un saldo mínimo de USD 600 mil, y la cesión de los flujos derivados de los cánones de arrendamiento.

Constituida como sociedad anónima en la República de Panamá, Gabanna Investment Corp. tiene como objetivo principal el arrendamiento de su propiedad a empresas relacionadas o afiliadas al sector educativo privado, ofreciendo espacios de alta calidad, funcionales y adaptados a las necesidades operativas de dichas instituciones. El activo inmobiliario en alquiler representa tanto su principal activo como su fuente esencial de ingresos. La propiedad fue construida en 2012 y ha sido objeto de mejoras y ampliaciones en los años 2015, 2016 y 2020, reflejando un compromiso con la modernización y el mantenimiento del valor del activo.

El Arrendatario

El arrendatario es una institución educativa privada, bilingüe, inclusiva y de enfoque integral, que imparte enseñanza desde el nivel preescolar hasta el secundario. Fundado en 2008, el colegio nació con la visión de ofrecer un aprendizaje transformador e innovador que acompañara a los estudiantes en su desarrollo académico completo. Inició operaciones con 106 alumnos y 14 colaboradores, atendiendo niveles desde prekinder hasta segundo grado.

Actualmente, cuenta con 18 años de experiencia en educación preescolar, más de 1,200 estudiantes y 200 colaboradores, y ha graduado siete promociones desde 2018. Sus egresados han continuado estudios en célebres universidades de Europa, Estados Unidos, Canadá y Sudamérica, consolidando el prestigio académico de la institución y su compromiso con la excelencia educativa en Panamá.

Gobierno Corporativo

El gobierno corporativo de Gabanna Investment Corp. se caracteriza por una estructura ordenada y estable, con un sistema ágil de toma de decisiones. El directorio está conformado por profesionales con amplia trayectoria en educación y finanzas, lo que aporta experiencia, seriedad y conocimiento especializado a la gestión.

Si bien aún no dispone de reglamentos formales para la junta general de accionistas o el directorio, la empresa demuestra una gestión cercana y funcional, donde las decisiones se canalizan de manera directa y eficiente. Asimismo, se reconocen esfuerzos por realizar evaluaciones detalladas de riesgo en nuevas inversiones, lo cual refleja un enfoque prudente en la gestión corporativa. El desafío hacia adelante radica en formalizar las políticas y procedimientos que ya se practican de manera informal, fortaleciendo s y promoviendo una mayor documentación de las buenas prácticas existentes. En conjunto, la empresa muestra una base sólida para evolucionar hacia un gobierno corporativo más institucional, sin perder su agilidad y carácter ejecutivo.

Responsabilidad Social Empresarial

En el ámbito de la responsabilidad social, Gabanna Investment Corp. refleja un compromiso creciente con el entorno ambiental y humano. Si bien sus políticas aún están en desarrollo, la empresa ha mostrado iniciativas positivas, como la inversión continua en aspectos que contribuyen al cuidado del medio ambiente y la conciencia sobre el uso responsable de la energía eléctrica. Estas acciones, aunque no formalizadas en programas, demuestran sensibilidad ambiental y una voluntad de mejora constante.

Además, la organización no ha recibido sanciones ni multas ambientales, lo que habla de una gestión responsable y respetuosa de la normativa vigente. Si bien aún no existen programas comunitarios ni estrategias de participación con grupos de interés, Gabanna muestra una disposición positiva para avanzar en esa dirección. En síntesis, la empresa se encuentra en una etapa de fortalecimiento de su cultura sostenible, con prácticas responsables en evolución y una base favorable para construir un modelo de RSE más estructurado y de largo plazo.

Análisis Financiero

Emisor – Gabanna Investment Corp.

Gabanna Investment Corp. mantiene una estructura financiera orientada a respaldar su programa rotativo de bonos corporativos por un monto de hasta USD 30 millones. Su modelo de negocio se fundamenta en el arrendamiento de un activo inmobiliario de alto valor a El Colegio de Panamá, S. A., institución que constituye su arrendatario principal y principal fuente de ingresos. Este esquema, sustentado en un contrato de arrendamiento de largo plazo, se apoya en un fideicomiso de garantía que incluye el inmueble, una cuenta de reserva y la cesión de los flujos provenientes del alquiler, lo que otorga solidez al cumplimiento de sus obligaciones financieras.

Activos

Entre los años 2020 y 2024, los activos totales de la empresa se mantuvieron dentro de un rango estable, entre USD 24.3 millones y USD 25.3 millones. La composición del balance revela una estructura patrimonial fuertemente concentrada en activos no corrientes, especialmente en propiedad, planta y equipo, que representa más del 98 % del total. Este activo inmobiliario constituye la base económica de la empresa y refleja su compromiso con la preservación y valorización del bien arrendado. Los activos corrientes, por otro lado, presentan niveles moderados y están conformados principalmente por efectivo y gastos pagados por anticipado, lo cual evidencia una liquidez limitada y una dependencia directa de los ingresos generados por el arrendamiento para la cobertura de gastos operativos y financieros.

Pasivos

En cuanto al pasivo, se observa un crecimiento sostenido en el período analizado, al pasar de USD 23.9 millones en 2020 a USD 26.9 millones en 2024. Este aumento responde a la utilización de financiamiento de largo plazo vinculado con las construcciones realizadas en el período analizado. La deuda no corriente representa la mayor proporción del pasivo total, coherente con el horizonte temporal de los compromisos asumidos, mientras que los pasivos corrientes se mantienen en niveles relativamente bajos. Esta configuración reduce la presión de corto plazo, aunque restringe la flexibilidad de liquidez.

Riesgo de Liquidez

El análisis de liquidez muestra una posición ajustada. La razón corriente —que compara los activos y pasivos de corto plazo— se mantiene consistentemente por debajo de 0.2, lo que refleja que por cada dólar de deuda exigible la empresa dispone de menos de veinte centavos en activos líquidos. Este indicador pone de manifiesto un riesgo de liquidez elevado, compensado parcialmente por la cesión de los arrendamientos al fideicomiso que establece un orden de prelación de pagos claro, priorizando la serie sénior garantizada A y la existencia de la cuenta de reserva de USD 600 mil establecida dentro del fideicomiso, que actúa como mecanismo de apoyo para atender los compromisos inmediatos en caso de retrasos en los flujos de arrendamiento.

Patrimonio

En contrapartida, el patrimonio contable evidencia un deterioro progresivo, pasando de un saldo positivo en 2020 a un déficit de USD 1.7 millones en 2024, producto principalmente de las pérdidas acumuladas derivadas de la depreciación del activo y la decisión de mantenerlo a costo depreciado en lugar de revaluarlo a valor de mercado.

Riesgo de Solvencia

Desde la perspectiva de la solvencia, la relación deuda/activos ha mostrado un incremento paulatino hasta alcanzar niveles cercanos al 100%, lo que denota un grado alto de apalancamiento financiero, esto causado principalmente por el hecho de mantener el activo a costo depreciado en lugar de haberlo registrado a valor razonable que considera el valor de mercado. Sin embargo, este nivel de endeudamiento se encuentra respaldado por la calidad y el valor del activo inmobiliario, cuyo valor de mercado estimado asciende a USD 43 millones. Este respaldo permite mitigar el impacto del patrimonio contable negativo y ofrece una garantía real sólida frente a los tenedores de bonos. De este modo, la estabilidad de la empresa depende fundamentalmente de la preservación del valor del inmueble y de la continuidad del contrato de arrendamiento con el arrendatario.

Resultados Financieros

En relación con los resultados financieros, Gabanna Investment Corp. ha mostrado un incremento sostenido en los ingresos por alquiler, que pasaron de USD 1.2 millones en 2020 a USD 2.1 millones en 2024. No obstante, la compañía registra pérdidas netas en todos los ejercicios, influenciadas por los cargos por depreciación y amortización del inmueble, que superan los USD 800 mil anuales. Aunque estos factores reducen la utilidad contable, es importante destacar que dichos gastos no implican una salida de efectivo, por lo que el flujo operativo antes de depreciación (EBITDA) podría mantener un comportamiento positivo y suficiente para cubrir las obligaciones derivadas del servicio de la deuda.

Indicadores de Rentabilidad
En términos de rentabilidad, los indicadores reflejan márgenes negativos, aunque con una tendencia gradual de mejora. El retorno sobre activos (ROA) se ubica alrededor de –2% en 2024, y el margen neto, aunque aún deficitario, muestra una reducción sostenida de las pérdidas en comparación con los primeros años del período analizado. Este comportamiento sugiere una estabilización en la gestión de ingresos y gastos, respaldada por el crecimiento de la renta anual y la mayor eficiencia operativa.

En conclusión, Gabanna Investment Corp. exhibe una estructura financiera orientada al desarrollo y sostenimiento de su actividad de arrendamiento, apoyada en un activo de gran valor y en un flujo de ingresos estable. Si bien las pérdidas contables reflejan los efectos del endeudamiento y la depreciación, la empresa conserva una base sólida que le permite cumplir con sus obligaciones y mantener la viabilidad de su programa de bonos. El monitoreo permanente del flujo de caja, la cobertura del servicio de deuda y la valorización del inmueble resultan esenciales para preservar la estabilidad financiera y la confianza de los inversionistas en los próximos años.

El Arrendatario
El desempeño financiero del arrendatario, resulta fundamental para comprender la capacidad de generación de los flujos que respaldan las operaciones de Gabanna Investment Corp., dado que los pagos por arrendamiento del inmueble constituyen la fuente principal de ingresos de esta última. En este contexto, el análisis de la situación financiera del arrendatario permite evaluar la estabilidad, sostenibilidad y consistencia de dichos flujos a lo largo del tiempo, especialmente en el marco del programa rotativo de bonos emitido por Gabanna.

Durante el período 2020–2024, el arrendatario ha mostrado un crecimiento sostenido reflejo de la consolidación institucional y del aumento progresivo en su base estudiantil.

Desde una perspectiva de riesgo, el arrendatario muestra fortalezas estructurales que contribuyen positivamente a la estabilidad del flujo de arrendamiento hacia Gabanna Investment Corp. Entre ellas destacan la diversificación interna de servicios educativos, el reconocimiento institucional en el ámbito privado y el crecimiento sostenido en su base estudiantil. No obstante, enfrenta desafíos derivados de la presión inflacionaria sobre los costos operativos, la necesidad de mantener márgenes positivos en un entorno de expansión, y la posible sensibilidad del flujo de matrícula ante cambios económicos o demográficos.

En síntesis, el arrendatario presenta una posición financiera sólida, con una trayectoria de crecimiento sostenido en ingresos y una estructura patrimonial equilibrada. Mantiene una capacidad de pago adecuada y una operación estable, factores que aseguran la continuidad de los flujos hacia Gabanna Investment Corp. La consistencia en los pagos de arrendamiento, el crecimiento en la base estudiantil y la calidad del activo físico arrendado refuerzan la solidez del respaldo operativo sobre el cual se sustenta la emisión de bonos corporativos de Gabanna.

Instrumento Calificado
Gabanna Investment Corp., sociedad anónima constituida en la República de Panamá, ha estructurado un programa rotativo de bonos corporativos por un monto total de hasta USD 30 millones, autorizado por su Asamblea Extraordinaria de Accionistas y Junta Directiva en junio de 2025. La emisión se realizará en múltiples series, pudiendo ser series sénior garantizadas, series sénior no garantizadas y/o series subordinadas, de acuerdo con las necesidades del emisor y las condiciones del mercado. Los bonos estarán denominados en dólares estadounidenses, con un valor nominal de USD 1,000 y emitidos en forma desmaterializada y registrada, representados mediante anotaciones en cuenta y listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex).

El programa tiene una vigencia de diez años a partir de la emisión de la primera serie, y su tasa de interés podrá ser fija o variable, determinada por el emisor previo a cada oferta. En caso de tasa variable, esta se calculará con base en la referencia SOFR (o su equivalente) más un margen definido por Gabanna, ajustado a las condiciones del mercado. Los intereses se calcularán sobre el saldo insoluto del capital y podrán pagarse de forma mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, según lo disponga cada suplemento de serie. Asimismo, las condiciones contemplan que la posibilidad de redención anticipada será establecida según lo disponga cada suplemento de serie.

Los fondos netos obtenidos de la emisión, estimados en USD 29.5 millones tras deducir comisiones y gastos, serán destinados prioritariamente a la cancelación de deudas con Banco General, S. A., incluyendo un préstamo por USD 13.9 millones y una línea de adelantos por USD 2.8 millones, el saldo a ser cancelado se establecerá al momento de la emisión toda vez que el préstamo pueda haber tenido amortizaciones y la línea también pueda haber tenido variaciones. El remanente se aplicará a capital de trabajo, pagos a partes relacionadas, invertir en partes relacionadas, otorgar préstamos a partes relacionadas y otros usos corporativos, fortaleciendo la estructura financiera de Gabanna. De acuerdo con el suplemento, el principal flujo de ingresos para el servicio de los bonos de la serie sénior garantizada A provienen del arrendamiento de un bien inmueble al arrendatario, lo que confiere estabilidad y respaldo a las obligaciones del emisor.

Los bienes y derechos que garantizarán cada serie sénior garantizada de los bonos serán determinados por el emisor según sus necesidades y sujeto a las condiciones de mercado. El emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series sénior de la presente emisión mediante la constitución de garantías a favor de uno o varios fideicomisos de garantía, según se establezca en el suplemento de la serie sénior garantizada respectiva. Las garantías aplican únicamente para las series sénior garantizadas. La serie sénior garantizada A será garantizada por la constitución de un fideicomiso de garantía y administración administrado por Prival Trust, S. A., que fungirá como agente fiduciario. Este fideicomiso incorporará bienes inmuebles y derechos derivados del contrato de arrendamiento, así como una cuenta de reserva de liquidez. La documentación relacionada a las garantías será remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores con un plazo de al menos de veinte (20) días hábiles de anticipación a la fecha de oferta respectiva de la serie sénior garantizada que corresponda, para su análisis y previa aprobación, con excepción del contrato de fideicomiso que garantiza la serie sénior garantizada A, la cual se emitirá tan pronto sea debidamente aprobado el Programa por la SMV.

El prospecto también detalla los principales riesgos asociados a la emisión, entre los que destacan los riesgos de liquidez en el mercado secundario, variaciones en las tasas de interés, inflación, y la dependencia operativa de las partes relacionadas, especialmente del arrendatario, que representa aproximadamente el 96 % de los ingresos por arrendamiento de Gabanna. Asimismo, se advierte sobre riesgos de incumplimiento en la constitución o actualización de garantías, redención anticipada, y la posibilidad de suspensión de pagos de intereses en las series subordinadas. No obstante, el emisor mantiene una estructura contractual sólida, con supervisión fiduciaria y cumplimiento regulatorio bajo la Ley del Mercado de Valores de Panamá, que otorga exenciones fiscales a los intereses generados por valores registrados y transados en bolsa.

En conjunto, el programa rotativo de bonos corporativos de Gabanna Investment Corp. representa una alternativa de financiamiento estructurada, regulada y respaldada por activos tangibles y flujos operativos estables, diseñada para optimizar su perfil de deuda y fortalecer su posición patrimonial, manteniendo una relación transparente con los inversionistas bajo la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Fideicomiso de Garantía

El fideicomiso irrevocable de garantía y administración de Gabanna Investment Corp. constituye el principal mecanismo de respaldo para los tenedores de bonos de la serie sénior garantizada A emitidos bajo el programa rotativo de bonos corporativos por hasta USD 30 millones. Administrado por Prival Trust, S. A. en calidad de fiduciario, el fideicomiso tiene como objetivo garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras derivadas de la emisión de la serie sénior garantizada A, mediante la transferencia fiduciaria de los activos y derechos más relevantes del emisor. Entre los bienes fideicomitidos destacan el inmueble arrendado al arrendatario., los flujos derivados de los cánones de arrendamiento, la cuenta de reserva con un saldo mínimo de USD 600 mil, y la prenda sobre la totalidad de las acciones de Gabanna Investment Corp. Este esquema busca otorgar a los inversionistas una estructura de seguridad efectiva, al aislar los activos clave de la empresa y destinarlos prioritariamente al pago de capital e intereses de los bonos de la serie sénior garantizada A. Este fideicomiso podrá garantizar otras series garantizadas del programa siempre y cuando el emisor se encuentre en cumplimiento de las coberturas de garantía, con las obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer, condiciones financieras y no se haya emitido una declaración de vencimiento anticipado, conforme a las obligaciones garantizadas, previa aprobación del agente de pago, registro y transferencia.

El fideicomiso también define un orden de prelación de pagos en caso de incumplimiento, priorizando las obligaciones con los tenedores de las serie sénior garantizada A y estableciendo procedimientos claros para la ejecución fiduciaria de los bienes. Asimismo, contempla la administración de la cuenta de reserva y la supervisión continua del flujo de arrendamiento, asegurando la disponibilidad de fondos suficientes para atender los compromisos financieros del programa. En conjunto, el fideicomiso constituye un instrumento de protección jurídica y financiera que refuerza la solidez estructural del programa de bonos de Gabanna Investment Corp., consolidando la confianza de los inversionistas y el cumplimiento regulatorio bajo la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

El informe de inspección y avalúo corresponde a un globo de terreno con las edificaciones que conforman las instalaciones del arrendatario, inscrito bajo el Folio Real N.º 95279, Rollo 3127, Documento 8, propiedad de Gabanna Investment Corp. El avalúo determina un valor de mercado estimado en USD 43 millones para el conjunto del inmueble, ubicado en la Calle Sin Nombre, a unos 500 metros del Residencial Villa Valencia, en el sector de Costa Sur, corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá.

Tomando en cuenta que la serie sénior garantizada A del programa de bonos corporativos no podrá exceder los USD 19 millones, se proyecta que los bonos garantizados emitidos y en circulación contarán de forma permanente con una cobertura inmobiliaria aproximada de 2.3 veces. Este nivel de respaldo se considera adecuado y ampliamente suficiente, ofreciendo una relación garantía/deuda sólida que fortalece la seguridad de los inversionistas.

Proyecciones Financieras

Emisor – Gabanna Investment Corp.

Las proyecciones financieras y de cobertura presentadas para Gabanna Investment Corp. hasta el año 2035 revelan una estructura económica sólida y una tendencia positiva que refuerza la capacidad del emisor para cumplir con sus obligaciones financieras derivadas del programa rotativo de bonos corporativos. Los ingresos por arrendamiento, que constituyen la principal fuente de flujos, muestran un crecimiento sostenido de USD 2.3 millones en 2025 a USD 3.4 millones en 2035, impulsados por los contratos vigentes con El Colegio de Panamá, S. A. y Eagles Sports, Inc. Este comportamiento permite mantener márgenes operativos elevados, con un EBITDA promedio equivalente al 94–95% de los ingresos, reflejando una gestión eficiente, bajos costos administrativos y una estructura estable de gastos financieros. En consecuencia, la utilidad neta proyectada mejora de manera progresiva, pasando de una pérdida moderada en 2025 a una ganancia superior a USD 1.3 millones al cierre de 2035, lo que evidencia una recuperación financiera sostenida.

En términos de riesgo y capacidad de pago, los indicadores de cobertura confirman la viabilidad y suficiencia de los flujos para atender la deuda. La cobertura de flujos se mantiene estable, con un promedio de 1.4, lo que implica que los ingresos cedidos al fideicomiso superan ampliamente los requerimientos del servicio de deuda sénior. Del mismo modo, la razón EBITDA/servicio de deuda sénior se sitúa consistentemente en 1.3 veces, mostrando un margen operativo saludable que garantiza la atención de los pagos de intereses y capital. El índice deuda sénior/EBITDA desciende gradualmente de 7.8 en 2026 a 2.8 en 2035, lo que refleja una mejora sustancial en la capacidad de desapalancamiento y una reducción del riesgo financiero. En conjunto, las proyecciones confirman que las metas de Gabanna Investment Corp. son realistas y alcanzables, respaldadas por flujos estables, una gestión prudente del endeudamiento y un sólido esquema fiduciario que asegura la protección de los inversionistas y la sostenibilidad del programa a largo plazo.

El Arrendatario

El arrendatario demuestra una capacidad sólida y creciente para cumplir sus compromisos financieros, incluyendo el pago de arrendamiento a Gabanna Investment Corp., que representa un componente esencial de sus gastos operativos. En conjunto, las proyecciones confirman que la institución mantiene un perfil financiero estable, con flujos de efectivo consistentes y suficientes para sostener las obligaciones contractuales, reforzando la viabilidad de los flujos que respaldan el programa de bonos corporativos de Gabanna Investment Corp.

Anexos

Emisor – Gabanna Investment Corp.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CIFRAS EXPRESADAS EN PAB	2020	2021	2022	2023	2024
Activos	**24,312,294**	**24,237,478**	**23,615,945**	**24,622,537**	**25,311,189**
Activos corrientes	**437,668**	**562,314**	**762,557**	**465,814**	**317,242**
Efectivo en bancos	254,820	337,687	673,283	308,402	290,635
Gastos pagados por anticipado y otros activos	182,848	224,627	89,274	157,412	26,407
Activos no corrientes	**23,874,626**	**23,675,164**	**22,853,388**	**24,156,723**	**24,993,947**
Construcción en proceso	0	353,693	284,449	1,356,481	0
Depósito de garantía	9,023	9,023	9,023	9,023	9,023
Propiedad, planta y equipo, incluyendo propiedad de inversión, neto	22,853,426	22,187,152	21,624,442	21,659,615	23,707,505
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	0	0	0	0	70,364
Otras cuentas por cobrar	1,012,177	1,125,296	955,474	1,221,624	1,207,055
Pasivos y patrimonio	**24,312,294**	**24,237,477**	**23,616,944**	**24,622,536**	**25,311,187**
Pasivos	**23,929,045**	**24,726,386**	**24,421,746**	**25,841,202**	**26,867,548**
Pasivos corrientes	**8,828,551**	**9,885,665**	**384,592**	**1,163,237**	**1,406,945**
Cuentas por pagar	24,628	8,696	0	898	4,526
Préstamos bancarios por pagar	8,797,868	9,876,969	377,685	1,160,310	1,388,342
Gastos e impuestos por pagar	6,055	0	6,907	2,029	13,077
Pasivos no corrientes	**15,100,494**	**14,840,720**	**24,037,154**	**24,677,965**	**25,591,603**
Préstamos bancarios por pagar, neto	5,534,940	5,534,940	14,656,539	14,848,324	15,518,416
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8,890,246	8,629,333	8,704,167	9,153,194	9,383,194
Pasivo por impuesto diferido	675,308	676,447	676,448	676,447	679,993
Patrimonio	**383,249**	**-488,908**	**-805,802**	**-1,218,667**	**-1,556,361**
Capital en acciones	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Impuesto complementario	-5,202	-5,202	-5,202	-5,202	-5,202
Utilidad o (déficit) acumulado	378,451	-493,706	-810,600	-1,223,465	-1,561,159

Fuente: Gabanna Investment Corp. / **Elaboración:** PCR

ESTADO DE RESULTADOS CIFRAS EXPRESADAS EN PAB	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos por alquiler	1,233,645	1,091,121	1,514,019	1,687,850	2,093,458
Gastos generales y administrativos	-56,887	-136,947	-52,785	-112,606	-134,184
Gastos financieros	-939,899	-1,081,157	-1,014,625	-1,165,987	-1,403,260
Depreciación y amortización	-693,569	-746,548	-746,051	-802,758	-964,438
Otros ingresos	363	382	227	340	352
Pérdida antes del Impuesto Sobre la Renta	**-456,427**	**-872,149**	**-299,215**	**-393,161**	**-408,052**
Impuesto Sobre la Renta	**0**	**0**	**-17,676**	**-19,706**	**-24,441**
Corriente	0	0	-17,676	-19,706	-24,441
Diferido	0	0	0	0	0
Pérdida del año	**-456,427**	**-872,149**	**-316,891**	**-412,867**	**-432,493**

Fuente: Gabanna Investment Corp. / **Elaboración:** PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

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