

PROSPECTO INFORMATIVO PANAMA COMMERCIAL PROPERTIES, S.A.



BONOS CORPORATIVOS US\$75,000,000.00

Panama Commercial Properties, S.A. es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 16,058 de 19 de septiembre de 2011 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a Folio No. 747835 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 23 de septiembre de 2011, con domicilio comercial en Edificio Plaza Obarrio Piso 2, Oficina 201, Avenida Samuel Lewis, Ciudad de Panamá.

La Asamblea de Accionistas de Panama Commercial Properties, S.A., en reunión celebrada el 26 de junio de 2025, autorizó la emisión y oferta pública de bonos corporativos en forma nominativa y registrada, por un valor nominal de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, sujeto al registro de los mismos en la SMV y su listado en Latinex. Al 31 de marzo de 2025, la relación monto total de esta Emisión sobre el capital pagado del Emisor es de 89.07x. Los Bonos serán emitidos en hasta tres (3) series, a saber, Bonos Serie A (Senior), Bonos Serie B (Senior) y Serie C (Subordinada), con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. El monto de los Bonos Serie A (Senior) será de hasta Veintinueve Millones Novecientos Setenta y Tres Mil Dólares (US\$29,973,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y tendrán un vencimiento de quince (15) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie. El monto de los Bonos Serie B (Senior) será de hasta Treinta Millones Veintisiete Mil Dólares (US\$30,027,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie B (Senior) será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha serie. El monto de los Bonos Serie C (Subordinada) será de hasta Quince Millones de Dólares (US\$15,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y tendrán un vencimiento de veinte (20) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha serie. La Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, monto, y, en general, cualquier otro término y condición que no haya sido definido en este Prospecto Informativo, de los Bonos Serie A (Senior), de los Bonos Serie B (Senior) y de los Serie C (Subordinada), serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y serán comunicadas, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie que corresponda. La Tasa de Interés de los Bonos Serie A (Senior) será: (i) desde su respectiva Fecha de Emisión hasta cumplir el primer aniversario, una tasa fija de siete por ciento (7.00%) anual, (ii) una vez cumplido el primer aniversario, y hasta que se cumpla el segundo aniversario, una tasa fija de siete punto cinco por ciento (7.50%) anual, (iii) una vez cumplido el segundo aniversario y hasta que se cumpla el séptimo aniversario, una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de dos punto ochocientos setenta y cinco por ciento (2.875%) anual, sujeto a un mínimo de seis punto cincuenta por ciento (6.50%) anual, y (iv) cumplido el séptimo aniversario hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de tres por ciento (3.00%) anual, sujeto a un mínimo de seis punto cincuenta por ciento (6.50%) anual. La Tasa de Interés de los Bonos de la Serie B y de los Bonos de la Serie C, que podrá ser fija o variable, será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y serán comunicadas, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie que corresponda. Los intereses de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior) serán pagados trimestralmente sobre el Saldo Insoluto a Capital de la respectiva Serie en cada Día de Pago de Intereses el 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento correspondiente, o la Fecha de Redención Anticipada, de haberla. En el caso de los Bonos Serie C (Subordinada) el pago de intereses será los días quince (15) del mes diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada, de haberla. Dicho pago de intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) está sujeto al cumplimiento de las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada). La base del cálculo que se utilizará para el cómputo de los intereses serán los días transcurridos en el periodo y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360). El pago de capital de los Bonos Serie A (Senior) será pagadero mediante amortizaciones trimestrales a ser realizadas en cada Día de Pago de Intereses, quedando el Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior) sujetos a la Mecánica de Barrido de Efectivo, y un último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de acuerdo a un cronograma de amortización, según se detalla en la Sección III.A.7 de este Prospecto Informativo. Los pagos de capital de los Bonos Serie B (Senior) serán acordados entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y será comunicado, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. El Emisor a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará a cada Tenedor Registrado el capital de los Bonos Serie C (Subordinada) mediante un (1) solo pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie C (Subordinada). Con respecto a los Bonos Serie A (Senior), (i) desde la Fecha de Liquidación y hasta cumplirse el tercer aniversario, el Emisor no podrá redimir los Bonos de dicha Serie A (Senior), (ii) una vez cumplido el tercer aniversario y hasta que se cumpla el cuarto aniversario, el Emisor podrá redimir los Bonos de dicha Serie A (Senior), sujeto al pago de una prima de redención, y (iii) una vez cumplido el cuarto aniversario, en adelante, el Emisor podrá redimir los Bonos de dicha Serie A (Senior) sin ninguna penalidad. Los términos y condiciones de las redenciones anticipadas de los Bonos Serie B (Senior) y de los Bonos Serie C (Subordinada) serán acordados entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y serán comunicadas, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. Así también, el Emisor deberá hacer redenciones obligatorias de los Bonos de las Series Senior sin penalidad, conforme a lo detallado en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo. La Emisión contará con un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG Trust, Inc., en calidad de fiduciario, el cual será constituido por el Emisor y por la sociedad Parking Management Panamá, Inc., en calidad de Fideicomitente y de Fideicomitante Garante, respectivamente, para garantizar el pago de capital e intereses de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior), sujeto al orden de prelación que se establezca en el mismo, contemplando el pago de intereses e intereses moratorios y, luego, aplicando los fondos remanentes a los saldos adeudados en concepto de capital, y que contendrá principalmente (i) primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles, (ii) cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles, (iii) cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento, presentes y futuros, (iv) la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, tal y cual se describe en la Sección III. G de este Prospecto Informativo, y (v) el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, consistente en una suma equivalente a los fondos que cubran en todo momento por lo menos el próximo pago trimestral de capital e intereses que corresponda pagar bajo los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior). Parking Management Panamá, Inc. será garante de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior). Los Bonos Serie C (Subordinada) no estarán garantizados. Los Bonos Serie C (Subordinada) estarán subordinados en sus pagos de intereses y capital mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación, y a todos los pasivos financieros existentes y futuros del Emisor. La Emisión cuenta con una calificación de riesgo de BBB- para los Bonos Senior, y BB- para los Bonos Subordinados, otorgada por Moody's Local Panamá el 15 de enero de 2026. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN.**

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%

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

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

	Precio al Público	Gastos de la Emisión	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	1,000	0.49%	99.51%
Total	75,000,000.00	364,771	74,635,229

* Incluye la Comisión de Suscripción y Venta de los Bonos.

Fecha de Oferta Inicial: 15 de enero de 2026

Resolución No. SMV- 10-26 del
12 de enero de 2026

Fecha de Impresión: 15 de enero de 2026

 **Banco General**
Banco General, S.A.
Suscriptor

 **INSIGNIA**
Estructurador

AA

DIRECTORIO

Panama Commercial Properties, S.A.

Emisor

Edificio Plaza Obarrio Piso 2, Oficina 201,
Avenida Samuel Lewis, Ciudad de Panamá

Apartado: No Disponible

Panamá, República de Panamá

Atención: Francisco Gómez

Teléfono: +507 (213-1516)

f.gomez@pci.com.pa

Insignia Financial, Corp.

Estructurador

PH Capital Plaza, Piso 6, Oficina 605

Costa del Este, Paseo Roberto Motta

Apartado: No disponible

Panamá, República de Panamá

Teléfono +(507) 202-3075

Atención: Michelle Díaz

Emisiones@insigniafa.com

BG Valores, S.A.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa

Plaza Banco General, Mezzanine

Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50

Apartado 0816-00843

Panamá, República de Panamá

Atención: Carlos Samaniego

Teléfono 205-1700 / Fax 205-1712

csamaniego@bgeneral.com

Superintendencia del Mercado de Valores

Entidad de Registro

PH Global Plaza, Piso 8

Calle 50

Apartado 0832-2281 WTC

Panamá, República de Panamá

Teléfono 501-1700

www.supervalores.gob.pa

Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Central de Custodia

Edificio Latinex – PB

Avenida Federico Boyd y Calle 49

Apartado 0823-04673

Panamá, República de Panamá

Atención: María Guadalupe Caballero

Correo electrónico: operaciones@latinexgroup.com

Teléfono 214-6105 / Fax 214-8175

Sitio web: www.latinexcentral.com

Banco General, S.A.

Suscriptor y Agente de Pago, Registro y Transferencia

Torre Banco General, Piso E-4

Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B-Sur

Apartado 0816-00843

Panamá, República de Panamá

Atención: Gary Chong Hon

Teléfono 303-5001

gchong@bgeneral.com

BG Trust, Inc.

Agente Fiduciario

Torre Banco General Piso, E-4

Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B Sur

Apartado 0816-00843

Panamá, República de Panamá

Teléfono +(507) 303-8160

Atención: Gabriela Zamora

gzamora@bgeneral.com

Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

Listado

Edificio Latinex

Avenida Federico Boyd y Calle 49

Apartado 0823-00963

Panamá, República de Panamá

Atención: Olga Cantillo

Teléfono 269-1966 / Fax 269-2457

Correo electrónico: bolsa@latinexgroup.com

Página web: www.latinexbolsa.com

Alemán, Cordero, Galindo & Lee

Asesores Legales

Edificio Humboldt, Piso 2

Calle 53 Este, Urbanización Marbella

Apartado 0819-09132

Panamá, República de Panamá

Atención: Rafael Marquinez

Teléfono 269-2620 / Fax 264-3257

rmarquinez@alcogal.com

Moody's Local

Calificadora de Riesgo

Edificio Insigne – 10th Piso

Oficina 10-07

San Salvador, El Salvador

Atención: Marco Orantes y/o René Medrano

marco.orantes@moodys.com y/o

Rene.Medrano@moodys.com

Teléfono: +503.2243.7419

ÍNDICE

I.	RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISION	5
II.	FACTORES DE RIESGO.....	21
A.	DE LA OFERTA.....	21
B.	DEL EMISOR.....	27
C.	DEL ENTORNO.....	29
D.	DE LA INDUSTRIA.....	30
III.	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA.....	31
A.	DETALLES DE LA OFERTA.....	31
B.	PLAN DE DISTRIBUCION DE LOS BONOS	66
C.	MERCADOS	68
D.	GASTOS DE LA EMISION	69
E.	USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	69
F.	IMPACTO DE LA EMISIÓN	70
G.	DESCRIPCIÓN DE GARANTÍAS	71
IV.	INFORMACIÓN DEL EMISOR	91
A.	HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR.....	91
B.	CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	92
C.	CAPITAL ACCIONARIO	94
D.	PACTO SOCIAL DEL EMISOR.....	94
E.	DESCRIPCIÓN DE NEGOCIOS DEL EMISOR.....	95
F.	DESCRIPCIÓN DE LA INDUSTRIA.....	95
G.	RESTRICCIONES MONETARIAS	96
H.	LITIGIOS LEGALES	96
I.	SANCIONES ADMINISTRATIVAS.....	96
J.	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	96
K.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (NETO DE DEPRECIACIÓN).....	96
L.	INVESTIGACIÓN, DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS.....	97
M.	INFORMACION DE TENDENCIAS	97
V.	ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL EMISOR.....	97
A.	RESUMEN DE LAS CIFRAS FINANCIERAS DEL EMISOR	97
B.	FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL EMISOR.....	101
C.	ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS DEL EMISOR.....	109
VI.	DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS.....	109
A.	DIRECTORES Y EJECUTIVOS.....	109
B.	ASESORES LEGALES	111
C.	AUDITORES EXTERNOS	112
D.	ASESORES FINANCIEROS	112
E.	DESIGNACIÓN POR ACUERDOS O ENTENDIMIENTOS	112
F.	COMPENSACIÓN	112
G.	GOBIERNO CORPORATIVO.....	112
H.	EMPLEADOS	113
VII.	PROPIEDAD ACCIONARIA	113
VIII.	PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES.....	113

A.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	113
IX.	TRATAMIENTO FISCAL	114
X.	ANEXOS.....	115
A.	ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS	115
B.	ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS	115
C.	GLOSARIO DE TÉRMINOS	115
D.	INFORME DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO	115

I. RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISION

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 la misma. El inversionista potencial interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo y solicitar aclaración en caso de no entender alguno de los términos y condiciones, incluyendo los factores de riesgo de la emisión.

Emisor:	Panama Commercial Properties, S.A.
Instrumento:	Bonos Corporativos, registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex) a ser emitidos en hasta tres (3) series denominadas como “Bonos Serie A (Senior)”, “Bonos Serie B (Senior)” y “Bonos Serie C (Subordinada)”.
Calificación de Riesgo:	BBB-.pa para los Bonos Senior y BB.pa para los Bonos Subordinados, emitida por Moody’s Local Panama, el 15 de enero de 2026.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América.
Precio de Colocación:	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la venta en el mercado primario a un precio a la par; es decir, al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado.
Uso de los Fondos:	Los fondos netos producto de esta Emisión, un monto aproximado de US\$74,635,229, una vez descontados las comisiones y gastos, serán utilizados según se describe en la <u>Sección III.E.</u> de este Prospecto Informativo.

Bonos Serie A (Senior): Cancelar (i) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Panama Commercial Properties, S.A. a una tasa de interés anual de 7.00% más 1% de FECI, con plazo de un año y saldo de US\$14,830,000 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (ii) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Panama Commercial Properties a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo de US\$10,756,381 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (iii) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Parking Management Panamá, Inc. a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo US\$3,109,016 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (iv) para sufragar, en general, los gastos de la emisión y (vi) para fondear la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda con el Balance Requerido.

Bonos Serie B (Senior): Los fondos producto de los Bonos Serie B (Senior) serán utilizados de forma individual o en conjunto para cualesquiera de los siguientes usos, sin implicar ningún tipo de limitación, a saber: (i) amortización de obligaciones financieras, (ii) inversiones de capital, y/o (iii) capital de trabajo. Sin perjuicio de lo anterior, el uso de fondos respectivos de los Bonos Serie B (Senior), serán comunicados por el Emisor a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, mediante la presentación de un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado en el Sistema Electrónico de Remisión de Información (en lo sucesivo, “SERI”), con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie que se trate.

Bonos Serie C (Subordinada): Los fondos producto de los Bonos Serie C (Subordinada) serán utilizados de forma individual o en conjunto para cualesquiera de los siguientes usos, sin implicar ningún tipo de limitación, a saber: (i) amortización de obligaciones financieras, (ii) inversiones de capital, (iii) capital de trabajo, y/o (iv) cancelar cuentas por pagar a accionistas o partes relacionadas del Emisor. Sin perjuicio de lo anterior, el uso de fondos respectivos de los Bonos Serie C (Subordinada), serán comunicados por el Emisor a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, mediante la presentación de un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado en el SERI, con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie que se trate

Monto Total de la Oferta:

Hasta US\$75,000,000.00, dividido en hasta tres (3) Series, según se presenta a continuación:

Bonos Serie A (Senior): Hasta US\$29,973,000.00. El monto a ser emitido de los Bonos Serie A (Senior) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicado, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha Serie.

Bonos Serie B (Senior): Hasta US\$30,027,000.00. El monto a ser emitido de los Bonos Serie B (Senior) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicado, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha Serie.

Bonos Serie C (Subordinada): Hasta US\$15,000,000.00. El monto a ser emitido de los Bonos Serie C (Subordinada) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicado, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha Serie.

Fecha de la Oferta Inicial:

15 de enero 2026

Fecha de Oferta de los Bonos Serie A (Senior), Bonos Serie B (Senior) y Bonos Serie C (Subordinada)

La Fecha de Oferta de cada Serie será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y será comunicada, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie.

Fecha de Liquidación:

La Fecha de Liquidación de cada Serie será comunicada, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie.

Estructurador:

Insignia Financial, Corp.

Suscriptor y Monto de la Suscripción:

Banco General, S.A. ha emitido un compromiso de suscribir, en base a los términos descritos en la Sección III.B de este Prospecto, la totalidad de los Bonos Serie A (Senior), es decir hasta US\$29,973,000.00. Adicionalmente, Banco General, S.A. tendrá la primera opción, pero no estará obligado, para suscribir hasta US\$30,027,000.00 de los Bonos Serie B (Senior), también en base a los términos descritos en la Sección III.B de este Prospecto Informativo.

El compromiso de suscripción conlleva la compra de los Bonos Serie A (Senior) y, en el caso de que el Banco General, S.A. opte por ejercer su primera opción, de los Bonos Serie B (Senior), bajo los términos fijados, a un precio del 100% del valor nominal, siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo con todas las condiciones precedentes para el desembolso, según las mismas se describen en la Sección III.B de este Prospecto Informativo.

Fecha de Vencimiento:

Bonos Serie A (Senior): 15 años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

Bonos Serie B (Senior): La Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie B (Senior) será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada, por el Emisor a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha Serie.

Bonos Serie C (Subordinada): 20 años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

Tasa de interés:

Bonos Serie A (Senior): (i) desde la Fecha de Emisión hasta cumplir el primer aniversario, una tasa fija de siete por ciento (7.00%) anual, (ii) cumplido el primer aniversario y hasta que se cumpla el segundo aniversario, una tasa fija de siete punto cinco por ciento (7.50%) anual, (iii) cumplido el segundo aniversario y hasta que se cumpla el séptimo aniversario, una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de dos punto ochocientos setenta y cinco por ciento (2.875%) anual, sujeto a un mínimo de seis punto cincuenta por ciento (6.50%) anual, y (iv) cumplido el séptimo aniversario hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de tres por ciento (3.00%) anual, sujeto a un mínimo de seis punto cincuenta por ciento (6.50%) anual. La tasa SOFR a Plazo, cuando aplique, será revisable trimestralmente, y la misma será notificada por el Emisor, mediante un comunicado de hecho de importancia, a la SMV y a Latinex, a través del SERI, y notificada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, al Fiduciario, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

Bonos Serie B (Senior) y Bonos Serie C (Subordinada): La tasa de interés podrá ser una tasa fija o variable o cualquier combinación de estas (incluyendo la conversión de tasa fija a tasa variable o viceversa), que será acordada entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y será comunicada, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

En caso de que se trate de una Serie con una tasa de interés variable, los Bonos Serie B (Senior) y los Bonos Serie C (Subordinada), devengarán una tasa de interés equivalente a SOFR a Plazo más un margen aplicable y que podrá tener

una tasa mínima. En caso de ser una tasa de interés variable, la tasa será revisable trimestralmente y la misma será notificada por el Emisor, mediante un comunicado de hecho de importancia, a través del SERI, a la SMV y a Latinex y notificada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Fiduciario, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

Tasa de Sucesión:

Si antes de la finalización de cualquier Período de Interés de cualquier Serie con tasa variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina y, en el momento en que se estime conveniente, según instrucciones que reciba de parte de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Senior, le notifica al Emisor, que ha ocurrido cualquiera de los eventos establecidos en la Sección III.A.6 del Prospecto Informativo en relación con la indisponibilidad o imposibilidad de determinación de la Tasa SOFR o de la Tasa SOFR a Plazo, se han establecido mecanismos para el establecimiento de una Tasa de Sucesión y en caso que ello no se logre en ese caso se considerarán de plazo vencido los Bonos de la Serie con tasa variable.

Denominaciones:

US\$1,000 o sus múltiplos

Base de cálculo:

Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en cada Período de Interés y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos/360).

Periodo de Interés:

El período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en el primer Día de Pago de Intereses y cada período sucesivo que comienza en un Día de Pago de Intereses y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente, o de ser el caso, en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

Pago de Intereses:

Bonos Serie A (Senior): Los intereses serán pagados trimestralmente en cada Día de Pago de Intereses de cada año sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A (Senior) hasta la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A (Senior) o Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

Bonos Serie B (Senior): Los intereses serán pagados trimestralmente en cada Día de Pago de Intereses de cada año sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie B (Senior) hasta la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie B (Senior) o Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

Bonos Serie C (Subordinada): Los intereses serán pagados anualmente los días quince (15) del mes de diciembre de cada año sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie C (Subordinada) hasta la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie C (Subordinada) o Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

Solo se podrán realizar pagos de intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) una vez se cumpla con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada).

Si un Día de Pago de Intereses, la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada cayera en una fecha que no fuese un Día Hábil, el Día de Pago de Intereses, la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicho Día de Pago de Intereses a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Intereses subsiguiente, con excepción del último pago en la Fecha de

Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

Pago a Capital:

Bonos Serie A (Senior): Los pagos de capital de los Bonos Serie A (Senior) serán mediante amortizaciones trimestrales en cada Día de Pago de Intereses, y un último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos (el "Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior)") de acuerdo al siguiente cronograma de amortización:

Año	Pago trimestral	Pago anual
1	\$ 50,000	\$ 200,000
2	\$ 62,500	\$ 250,000
3	\$ 125,000	\$ 500,000
4	\$ 125,000	\$ 500,000
5	\$ 125,000	\$ 500,000
6	\$ 125,000	\$ 500,000
7	\$ 187,500	\$ 750,000
8	\$ 187,500	\$ 750,000
9	\$ 187,500	\$ 750,000
10	\$ 187,500	\$ 750,000
11	\$ 187,500	\$ 750,000
12	\$ 187,500	\$ 750,000
13	\$ 187,500	\$ 750,000
14	\$ 187,500	\$ 750,000
15	\$ 187,500	\$ 750,000
Al vencimiento		\$ 20,773,000
Total		\$ 29,973,000

El Monto del *Balloon* de los Bonos Serie A (Senior) queda sujeto a la Mecánica de Barrido de Efectivo.

Bonos Serie B (Senior): Los pagos de capital de los Bonos Serie B (Senior) serán acordados entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y será comunicado, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Bonos Serie C (Subordinada): El Emisor a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará a cada Tenedor Registrado el capital de los Bonos Serie C (Subordinada) mediante un (1) solo pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie C (Subordinada).

Si la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, según sea el caso, se extenderá hasta el Día Hábil inmediatamente posterior.

Mecánica de Barrido de Efectivo: Es el barrido de efectivo con respecto a los fondos excedentes en la Cuenta de Concentración (pero manteniendo un saldo mínimo en dicha Cuenta de US\$500.00 en todo momento) que deberá realizarse anualmente con los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración y que el Fiduciario deberá transferir al Agente de Pago para ser aplicados al capital del Monto del *Ballon* de los Bonos Serie A (Senior), a prorrata, en el primer Día de Pago de Intereses de cada año.

Intereses Moratorios: Si el Emisor no realiza el pago del capital, intereses, prima de redención, o cualquier otro pago previsto bajo los Bonos Senior en la fecha que corresponda, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dichos Bonos Senior, además de la Tasa de Interés, intereses moratorios sobre las sumas que hubiere dejado de pagar a una tasa de dos por ciento (2%) anual, de conformidad con lo establecido en la Sección III.A.9 del presente Prospecto Informativo.

Redención Anticipada:

a. Redenciones Opcionales

Bonos Serie A (Senior): Con respecto a los Bonos Serie A (Senior), (i) desde la Fecha de Emisión y hasta cumplirse el tercer aniversario, el Emisor no podrá redimir los Bonos de dicha Serie A (Senior), (ii) cumplido el tercer aniversario, de la Fecha de Emisión, y hasta que se cumpla el cuarto aniversario, el Emisor podrá redimir los Bonos de dicha Serie A (Senior), sujeto al pago de una prima de redención equivalente al ciento dos por ciento (102%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos más intereses acumulados a la Fecha de Redención Anticipada, y (iii) cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión, en adelante, el Emisor podrá redimir los Bonos de dicha Serie A (Senior) sin ninguna penalidad, conforme a lo establecido en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo.

Bonos Serie B (Senior) y Bonos Serie C (Subordinada): Los términos y condiciones de las redenciones anticipadas de los Bonos Serie B (Senior) y de los Bonos Serie C (Subordinada) serán acordados entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y serán comunicadas, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

b. Redenciones Obligatorias sin Penalidad

Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior): El Emisor tendrá la obligación de redimir parcialmente los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior), sin penalidades, si realiza ventas de Bienes Inmuebles, por al menos el 75% del valor de dicha venta. De la misma manera, el Emisor tendrá la obligación de redimir parcialmente los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior), sin penalidades, (i) con los fondos provenientes de pagos de penalidades por cancelaciones anticipadas de los Contratos de Arrendamiento, sujeto a los mínimos establecidos más adelante en la Sección III.A.11 de este Prospecto y (ii) con los fondos provenientes de la Mecánica de Barrido de Efectivo para amortizar el Monto del *Ballon* de los Bonos Serie A (Senior), a prorrata, de conformidad con la Sección III.A.7 de este Prospecto Informativo.

Adicionalmente, el Emisor estará obligado a redimir los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) parcialmente, sin el pago de una prima

y por el monto de la suma que se reciba en cada caso, en el evento de que se reciba un Pago de Seguros como consecuencia del pago de un Evento Catastrófico consistente en la pérdida o daño de un activo propiedad del Emisor que interfieran con la operación y los recursos recibidos no se destinen a la reposición del activo sujeto al siniestro, conforme a lo dispuesto en la Sección III.A.14.w de este Prospecto Informativo y las cláusulas de los demás Documentos de la Emisión.

c. Condiciones comunes aplicables a las Redenciones Anticipadas

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

En caso de realizarse una redención anticipada, el pago se realizará a pro-rata entre los Tenedores Registrados de los Bonos a ser redimidos.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Cien Mil Dólares (US\$100,000.00) y pagadera en múltiplos enteros de Mil Dólares (US\$1,000.00), a menos que el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos, o en caso que la redención se realice con flujos provenientes de la venta de locales hipotecados, donde el valor neto recibido de dicha venta resulte en un monto inferior a Cien Mil Dólares (US\$100,000.00).

El Emisor notificará por escrito al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a la SMV y Latinex, con treinta (30) días calendarios de antelación a la Fecha de Redención Anticipada, salvo en los casos de aquellas redenciones que se realicen con los fondos provenientes de la Mecánica de Barrido de Efectivo en los cuales no aplicará dicho período de notificación previa. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. En todos los casos, la redención anticipada se hará en un Día de Pago de Intereses (la “Fecha de Redención Anticipada”) y comprenderá el pago del precio de redención calculado conforme a lo previsto en esta Sección. La comunicación referida en este párrafo, en lo que respecta a la SMV y a Latinex, se hará mediante un hecho de importancia que se remitirá a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI).

Fideicomiso de Garantía:

Los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior): Los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) de la Emisión estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía (el “Fideicomiso de Garantía”) con el Agente Fiduciario, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior) conforme a los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, el cual será constituido a más tardar en la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior).

El Fideicomiso de Garantía contendrá los siguientes bienes y derechos:

1. Aporte inicial por la suma de US\$1,000.00, a razón de US\$500.00 para la apertura de la Cuenta de Concentración, y US\$500.00 para la apertura de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, el cual se deberá mantener como balance mínimo para ambas cuentas y

todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía;

2. Los derechos reales dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre Bienes Inmuebles actuales de propiedad del Emisor y del Garante, cuyo valor de venta rápida o liquidación forzosa, según avalúo por un evaluador aceptable al Agente Fiduciario, deberá cubrir en todo momento la Cobertura de Garantías. El Emisor contará con un plazo de sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), para constituir, y para causar que el Garante constituya, esta hipoteca y anticresis.
3. Los dineros que reciba el Agente Fiduciario producto de la ejecución de garantías reales en caso de ser esto necesario según lo dispuesto en la Sección III.G de este Prospecto Informativo y el Fideicomiso de Garantía.
4. El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor y/o al Garante por el asegurador (aceptable al Agente Fiduciario) de los Bienes Inmuebles hipotecados o que se lleguen a hipotecar a favor del Agente Fiduciario, en virtud del endoso de las pólizas de seguro de incendio usuales para este tipo de inmuebles sobre los Bienes Inmuebles que constituyen parte de las garantías de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior) de la Emisión por una suma no menor al 80% del valor de las mejoras, presentes y futuras, según avalúo de dichos inmuebles. Dicho endoso a favor del Agente Fiduciario seguido del número de identificación del fideicomiso será realizado en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), y en el caso de Bienes Inmuebles que sean hipotecados a favor del Agente Fiduciario con posterioridad a dicho plazo inicial, a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde la constitución de la hipoteca sobre dicho inmueble.
5. Los dineros que reciba el Agente Fiduciario derivados de la cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los créditos derivados de los Contratos de Arrendamiento que celebre el Emisor y/o el Garante sobre los Bienes Inmuebles, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), para formalizar, y para causar que el Garante constituya, esta cesión. En el caso de los Contratos de Arrendamiento que sean firmados con posterioridad a dicho plazo inicial, el Emisor contará con un plazo de hasta treinta (30) días calendario desde el momento de su firma, para formalizar, y para causar que el Garante formalice, la cesión de los cánones de arrendamiento de dichos Contratos de Arrendamientos futuros. Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia de que el Emisor y/o el Garante podrán suscribir Contratos de Arrendamiento que correspondan a los siguientes supuestos específicos: (i) Contratos de Arrendamiento celebrados con Autoridades Gubernamentales; y (ii) Contratos de Arrendamiento cuyos cánones mensuales sean de hasta Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,500.00). En cualquiera de estos dos supuestos, los cánones de arrendamiento derivados de tales contratos serán cedidos a título de garantía de forma suspensiva, por lo que el Emisor y/o el Garante continuarán percibiendo directamente dichos pagos y estarán

obligados a depositarlos en la Cuenta de Concentración, a más tardar el décimo (10mo) Día Hábil siguiente a su recibo.

Adicionalmente, en caso de que ocurra un Evento de Incumplimiento, se entenderá y quedará convenido que el Agente Fiduciario podrá, a su entera discreción, notificar, requerir y cobrar directamente al arrendatario del Contrato de Arrendamiento celebrado con la respectiva Autoridad Gubernamental los montos correspondientes a los cánones de arrendamiento y depositarlos en la Cuenta de Concentración.

6. Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda del Fideicomiso de Garantía, la cual deberá mantener en todo momento el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
7. Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía, que estarán sujetos a las condiciones y restricciones de disposición que se establecen en el Contrato de Fideicomiso;
8. Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Agente Fiduciario con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía;
9. Los intereses y demás réditos que generen los bienes del Fideicomiso.

Para mayor detalle sobre las garantías de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior) ver la Sección III.G del presente Prospecto Informativo.

Bonos Serie C (Subordinada): Los Bonos Serie C (Subordinada) no tienen garantías reales ni tangibles.

Garante de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior) Parking Management Panamá, Inc. una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y ésta debidamente inscrita con al Folio No. 767714 de la Sección Mercantil del Registro Público (“PMPI” o el “Garante”).

PMPI será garante única y exclusiva de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior)

Agente Fiduciario: BG Trust, Inc. (el “Fiduciario” o “Agente Fiduciario”)

Agente de Registro, Pago, y Transferencia: Banco General, S.A.

Registro: Superintendencia del Mercado de Valores (“SMV”)

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

Casa de Valores y Puesto de Bolsa: BG Valores, S.A. actuará como Puesto de Bolsa exclusivo para la venta de los Bonos en mercado primario.

Prelación de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior): Los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada por el Emisor. El Emisor acuerda hacer lo necesario para que sus obligaciones de pago derivadas de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) tengan, en todo momento, un estatus por lo menos *pari passu* respecto de sus otras obligaciones de pagos

no garantizadas, presentes y futuras, excepto por aquellas obligaciones que por Ley tengan prelación.

Subordinación de la Serie C (Subordinada)

Los Bonos Serie C (Subordinada) estarán subordinados en sus pagos de intereses y capital mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación. Solo se podrán realizar pagos de intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) una vez se cumpla con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada).

Modificaciones y Cambios:

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare la modificación de términos y condiciones de los Bonos Corporativos será remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) y se trate de modificaciones, cambios o dispensas de términos y condiciones relativos a los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior):

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), los términos y condiciones de cualquiera de los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) podrán ser modificados o dispensados, por iniciativa del Emisor, con el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la tasa de interés, plazo, redención anticipada, pago a capital, y/o garantías de cualquiera de los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), para las cuales se requerirá el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior.

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) y se trate de modificaciones, cambios o dispensas de términos y condiciones relativos a los Bonos Serie C (Subordinada):

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), los términos y condiciones de cualquiera de los Bonos Serie C (Subordinada) podrán ser modificados o dispensados, por iniciativa del Emisor, con el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados más el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la tasa de interés, plazo, redención anticipada y/o pago a capital de los Bonos Serie C (Subordinada), para las cuales se requerirá el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados más el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior.

Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) y se trate de modificaciones, cambios o dispensas de términos y condiciones relativos a los Bonos Serie C (Subordinada):

Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), los términos y condiciones de los Bonos Serie C (Subordinada) podrán ser modificados o dispensados, por iniciativa del Emisor, con el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados, excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la tasa de interés, plazo, redención anticipada y/o pago a capital de los Bonos Serie C (Subordinada), para las cuales se requerirá el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados.

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

Obligaciones Financieras:

Mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, el Emisor se obliga, sin limitación, entre otras, a cumplir con las siguientes condiciones financieras:

Bonos Serie A (Senior)

1. Mantener una Cobertura de Garantías igual o mayor a 140%.
2. Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda Senior de (i) 1.10x desde la Fecha de Oferta de la Serie A hasta que se cumpla el tercer aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), (ii) 1.15x cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta que se cumpla el quinto aniversario de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), (iii) 1.20x cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta se cumpla el octavo aniversario, y, (iv) 1.25x cumplido el octavo aniversario de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A (Senior) o su Fecha de Redención Anticipada, de haberla.
3. Esté en cumplimiento con el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, mediante el depósito de fondos en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.

Bonos Serie B (Senior)

Las condiciones financieras de los Bonos Serie B (Senior) serán acordadas entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y serán comunicadas, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

En caso de que se mantengan vigentes simultáneamente Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), y ambas series establezcan condiciones financieras de naturaleza similar (por ejemplo, razones financieras, “ratios” o métricas comparables), pero con umbrales, metodologías o valores de referencia distintos, se entenderá que, para efectos del cumplimiento por parte del Emisor

y del Garante, aplicará aquella condición financiera que resulte más exigente, estricta o conservadora para el Emisor y para el Garante.

Política de Dividendos:

A partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), la política de dividendos del Emisor se regirá por los términos y condiciones de la Emisión. Mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación, el Emisor no podrá realizar pagos de dividendos. Una vez las Series Seniors hayan sido repagadas o redimidas en su totalidad, sólo se decretarán y pagarán dividendos en la medida en que el Emisor esté cumpliendo con todos los términos y condiciones de la Emisión.

Condiciones para Pagos Restringidos:

El Emisor únicamente podrá realizar Pagos Restringidos luego de que las Series Senior hayan sido repagadas o redimidas en su totalidad, y el Emisor se encuentre en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la Emisión.

Central de Custodia:

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

Ley Aplicable:

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

Asesores Legales:

Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL")

Gastos de la Emisión:

Todos los gastos de la Emisión serán por cuenta del Emisor e incluirán, entre otros, registros, gastos legales, gastos de impresión, ITBMS (de aplicar), publicación y gastos de inscripción con la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Tratamiento Fiscal:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: De conformidad con el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado), para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y la enajenación de los mismos se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

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

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

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

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

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

Para mayor detalle, ver Sección IX de este Prospecto Informativo.

Principales Riesgos de la Emisión: Los principales riesgos de la Emisión incluyen:

A. De la Oferta

- **Riesgo por Ausencia Temporal de Constitución de Garantía para el Pago de Intereses y Capital de los Bonos:** A la fecha de autorización del registro y del presente Prospecto Informativo, y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos establecidos para ello, los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) no cuentan con garantía.

Para la constitución de las garantías, el Emisor y el Garante contarán con ciertos plazos, a saber:

El Emisor y el Garante constituirán un Fideicomiso de Garantía, a más tardar en la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), a favor del cual se aportarán, entre otras, las siguientes garantías:

(i) garantías hipotecarias y anticréticas, para lo cual el Emisor contará con un plazo de sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) para constituir, y para causar que el Garante constituya, la hipoteca y anticresis

correspondientes; (ii) las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles, mediante el endoso a favor del Agente Fiduciario de las pólizas de seguro contra incendio usuales para este tipo de inmuebles. Dicho endoso deberá realizarse dentro de un plazo de sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior); en el caso de Bienes Inmuebles que sean hipotecados a favor del Agente Fiduciario con posterioridad a dicho plazo inicial, el endoso deberá efectuarse a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la constitución de la hipoteca sobre el inmueble correspondiente; (iii) los créditos derivados de los Contratos de Arrendamiento, para lo cual el Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) para formalizar, y para causar que el Garante formalice, la cesión de dichos créditos. En el caso de Contratos de Arrendamiento que se firmen con posterioridad a dicho plazo inicial, el Emisor contará con un plazo de hasta treinta (30) días calendario desde la fecha de su firma para formalizar, y para causar que el Garante formalice, la cesión de los cánones de arrendamiento correspondientes.

Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia de que el Emisor y/o el Garante podrán suscribir Contratos de Arrendamiento que correspondan a los siguientes supuestos específicos: (i) Contratos de Arrendamiento celebrados con Autoridades Gubernamentales; y (ii) Contratos de Arrendamiento cuyos cánones mensuales sean de hasta Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,500.00). En cualquiera de estos dos supuestos, los cánones de arrendamiento derivados de tales contratos serán cedidos a título de garantía de forma suspensiva, por lo que el Emisor y/o el Garante continuarán percibiendo directamente dichos pagos y estarán obligados a depositarlos en la Cuenta de Concentración, a más tardar el décimo (10mo) Día Hábil siguiente a su recibo.

Los bienes y derechos que contendrá el Fideicomiso de Garantía se detallan en la Sección III.G. del presente Prospecto Informativo.

- **Riesgo de Redención Anticipada:** El Emisor tiene la opción (y en ciertos casos la obligación) de redimir anticipadamente los Bonos, tal como se describe en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo. Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, salvo las penalidades descritas en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo, por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegaran a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.
- **Riesgo por Incumplimiento de las Obligaciones Financieras, Obligaciones de Hacer y No Hacer:** El incumplimiento por parte del Emisor y/o del Garante de cualesquiera de las Obligaciones Financieras, Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer,

descritas en las Secciones III.A.13, III.A.14 y III.A.15 respectivamente de este Prospecto Informativo, o de los Términos y Condiciones de la Emisión, o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior).

- **Riesgo por Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos:** Esta Emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento que, en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, salvo que una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior o una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados, según corresponda, autorice expresamente y por escrito lo contrario, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido esta Emisión según se describe y se detalla en la Sección III.A.16.b de este Prospecto Informativo.
- **Riesgo por Ausencia de un Fondo de Amortización:** El pago del capital e intereses de los Bonos no estará garantizado por un fondo de amortización, sino que se efectuará con los activos líquidos del Emisor en sus respectivos Días de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento, y en la Fecha de Redención Anticipada (de haberla) o con fondos derivados de un nuevo financiamiento. Existe la posibilidad de que el Emisor no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el capital de la Emisión o que no pueda obtener un financiamiento del capital de los Bonos.

B. Del Emisor

- **Riesgo por Pérdida de Fuentes de Ingresos:** La principal fuente de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de locales comerciales en la República de Panamá; por tanto, los resultados futuros del Emisor dependerán del comportamiento de la economía nacional y de la industria inmobiliaria. Una desaceleración en la economía nacional pudiera afectar el desempeño financiero del Emisor y por lo tanto pudiera verse afectado el repago de estos Bonos.
- **Riesgo de Pérdida de Fuentes de Financiamiento:** El Emisor depende de sus proveedores, instituciones financieras y del mercado de capitales nacional (emisión de títulos valores) para financiar su crecimiento y manejar su flujo de caja. Condiciones adversas, ya sea por inestabilidad política en Panamá, por condiciones propias del mercado financiero panameño o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían dificultar la continuidad en la obtención de créditos de proveedores, nuevos financiamientos bancarios o nuevos financiamientos a través del mercado de valores y por tanto desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del Emisor.

C. Del Entorno

- **Riesgo País:** Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicados principalmente en la República de Panamá. Por ende, los resultados operativos del Emisor y sus condiciones financieras, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones contraídas

bajo esta Emisión, dependerán en gran medida de las condiciones políticas y económicas, así como del marco regulatorio Panamá.

- **Riesgo por Desastres Naturales:** El acaecimiento de un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor, del Garante y/o interrumpir su capacidad para operar. Adicionalmente, los daños sufridos debido a un desastre natural podrían exceder los límites de cobertura de las pólizas de seguro del Emisor. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan las coberturas de las pólizas de seguro del Emisor y/o del Garante, podría afectar adversamente los negocios, la condición financiera y/o los resultados operativos del Emisor.
- **Riesgo de Inflación:** Existe riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.
- **Tratamiento Fiscal:** Corresponde exclusivamente al Gobierno Nacional de la República de Panamá establecer las políticas fiscales y, en consecuencia, a otorgar y eliminar beneficios y exenciones fiscales. Por lo tanto, la vigencia, reducción o cambio de los beneficios fiscales y su impacto respecto de los retornos esperados derivados de los Bonos pueden verse afectados en atención a las decisiones que en materia fiscal adopte el Gobierno.

D. De la Industria

- **Riesgo de la Industria Inmobiliaria:** Las actividades realizadas por el Emisor y por el Garante están sujetas a factores de riesgo propios del sector inmobiliario, tales como el entorno económico local e internacional.
- **Riesgo por Competencia de la Industria:** Existe la posibilidad de que este mercado en el que compete el Emisor y el Garante se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles comerciales y como consecuencia la ocupación y/o los cánones de arrendamiento que perciben el Emisor y el Garante.
- **Falta de Crecimiento de la Demanda:** El crecimiento de la demanda en la industria inmobiliaria podría verse afectado por un cambio en las condiciones económicas nacionales o internacionales o por un cambio en la composición demográfica del país. En conjunto con la adición de nuevos competidores en la industria, esto podría crear un exceso de oferta en el mercado inmobiliario. Lo descrito anteriormente podría afectar adversamente los negocios, la condición financiera y/o los resultados operativos del Emisor y de Garante.

II. FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

A. DE LA OFERTA

Riesgo por Ausencia Temporal de Constitución de Garantía para el Pago de Intereses y Capital de los Bonos

A la fecha de autorización del registro y del presente Prospecto Informativo, y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos establecidos para ello, los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) no cuentan con garantía.

Para la constitución de las garantías, el Emisor y el Garante contarán con ciertos plazos, a saber:

El Emisor y el Garante constituirán un Fideicomiso de Garantía, a más tardar en la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), a favor del cual se aportarán, entre otras, las siguientes garantías: (i) garantías hipotecarias y anticréticas, para lo cual el Emisor contará con un plazo de sesenta (60) días calendarios contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) para constituir, y para causar que el Garante constituya, la hipoteca y anticresis correspondientes; (ii) las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los Bienes Inmuebles, mediante el endoso a favor del Agente Fiduciario de las pólizas de seguro contra incendio usuales para este tipo de inmuebles. Dicho endoso deberá realizarse dentro de un plazo de sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior); en el caso de Bienes Inmuebles que sean hipotecados a favor del Agente Fiduciario con posterioridad a dicho plazo inicial, el endoso deberá efectuarse a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la constitución de la hipoteca sobre el inmueble correspondiente; (iii) los créditos derivados de los Contratos de Arrendamiento, para lo cual el Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) para formalizar, y para causar que el Garante formalice, la cesión de dichos créditos. En el caso de Contratos de Arrendamiento que se firmen con posterioridad a dicho plazo inicial, el Emisor contará con un plazo de hasta treinta (30) días calendario desde la fecha de su firma para formalizar, y para causar que el Garante formalice, la cesión de los cánones de arrendamiento correspondientes.

Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia de que el Emisor y/o el Garante podrán suscribir Contratos de Arrendamiento que correspondan a los siguientes supuestos específicos: (i) Contratos de Arrendamiento celebrados con Autoridades Gubernamentales; y (ii) Contratos de Arrendamiento cuyos cánones mensuales sean de hasta Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,500.00). En cualquiera de estos dos supuestos, los cánones de arrendamiento derivados de tales contratos serán cedidos a título de garantía de forma suspensiva, por lo que el Emisor y/o el Garante continuarán percibiendo directamente dichos pagos y estarán obligados a depositarlos en la Cuenta de Concentración, a más tardar el décimo (10mo) Día Hábil siguiente a su recibo. Los bienes y derechos que contendrá el Fideicomiso de Garantía se detallan en la Sección III.G. del presente Prospecto Informativo.

Riesgo de Ausencia de Garantías en caso de no aporte al Fideicomiso

De no llegarse a aportar al Fideicomiso de Garantía los bienes y derechos que constituyen el Patrimonio Fideicomitado, los Bonos no contarán con garantías que garanticen el pago de su capital e intereses, lo cual constituye un Evento de Incumplimiento que puede dar lugar a que se declare de plazo los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior).

Riesgo respecto a los Bienes Inmuebles que afecta la posible constitución de la Garantía

Sobre algunos de los Bienes Inmuebles que serán dados en garantía pesa actualmente primera hipoteca y anticresis por: (i) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Panama Commercial Properties, S.A. a una tasa de interés anual de 7.00% más 1% de FECI, con plazo de un año y saldo de US\$14,830,000 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (ii) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Panama Commercial Properties a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo de US\$10,756,381 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (iii) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Parking Management Panamá, Inc. a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo US\$3,109,016 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; y los cuales serán cancelados con los fondos provenientes de esta Emisión. En el caso que los gravámenes no puedan ser cancelados, no se podrá constituir e inscribir la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía dentro del plazo establecido de plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior).

Riesgo respecto al perfeccionamiento de la Cesión de los Cánones de Arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento

La notificación de las cesiones de los cánones de arrendamiento a los Arrendatarios de los diferentes Locales Comerciales se deberá realizar conforme a lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y nueve (789) del Código de Comercio de Panamá, respecto de notificaciones. En el evento de que las referidas notificaciones de cesión de los cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento no cumplan con lo dispuesto en el artículo setecientos ochenta y nueve (789) del Código de Comercio de Panamá, si el Arrendatario por alguna razón efectúa algún pago al Emisor y/o al Garante luego de notificado dicho pago se consideraría como bueno aun cuando el mismo no se le haya hecho al Agente Fiduciario.

Adicionalmente, en el caso particular de que se suscriban Contratos de Arrendamiento con Autoridades Gubernamentales, el perfeccionamiento de la cesión de los respectivos cánones de arrendamiento estará sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos y formalidades establecidos por dichas Autoridades Gubernamentales. Por tanto, existen riesgos asociados a potenciales demoras o impedimentos administrativos que puedan afectar la validez o la eficacia de la cesión frente a dichas Autoridades Gubernamentales, así como la posibilidad de que los pagos continúen siendo realizados al Emisor o al Garante hasta tanto no se cumpla con dicho proceso.

Riesgo relacionado con la cesión de los créditos derivados de Contratos de Arrendamientos suscritos con Autoridades Gubernamentales y Contratos de Arrendamiento con cánones mensuales de hasta US\$1,500.00

En el caso particular de Contratos de Arrendamientos suscritos con Autoridades Gubernamentales, así como todos aquellos cuyos cánones mensuales sean de hasta Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,500.00), la cesión de los créditos derivados de dichos contratos será realizada a título de garantía y de forma suspensiva, por lo que, mientras no ocurra un Evento de Incumplimiento, el Emisor (y/o el Garante) continuara recibiendo directamente los pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento, con la obligación de transferirlos de a la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía, a más tardar el décimo (10mo) Día Hábil siguiente a su recibo.

En caso de que se configure un Evento de Incumplimiento, el Agente Fiduciario, en su calidad de cesionario, tendría la facultad de hacer efectiva la cesión y cobrar directamente a la Autoridad Gubernamental o al arrendatario bajo Contratos de Arrendamiento con cánones mensuales de hasta US\$1,500.00, los montos adeudados. No obstante, el ejercicio de este derecho podría estar sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos y formalidades exigidos por las Autoridades Gubernamentales para reconocer la cesión o, en su caso, por los Arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento con cánones mensuales de hasta US\$1,500.00, lo cual podría generar demoras o riesgos operativos en el flujo efectivo de dichos fondos al Fideicomiso.

Riesgo relacionado a la renovación de los Contratos de Arrendamiento

No existe garantía de que los Contratos de Arrendamiento cuyos cánones de arrendamiento serán cedidos en garantía sean renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de renovación sean similares a los actuales. Si, al vencimiento, los Contratos de Arrendamiento no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor para pagar los intereses y el capital de los Bonos de las Series A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior).

Riesgo por ausencia de Garantía de la Serie Subordinada de la Emisión

Los Bonos Serie C (Subordinada) no tienen garantías reales ni tangibles.

Riesgo de Uso de Fondos

Los fondos netos producto de esta Emisión, un monto aproximado de US\$74,623,979, una vez descontados las comisiones y gastos, serán utilizados según se describe en este la Sección III.E. de este Prospecto Informativo.

Bonos Serie A (Senior): Cancelar (i) Préstamo Hipotecario a Panama Commercial Properties, S.A. a una tasa de interés anual de 7.00% más 1% de FECI, con plazo de un año y saldo de US\$14,830,000 al 31 de marzo de 2025; (ii) Préstamo Hipotecario a Panama Commercial Properties a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo de US\$10,756,381 al 31 de marzo de 2025; (iii) Préstamo Hipotecario a Parking Management Panamá, Inc. a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo US\$3,109,016 al

31 de marzo de 2025; (iv) para sufragar, en general, los gastos de la emisión y (vi) para fondear la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda con el Balance Requerido.

Bonos Serie B (Senior): Los fondos Bonos Serie B (Senior) serán utilizados de forma individual o en conjunto para cualesquiera de los siguientes usos, sin implicar ningún tipo de limitación, saber: (i) amortización de obligaciones financieras, (ii) inversiones de capital, y/o (iii) capital de trabajo. Sin perjuicio de lo anterior, el uso de fondos respectivo de los Bonos Serie B (Senior), serán comunicados por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, mediante la presentación de un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado en el SERI, con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie que se trate.

Bonos Serie C (Subordinada): Los fondos producto de los Bonos Serie C (Subordinada) serán utilizados de forma individual o en conjunto para cualesquiera de los siguientes usos, sin implicar ningún tipo de limitación, saber: (i) amortización de obligaciones financieras, (ii) inversiones de capital, (iii) capital de trabajo, y/o (iv) cancelar cuentas por pagar a accionistas o partes relacionadas del emisor. Sin perjuicio de lo anterior, el uso de fondos respectivos de los Bonos Serie C (Subordinada), serán comunicados por el Emisor a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, mediante la presentación de un suplemento al prospecto informativo que será publicado en el SERI, con al menos dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha de oferta respectiva de cada serie que se trate.

Riesgo por Pago de Capital e Intereses

El pago de los intereses y capital de los Bonos dependerá de los ingresos provenientes de los arrendamientos de los Locales Comerciales ubicados en los Bienes Inmuebles de propiedad del Emisor y del Garante. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión, depende de los ingresos o flujos de caja que reciben los Arrendatarios, que consecuentemente permiten mantener el pago de los Contratos de Arrendamiento de los Locales Comerciales ubicados en los Bienes Inmuebles de propiedad del Emisor y del Garante. Una baja en los ingresos o flujos de caja de los Arrendatarios, pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los Contratos de Arrendamiento, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor, del Garante, y el repago de los Bonos.

Riesgo de Insuficiencia de Garantías posterior a una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos

En caso de una ejecución de las hipotecas, el efectivo recibido producto de dicha ejecución será utilizado para la cancelación de las obligaciones dimanantes de los Bonos, y demás obligaciones relacionadas con la ejecución del Fideicomiso las cuales tienen prelación sobre los intereses y capital de los Bonos, por tanto, el efectivo remanente podría ser insuficiente para el pago de las obligaciones dimanantes de los Bonos.

Riesgo de Variación General de los Precios de Alquiler de las Propiedades

Una variación importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de las obligaciones dimanantes de los Bonos.

Riesgo de Redención Anticipada

El Emisor tiene la opción (y en ciertos casos la obligación) de redimir anticipadamente los Bonos, tal como se describe en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo. Esto implica que frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, salvo las penalidades descritas en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo, por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegaran a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.

Riesgo de Redención Anticipada Obligatoria sin el pago de una Prima de Redención

Los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) podrán ser objeto de redenciones obligatorias parciales sin el pago de prima de redención, en diversos escenarios previstos en los Documentos de la Emisión. Entre ellos se incluyen: (i) la realización de ventas de Bienes Inmuebles, en cuyo caso el Emisor deberá aplicar al menos el 75% del producto de dichas ventas al pago anticipado de los Bonos; (ii) la recepción de fondos provenientes del pago de penalidades por cancelaciones anticipadas de Contratos de Arrendamiento, conforme a los mínimos establecidos en el Prospecto; (iii) los montos captados mediante la Mecánica de Barrido de Efectivo, que serán aplicados a la amortización del Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior); y (iv) la recepción de pagos de seguros como

consecuencia de eventos catastróficos, en la medida en que los fondos no sean utilizados para la reposición del bien afectado por el siniestro.

Dado que dichas redenciones obligatorias no implican el pago de una prima a los tenedores, existe el riesgo de que los Bonos sean redimidos antes de su vencimiento sin reconocimiento de rendimiento adicional alguno, lo cual podría afectar la rentabilidad esperada por parte de los inversionistas, especialmente en escenarios de reinversión en condiciones menos favorables de mercado.

Riesgo por Obligaciones Financieras, de Hacer y No Hacer

El incumplimiento por parte del Emisor y/o del Garante de cualesquiera de las Obligaciones Financieras, Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer descritas en las Secciones III.A.13, III.A.14, y III.A.15 respectivamente de este Prospecto Informativo, o de los Términos y Condiciones de la Emisión, o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión, conllevará, una vez sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, sin que el Emisor haya realizado el Aporte Extraordinario, según sea el caso, al vencimiento anticipado de la Emisión.

Riesgo de Suscripción de los Bonos, sujeta al Cumplimiento de Requisitos

La suscripción de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior), en esta última Serie, si el Suscriptor opta por ejercer su opción de suscripción, estarán sujetas al cumplimiento de requisitos previos a la fecha de suscripción. Por lo tanto, a la fecha de suscripción, el Emisor deberá haber cumplido fielmente con todos los términos y condiciones.

Riesgo por Ausencia de Liquidez del Mercado Secundario

Debido a la inexistencia de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Bonos detallados en el presente Prospecto Informativo, pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender los Bonos antes de su Fecha de Vencimiento.

Riesgo por Modificación de Términos y Condiciones

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare la modificación de términos y condiciones de los Bonos Corporativos será remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores.

En el caso de cualquier otra modificación, cambio o dispensa que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los Bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los consentimientos descritos en la Sección III.A.19 de este Prospecto Informativo.

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

Riesgo por Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos

Esta Emisión de Bonos conlleva Eventos de Incumplimiento que, en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, salvo que una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior o una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados, según corresponda, autorice expresamente y por escrito lo contrario, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior), y los Bonos Serie C (Subordinada), según corresponda, tal y como se describe en la Sección III.A.16.(b) de este Prospecto Informativo.

Riesgo por Ausencia de un Fondo de Amortización

El pago del capital e intereses de los Bonos no estará garantizado por un fondo de amortización, sino que se efectuará con los activos líquidos del Emisor en sus respectivos Días de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento y en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, o con fondos derivados de un nuevo financiamiento. Existe la posibilidad

de que el Emisor no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el capital de la Emisión o que no pueda obtener un financiamiento del capital de los Bonos.

Riesgo por Obligaciones Financieras y para Pagos Restringidos

Los términos y condiciones de los Bonos contienen Obligaciones Financieras que se detallan en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo. Dichas obligaciones podrían limitar la flexibilidad financiera y operativa del Emisor.

Riesgo de Prelación

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que tenga el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este Prospecto Informativo y por las leyes aplicables en casos de declaratoria de toma de control administrativo, reorganización o liquidación forzosa.

Riesgo de Invertir los Bienes Fiduciarios

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

Riesgo de Partes Relacionadas

Banco General, S.A., actúa como Suscriptor y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General, S.A.

BG Valores, S.A., Casa de Valores y Puesto de Bolsa de esta Emisión, es subsidiaria en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., quien es accionista indirecto de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y de Latinclear. BG Trust, Inc., el Agente Fiduciario de esta Emisión, es subsidiaria en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., quien actúa como Suscriptor y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal de la Emisión no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni del Agente Fiduciario ni de la Casa de Valores, ni del Suscriptor y Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El Asesor Legal de esta Emisión será el agente residente del Fideicomiso de Garantía.

Gary Chong Hon, es director de Latinex y ejecutivo de Banco General, S.A., el Suscriptor y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

No existen políticas o condiciones bajo las cuales se realizan créditos entre las partes relacionadas.

Riesgo de Sustitución de Garantías

El Agente Fiduciario, podrá actuar según lo establecido en la Sección III.G. de este Prospecto Informativo para llevar a cabo la sustitución de garantías otorgadas por el Emisor, siempre que se cuente con el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores de los Bonos Senior, mecanismo que puede menoscabar el valor de los Bienes Fiduciarios, afectando la liquidez de los mismos en caso de que se necesite liquidarlos.

Riesgo relacionado con la valorización y suficiencia de los Bienes dados en Garantía

Los Bienes Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria a favor del Agente Fiduciario para respaldar los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) de la presente Emisión podrían sufrir una disminución en su valor de mercado con el tiempo, producto de condiciones económicas, factores de mercado o deterioro físico. En consecuencia, en caso de ejecución de dichas garantías, el valor de venta de los inmuebles podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago derivadas de la Emisión.

Adicionalmente, existe el riesgo de que el valor de liquidación de los Bienes Inmuebles, al momento de una eventual ejecución, no coincida con el valor estimado por la empresa de avalúos designada, lo cual podría dar lugar a un descalce entre el valor de realización de las garantías y el monto de las obligaciones garantizadas. En dicho escenario, los tenedores de los Bonos podrían enfrentar pérdidas o retrasos en el pago de capital o intereses.

Riesgo por Vencimiento por Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Entre Diferentes Series de la Emisión

En caso de una declaración de vencimiento anticipado de los Bonos Serie A (Senior), esto provocaría un efecto cascada de los Bonos Serie B (Senior) en vista de que comparten las mismas garantías, por lo cual el Emisor se vería afectado en cuanto al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos de las Serie B (Senior). De la misma manera, en caso de una declaración de vencimiento anticipado de los Bonos Serie B (Senior), esto provocaría un efecto cascada de los Bonos Serie A (Senior) en vista de que comparten las mismas garantías, por lo cual el Emisor se vería afectado en cuanto al cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos de las Serie A (Senior).

Riesgo de Renovación de Contratos de Arrendamiento

No existe garantía de que los Contratos de Arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales. Si en su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o remplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de hacerle frente a las obligaciones relacionadas con la Emisión.

Riesgo de Facultades del Agente Fiduciario

El Agente Fiduciario tendrá la facultad de tomar las medidas necesarias para cobrar las sumas que se le adeuden por razón del manejo del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio Fideicomitado. En caso de ejercer esta facultad, el Patrimonio Fideicomitado podrá verse disminuido.

Además, el Fideicomiso no contempla instrucciones del fideicomitente en cuanto a que al Agente Fiduciario le esté prohibido o no: (i) invertir los bienes fideicomitados en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; (ii) otorgar préstamos con fondos del fideicomiso a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionada; (iii) adquirir por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

Riesgo de Condiciones Especiales para el Pago de los Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada)

Sólo se podrán realizar pagos de intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) una vez se cumpla con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada).

Riesgo de Incumplimiento de las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada)

De no cumplir con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) los intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) se acumularán y no serán pagados a los Tenedores de los Bonos Serie C (Subordinada). Los intereses devengados de los Bonos Serie C (Subordinada) que no sean efectivamente pagados por el Emisor se mantendrán en una cuenta por pagar del Emisor, y los mismos solo serán pagados en el próximo Día de Pago de Intereses en que el Emisor cumpla con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada), o alternativamente en la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie C (Subordinada).

Los Bonos Serie C (Subordinada) estarán subordinados en sus pagos de intereses y capital mientras existan Bonos Serie A (Senior) emitidos y en circulación y a todos los pasivos financieros existentes y futuros del Emisor.

Subordinación de pagos de intereses y capital de los Bonos Serie C (Subordinada)

Los Bonos Serie C (Subordinada) estarán subordinados en sus pagos de intereses y capital mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación y a todos los pasivos financieros existentes y futuros del Emisor.

Riesgo asociado a la cesión de créditos a favor del Fideicomiso y concentración de deudores

Como parte de las garantías otorgadas a favor de los tenedores de los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), el Emisor cederá, y causará que el Garante ceda, los créditos derivados de los Contratos de Arrendamiento, a favor del Fideicomiso. En la medida en que dichos créditos se encuentren concentrados en un número reducido de Arrendatarios, la capacidad del Emisor y del Garante para generar flujos suficientes y estables para atender las obligaciones garantizadas podría verse afectada por el incumplimiento de uno o más de esos Arrendatarios.

Dicha concentración representa un riesgo adicional, ya que limita la diversificación de fuentes de repago y expone la estructura de la emisión a la situación financiera individual de los Arrendatarios principales. En caso de que uno o más de estos Arrendatario incumplan con sus obligaciones, ello podría tener un efecto adverso en los dineros disponibles en el fideicomiso para respaldar el cumplimiento de los pagos bajo los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior).

B. DEL EMISOR

Riesgo por Pérdida de Fuentes de Ingresos

La principal fuente de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de locales comerciales en la República de Panamá; por tanto, los resultados futuros del Emisor dependerán del comportamiento de la economía nacional y de la industria inmobiliaria. Una desaceleración en la economía nacional pudiera afectar el desempeño financiero del Emisor y, por lo tanto, pudiera verse afectado el repago de estos Bonos.

Riesgo por Razones Financieras

Razón ROA: La razón ROA del Emisor para el trimestre no auditado terminado el 31 de marzo de 2025 era de 0.25 %, mientras que al 31 de diciembre de 2024 era de 0.99 %.

Razón ROE: La razón ROE del Emisor para el trimestre no auditado terminado el 31 de marzo de 2025 era de 1.69 %, mientras que al 31 de diciembre de 2024 era de 6.71 %.

Razón de Apalancamiento: la razón de pasivos entre patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y 31 de marzo de 2025 fue 5.78X y 5.82X, respectivamente. De colocarse la totalidad de la emisión, la razón de pasivos entre patrimonio aumentaría a 10.15X (utilizando como referencia la relación al 31 de marzo de 2025). La razón de pasivos entre capital pagado al 31 de diciembre de 2024 y 31 de marzo de 2025 fue 73.13X y 73.88X, respectivamente. De colocarse la totalidad de la emisión, la razón de pasivos entre capital pagado aumentaría a 128.87X (utilizando como referencia la relación al 31 de marzo de 2025)

Riesgo de Tasa de Interés

La tasa de interés de los Bonos Serie B (Senior) y Bonos Serie C (Subordinada) podrá ser una tasa fija o variable o cualquier combinación de éstas, que será acordada entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y será comunicada a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Los Bonos Serie A (Senior) devengarán intereses (i) desde la Fecha de Liquidación hasta cumplir el primer aniversario contado desde la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior), una tasa fija de siete por ciento (7.00%) anual, (ii) cumplido el primer aniversario y hasta que se cumpla el segundo aniversario contado desde la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior), una tasa fija de siete punto ciento veinticinco por ciento (7.125%) anual, (iii) cumplido el segundo aniversario y hasta que se cumpla el séptimo aniversario, contado a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior), una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de dos punto ochocientos setenta y cinco por ciento (2.875%) anual, sujeto a un mínimo de seis punto cincuenta por ciento (6.50%) anual, y (iv) cumplido el séptimo aniversario hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de tres por ciento (3.00%) anual, sujeto a un mínimo de seis punto cincuenta por ciento (6.50%) anual.

Si ocurre un aumento en la Tasa SOFR o en la Tasa SOFR a Plazo, los gastos de intereses del Emisor aumentarían, y se pudiera afectar la condición financiera del Emisor, limitando los fondos disponibles para hacer frente a las obligaciones establecidas bajo esta Emisión.

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés de cualquier Serie con tasa variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina y, en el momento en que se estime conveniente, según instrucciones que reciba de parte de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, le notifica al Emisor, que ha ocurrido cualquiera de los eventos establecidos en la Sección III.A.6 del Prospecto Informativo en relación con la indisponibilidad o imposibilidad de determinación de la Tasa SOFR o de la Tasa SOFR a Plazo, se han establecido mecanismos para el

establecimiento de una Tasa de Sucesión y en caso que ello no se logre en ese caso se considerarán los Bonos de plazo vencido.

Riesgo de Reducción Patrimonial

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

Riesgo de Pérdida de Fuentes de Financiamiento

El Emisor depende de sus proveedores, instituciones financieras y del mercado de capitales nacional (emisión de títulos valores) para financiar su crecimiento y manejar su flujo de caja. Condiciones adversas, ya sea por inestabilidad política en Panamá, por condiciones propias del mercado financiero panameño o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían dificultar la continuidad en la obtención de créditos de proveedores, nuevos financiamientos bancarios o nuevos financiamientos a través del mercado de valores y por tanto desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del Emisor.

Riesgo por Responsabilidad Limitada

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

Riesgo Liquidez de Fondeo

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

Riesgo Operacional

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento de locales comerciales. Sus flujos dependerán de la operación de la plaza comercial por lo cual no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de ingresos en el futuro.

Riesgo por Ausencia de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo (Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003 expedido por la SMV)

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la SMV.

Riesgo Fiscal

El Emisor no puede garantizar que el actual tratamiento fiscal otorgado a los intereses y ganancias de capital que se generen de los Bonos y de su venta, así como el marco jurídico que regula la Emisión en materia fiscal, se mantendrá durante la vigencia de los Bonos. Tampoco puede garantizar la vigencia de los beneficios fiscales otorgados por ley y de los que actualmente goza el Emisor.

Riesgo derivado de la dependencia de un número limitado de clientes

El Emisor podría depender, en una proporción significativa, de un número limitado de clientes para la generación de sus ingresos operativos. En caso de que uno o más de estos clientes reduzcan, suspendan o terminen su relación contractual con el Emisor, esto podría tener un efecto adverso sobre el flujo de caja, la capacidad de generar ingresos y, en consecuencia, sobre la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones de pago bajo los Bonos.

Esta concentración de clientes limita la diversificación de ingresos y expone al Emisor a riesgos específicos asociados a la situación financiera, comercial o institucional de dichos clientes.

C. DEL ENTORNO

Riesgo País

Las operaciones del Emisor, del Garante, y sus clientes están ubicadas principalmente en la República de Panamá. Por ende, los resultados operativos del Emisor, del Garante, y sus condiciones financieras, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones contraídas bajo esta Emisión, dependerán en gran medida de las condiciones políticas y económicas, así como del marco regulatorio Panamá, y del impacto que cambios en dichas condiciones puedan tener en los individuos, empresas y entidades gubernamentales que conforman el mercado panameño.

Riesgo por Desastres Naturales

El acaecimiento de un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor, del Garante, y/o interrumpir su capacidad para operar. Adicionalmente, los daños sufridos debido a un desastre natural podrían exceder los límites de cobertura de las pólizas de seguro del Emisor. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan las coberturas de las pólizas de seguro del Emisor, podría afectar adversamente los negocios, la condición financiera y/o los resultados operativos del Emisor.

Riesgo Político

La condición financiera del Emisor y del Garante puede verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias y otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un código laboral rígido, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en estas políticas pudieran tener un impacto negativo en el negocio del Emisor y del Garante, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud del impacto.

Riesgo Económico de Panamá

Si bien es cierto, el Emisor y el Garante se dedican principalmente al negocio de alquiler de locales comerciales por lo cual factores como la inflación, cambios en la tasa de interés y contrataciones en el desarrollo económico del país podrían tener incidencia directa o indirecta sobre los resultados del negocio del Emisor y del Garante, si los acontecimientos se dieran dentro del contexto de una economía más extensa y diversificada.

Riesgo por Políticas Macroeconómicas

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

Riesgo de Inflación

Existe riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.

Riesgo Jurisdiccional

El Emisor y el Garante no pueden garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor y el Garante.

Riesgo por Tratamiento Fiscal

Corresponde exclusivamente al Gobierno Nacional de la República de Panamá, establecer las políticas fiscales y en consecuencia otorgar y eliminar beneficios y exenciones fiscales. Por lo tanto, la vigencia, reducción o cambio de los beneficios fiscales y su impacto respecto de los retornos esperados derivados de los Bonos pueden verse afectados en atención a las decisiones que en materia fiscal adopte el Gobierno. El Emisor y el Garante carecen de control sobre las

políticas de tributación de la República de Panamá. Por lo tanto, éste no garantiza que se mantenga el tratamiento fiscal vigente en cuanto a los intereses devengados por los Bonos o las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos.

Riesgo de Ley de Valores

De conformidad con el artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, tal como éste ha sido reformado (la “Ley de Valores”), los intereses que se paguen o que se acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá que sean colocados en oferta pública a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, estarán exentos del impuesto sobre la renta. Adicionalmente, en la Ley No. 18 de 2006 (la “Ley 18”) se introdujeron algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas por la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en la Ley de Valores que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, estarán exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozará de dicha exención. No hay certeza de que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 18 alcancen sus objetivos ni que el gobierno panameño adopte medidas fiscales adicionales en el futuro que afecten las exenciones fiscales referidas para captar recursos. Adicionalmente, no hay certeza de que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos y las ganancias de capital generadas de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este Prospecto Informativo, no sufrirá cambios en el futuro.

Riesgo de Prestamista de Último Recurso

No existe en esta emisión una entidad que actúe como prestamista de último recurso además del Emisor y el Garante, al cual pueda acudir el Emisor y al Garante en caso de que este tenga dificultades de liquidez o que requiera asistencia económica.

Riesgo de Regulación

El Emisor y el Garante no pueden garantizar que no habrá variaciones en las regulaciones que actualmente rigen la industria en la que participa. Ciertos cambios en las leyes y regulaciones, incluyendo cambios en los reglamentos y regulaciones, podrían tener un efecto perjudicial en el negocio, las condiciones financieras y/o los resultados de operaciones del Emisor y del Garante.

D. DE LA INDUSTRIA

Riesgo de la Industria Inmobiliaria

Las actividades realizadas por el Emisor y el Garante están sujetas a factores de riesgo propios del sector inmobiliario, tales como el entorno económico local e internacional. El éxito del negocio del Emisor y del Garante depende de la demanda que existe para el arrendamiento de sus inmuebles comerciales.

Riesgo por Competencia de la Industria

La actividad inmobiliaria en Panamá es una industria muy competitiva. La competencia en el sector de arrendamiento y venta de inmuebles comerciales se mantiene fuerte por lo que no existe garantía de que la demanda para dichos inmuebles se mantenga o exista un mercado potencial para dichos inmuebles.

Falta de Crecimiento de la Demanda

El crecimiento de la demanda en la industria inmobiliaria podría verse afectado por un cambio en las condiciones económicas nacionales o internacionales o por un cambio en la composición demográfica del país. En conjunto con la adición de nuevos competidores en la industria, podría crear un exceso de oferta en el mercado inmobiliario. Lo descrito anteriormente podría afectar adversamente los negocios, la condición financiera y/o los resultados operativos del Emisor y del Garante.

Riesgo de Disminución General de los Precios de Alquiler de los Locales Comerciales

Una disminución importante de los precios de alquiler de los Locales Comerciales puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

Riesgo de Competencia – Disminución General de los Precios de las Propiedades

Existe la posibilidad de que este mercado en el que compite el Emisor y el Garante se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles comerciales y como consecuencia la ocupación y/o los cánones de arrendamiento que percibe el Emisor.

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 Prospecto Informativo.

A. DETALLES DE LA OFERTA

La Asamblea de Accionistas de Panama Commercial Properties, S.A. (en adelante el “Emisor”) en reunión celebrada el 26 de junio de 2025, autorizó la emisión (la “Emisión”) de Bonos Corporativos, en forma nominativa y registrada por un valor nominal total de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (“Dólares”), en hasta tres Series.

De colocarse la totalidad de la emisión, la razón de pasivos entre patrimonio aumentaría a 10.15X (utilizando como referencia la relación al 31 de marzo de 2025) y la razón de pasivos entre capital pagado aumentaría a 128.87X (utilizando como referencia la relación al 31 de marzo de 2025).

La oferta pública de los Bonos no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas. Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor tendrán derecho de suscripción preferente sobre los Bonos de la presente emisión. No se prohíbe la compra de los Bonos a los directores, dignatarios, trabajadores y ejecutivos del Emisor. No se ha establecido límite en cuanto al monto de la inversión en los Bonos. Tampoco existe limitación en cuanto al número de personas que puedan invertir en los Bonos. No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferentes, entre otros.

Los Bonos serán ofrecidos por Panama Commercial Properties, S.A. a título de Emisor, registrados en la SMV y listados en Latinex y los mismos estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

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

Los Bonos serán emitidos por un valor nominal de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa y registrada y con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los Bonos serán emitidos en hasta tres (3) Series, a saber:

Bonos Serie A (Senior): Hasta US\$29,973,000.00. El monto a ser emitido de los Bonos Serie A (Senior) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicado, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha Serie.

La Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, monto, Tasa de Interés y, en general, cualquier otro término y condición que no haya sido definido en este Prospecto Informativo, de los Bonos Serie A (Senior) serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y serán comunicadas, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie que corresponda.

Bonos Serie B (Senior): Hasta US\$30,027,000.00. El monto a ser emitido de los Bonos Serie B (Senior) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicado, por el Emisor, a la

SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha Serie.

La Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, monto, Tasa de Interés, forma de pago de capital e intereses y las condiciones de redención anticipada, y, en general, cualquier otro término y condición que no haya sido definido en este Prospecto Informativo, de los Bonos Serie B (Senior) serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y serán comunicados, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha Serie.

Bonos Serie C (Subordinada): Hasta US\$15,000,000.00. El monto a ser emitido de los Bonos Serie C (Subordinada) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicado, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de dicha Serie.

La Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, monto, Tasa de Interés, y, en general, cualquier otro término y condición que no haya sido definido en este Prospecto Informativo, de los Bonos Serie C (Subordinada) serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y serán comunicadas, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie que corresponda.

Los Bonos serán emitidos en títulos globales y/o en títulos individuales. Para que los Bonos sean una obligación válida y exigible del Emisor, los mismos deberán estar firmados en nombre y representación del Emisor por (i) el Presidente o el Vicepresidente conjuntamente con el Tesorero o el Secretario del Emisor o (ii) quienes de tiempo en tiempo autorice la Junta Directiva o Asamblea de Accionistas y estar autenticados y fechados por el Agente de Pago. Las firmas del Emisor deberán ser originales pero la firma del empleado autorizado del Agente de Pago podrá ser manuscrita y original o estar impresa. Cada Bono será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, como diligencia de autenticación, en la Fecha de Expedición, según corresponda, o, en relación con los Bonos Globales conforme el Emisor le instruya mediante la anotación de la siguiente leyenda:

“Este Bono forma parte de una emisión por un monto total de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y el mismo ha sido emitido conforme al Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito por Panama Commercial Properties, S.A. el ____ de ____ de 2026”.

*Firmas Verificadas
por Banco General, S.A.*

Firma Autorizada

El Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales un registro (el “Registro”) en el cual 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. Los términos “Tenedor Registrado” o “Tenedores Registrados” significan aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono Global o un Bono Individual esté inscrito en el Registro en un determinado momento.

2. Agente Administrativo y Agente de Pago, Registro y Transferencia

a) Contratación del Agente de Pago

El Emisor ha designado a un Agente de Pago, el cual prestará el servicio de pago de los intereses y del capital de los Bonos, cuando correspondan, mantendrá un Registro de los Tenedores Registrados de cada Bono y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los Bonos que se requieran. Banco General, S.A. (“Banco General”) ha asumido las funciones de Agente de Pago. Por tanto, Banco General y el Emisor han celebrado un contrato de agencia de pago. Una copia de tal contrato reposa en la SMV y en Latinex. El Contrato de Agencia reglamenta el pago

y transferencia de los Bonos, según lo dispuesto en los Bonos, autorizando el pago prioritario de los gastos y comisiones del Agente de Pago, liberando al Agente de Pago de responsabilidad, autorizando su renuncia o destitución, previa designación de un nuevo Agente de Pago y permitiendo la reforma del Contrato de Agencia, entre otras cláusulas, siempre que no se contravengan derechos dispuestos en los Bonos. Copia de toda reforma al Contrato de Agencia será suministrada a la SMV y a todas las bolsas en que los Bonos se listen. Cada Tenedor Registrado de un Bono, por la mera tenencia del mismo, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá en ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, para con los Tenedores Registrados de los Bonos, ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los Bonos. El Agente de Pago, como tal, no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los Bonos y sólo se comprometerá con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de dichos Bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor para tal fin de conformidad con los términos condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia.

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

b) Funciones del Agente de Pago

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

- a. Establecer y mantener en sus oficinas principales un Registro de los Bonos de los Tenedores Registrados en cuyo favor se hubiesen emitido los Bonos, en la cual anotará (1) la Fecha de Expedición de cada Bono, el número de Bonos de que sea titular cada Tenedor Registrado, y valor nominal de cada uno de los Bonos; (2) el nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de los Bonos que sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo; (3) la forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (4) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (5) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre los Bonos; (6) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; y (7) cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente.

A su vez, el Registro mantendrá la siguiente información:

- i. los Bonos emitidos y en circulación por denominación y número;
- ii. los Bonos no emitidos y en custodia por número.
- iii. los Bonos cancelados:
 - a. mediante redención anticipada;
 - b. por reemplazo de Bonos mutilados, perdidos, destruidos o hurtados; o
 - c. por canje por Bonos de diferente denominación.

El Registro estará abierto para su inspección por cualquier dignatario o empleado del Emisor debidamente autorizado para ello.

- b. El Agente de Pago, Registro y Transferencia, además, se compromete a:

- i. Suscribir aquellos Documentos de la Emisión en los cuales sea parte.
- ii. Enviar y recibir notificaciones bajo los Documentos de la Emisión en los cuales sea parte.
- iii. Verificar el cumplimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados, de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior o de la Súper Mayoría de los Bonos Subordinados, según sea el caso, para la toma de decisiones según lo requieran los Documentos de la Emisión.

- iv. Recibir de parte del Emisor la medición de ratios y obligaciones financieras del Emisor, de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos, y revisar la misma.
- v. Calcular los intereses a ser devengados por cada uno de los Bonos en cada Período de Interés, de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos.
- vi. Notificar al Emisor y al Fiduciario la revisión de la tasa SOFR cuando aplique.
- vii. Notificar por escrito al Emisor el monto de los intereses correspondientes a cada Período de Interés y el monto de capital que deba ser pagado en cada Día de Pago de Intereses. La notificación deberá darse por escrito no menos de dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.
- viii. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital de los Bonos en cada Día de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, con los fondos que para tal fin reciba del Emisor o del Agente Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, según los términos y condiciones del presente Contrato y los Bonos, específicamente según se establece en el Contrato de Fideicomiso.
- ix. Notificar por escrito al Emisor, al Garante, al Agente Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex, sobre la ocurrencia de cualquier Evento de Incumplimiento apenas tenga conocimiento de ella; no obstante, que dicho Evento de Incumplimiento pueda ser subsanado dentro del período de cura, según los términos y condiciones de los Bonos y de este Prospecto Informativo.
- x. Expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos de conformidad con lo dispuesto en los Bonos y en este Prospecto Informativo.
- xi. Comunicar al Emisor, al Garante, a los Tenedores Registrados, al Agente Fiduciario, a la SMV y a Latinex, la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.
- xii. Expedir, a solicitud del Emisor, las certificaciones que éste solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y el saldo a capital de sus respectivos Bonos y de los intereses adeudados y el número de Bonos emitidos y en circulación.
- xiii. Expedir, a solicitud del respectivo tenedor registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
- xiv. Recibir del Emisor, del Garante, y/o del Agente Fiduciario todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
- xv. Transmitir al Emisor una copia de toda comunicación o notificación recibida de un Tenedor Registrado que requiera de una acción o decisión por parte del Emisor dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al recibo de la misma.
- xvi. Con base en una certificación que reciba de parte del Emisor para tales efectos, determinar el cumplimiento de todos los términos y condiciones de la Emisión, según aplique, para que el Emisor pueda realizar Pagos Restringidos.
- xvii. Con base en una certificación que reciba de parte del Emisor para tales efectos, determinar el cumplimiento de las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada).
- xviii. Realizar de manera oportuna todos aquellos actos que sean necesarios en relación con los Documentos de la Emisión, y aquellos complementarios o accesorios a los mismos, por razón de la determinación de la Tasa de Sucesión.
- xix. Realizar cualquier otro servicio relacionado con, o inherente al, cargo de Agente de Pago, Registro y Transferencia y los demás servicios que el Agente de Pago convenga con el Emisor.
- xx. Suministrar cualquier información o explicación que requiera la SMV y las entidades autorreguladas.
- xxi. Informar al Agente Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex, en caso de que no pueda realizar el pago de interés y/o capital, según corresponda, a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.
- xxii. Suscribir el contrato de Opción de Venta de Bonos (PUT) en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A (Senior), y llevar a cabo todas aquellas gestiones y actos necesarios para implementar la referida opción de venta.

c) Renuncia y Remoción del Agente de Pago

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

No obstante, la renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia no será efectiva hasta que haya sido nombrado un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia y el mismo haya aceptado dicho cargo.

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

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

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

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

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar al Emisor y al nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que expiró el plazo descrito en el primer 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. 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.

3. Precio de Venta

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

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

Banco General, S.A. ha emitido un compromiso de suscribir, con base en los términos aquí descritos, la totalidad de los Bonos Serie A (Senior), es decir, hasta US\$29,973,000.00.

Adicionalmente, Banco General, S.A. tendrá la primera opción, más no la obligación, de suscribir la totalidad de los Bonos Serie B (Senior), es decir, hasta US\$30,027,000.00.

El compromiso de suscripción conlleva la compra de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior), en este último caso si el Suscriptor opta por ejercer su opción de suscripción, bajo los términos fijados, a un precio del 100% del valor nominal, siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo con todas las condiciones precedentes para la suscripción, según las mismas se describen en la Sección III.B de este Prospecto Informativo.

4. Tasa de Interés

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

Serie A (Senior):

La tasa de interés de los Bonos Serie A (Senior) será (i) desde la Fecha de Liquidación hasta cumplir el primer aniversario contado desde la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior), una tasa fija de siete por ciento (7.00%) anual, (ii) cumplido el primer aniversario y hasta que se cumpla el segundo aniversario contado desde la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior), una tasa fija de siete punto cinco por ciento (7.50%) anual, (iii) cumplido el segundo aniversario y hasta que se cumpla el séptimo aniversario, contado a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior), una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de dos punto ochocientos setenta y cinco por ciento (2.875%) anual, sujeto a un mínimo de seis punto cincuenta por ciento (6.50%) anual, y (iv) cumplido el séptimo aniversario hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de tres por ciento (3.00%) anual, sujeto a un mínimo de seis punto cincuenta por ciento (6.50%) anual. La tasa SOFR, cuando aplique, será revisable trimestralmente, y la misma será notificada, por el Emisor, mediante un comunicado de hecho de importancia, a la SMV y Latinex, a través del SERI, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

Serie B (Senior) y Serie C (Subordinada)

La Tasa de Interés de los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, que podrá ser fija o variable, será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y serán comunicadas, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie que corresponda.

En caso de que se trate de una Serie con una tasa de interés variable, los Bonos Serie B (Senior) y Serie C (Subordinada), devengarán una tasa de interés equivalente a SOFR a Plazo más un margen aplicable y que podrá tener una tasa mínima. En caso de ser una tasa de interés variable, la tasa será revisable trimestralmente, y la misma será comunicada, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, a la SMV y a Latinex, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

5. Cómputo y Pago de Interés

Los intereses de los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) serán pagados de forma trimestral sobre el Saldo Insoluto a Capital de la respectiva Serie, los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre (cada uno un “Día de Pago de Intereses”) de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento correspondiente o Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

En el caso de los Bonos Serie C (Subordinada) el pago de intereses será los días quince (15) de cada mes diciembre (también, un “Día de Pago de Intereses”) de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada, de haberla.

No obstante, solo se podrán realizar pagos de intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) una vez el Emisor cumpla con las siguientes condiciones (las “Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada)”):

- (i) Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la Emisión;
- (ii) Que la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda esté en cumplimiento con el Balance Requerido;

- (iii) Que exista liquidez suficiente para hacer estos pagos, manteniendo en la Cuenta de Concentración siempre un saldo mínimo de US\$600,000.00, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en todo momento; y
- (iv) Que el Emisor esté en cumplimiento con una Cobertura de Servicio de Deuda Senior de 2x veces.

En cumplimiento con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada).

Solo se podrán realizar pagos de intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) una vez se cumpla con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada).

Los intereses que no sean efectivamente pagados en un Día de Pago de Intereses se irán acumulando en una cuenta por pagar del Emisor, y estos deberán ser pagados previo al pago de intereses sobre los Bonos Serie C (Subordinada) que corresponda para el próximo Día de Pago de Intereses. El no pago de estos intereses no generará intereses adicionales o moratorios.

En incumplimiento con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada).

De no cumplir con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) los intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) se acumularán y no serán pagados a los Tenedores de los Bonos Serie C (Subordinada). El Emisor notificará a los Tenedores Registrados el incumplimiento de las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) al menos diez (10) días calendarios antes de la próxima Fecha de Pago y, mediante la publicación de un Hecho de Importancia en el SERI. Los intereses devengados de los Bonos Serie C (Subordinada) que no sean efectivamente pagados por el Emisor se mantendrán en una cuenta por pagar del Emisor a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie C (Subordinada), y los mismos solo serán pagados en el próximo Día de Pago de Intereses en que el Emisor cumpla con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada), o alternativamente en la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie C (Subordinada). El no pago de intereses a los Bonos Serie C (Subordinada), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Sección III.A.5 del presente Prospecto Informativo, no constituirá un Evento de Incumplimiento.

Los Bonos Serie C (Subordinada) estarán subordinados en sus pagos de intereses y capital mientras existan Bonos Serie A (Senior) emitidos y en circulación y a todos los pasivos financieros existentes y futuros del Emisor.

Los Bonos devengarán intereses pagaderos con respecto al Saldo Insoluto a Capital de los mismos (i) desde su Fecha de Liquidación si ésta ocurriese en un Día de Pago de Intereses o en la Fecha de Emisión, o (ii) en caso de que la Fecha de Liquidación no concuerde con la de un Día de Pago de Intereses o la Fecha de Emisión, desde el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente a la Fecha de Liquidación (o la Fecha de Emisión si se trata del primer Período de Interés) hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

El período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente y cada período sucesivo que comienza en un Día de Pago de Intereses y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente, o de ser el caso, en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, se identificará como un "Período de Interés".

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

6. Tasa de Sucesión

La Tasa de Sucesión solamente aplicará en caso de que la Tasa SOFR desaparezca y el mecanismo de sucesión se aplicará conforme al procedimiento descrito en esta sección:

- (i) Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés el Agente de Pago, Registro y Transferencia, le notifica al Emisor y a los Tenedores Registrados de los Bonos, con copia al Fiduciario, que ha ocurrido cualquier Evento de Reemplazo de la SOFR o SOFR a Plazo, entonces el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos (ésta última a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia) negociarán de buena fe una tasa de interés de referencia en sustitución de la tasa SOFR a Plazo (incluyendo cualquier ajuste matemático o cualquier otro a la referencia (si hubiera) incorporada en ella) para la determinación de la tasa de interés aplicable a los Bonos a partir del próximo Periodo de Interés, dando la debida consideración a cualquier convención que esté evolucionando o en ese momento exista para facilidades de crédito y/o emisiones de títulos valores, o similares denominadas en Dólares de los Estados Unidos de América en lo que respecta a tales referencias alternas (para los efectos de este contrato, la “Tasa de Sucesión”).
- (ii) La Tasa de Sucesión, así como cualquier otro cambio, será comunicado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia por escrito al Emisor, a los Tenedores Registrados y al Fiduciario. El Emisor, a su vez, procederá a comunicar la Tasa de Sucesión, así como cualquier otro cambio a la SMV, mediante la divulgación de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) de la SMV y empezará a regir a partir del Periodo de Interés inmediatamente siguiente.
- (iii) En caso de que el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos no acuerden oportunamente antes del inicio del próximo Periodo de Interés, una Tasa de Sucesión u otros cambios pertinentes, se seguirá aplicando durante dicho Periodo de Interés, la tasa SOFR a Plazo utilizada para el Periodo de Interés inmediatamente anterior y el Agente de Pago, Registro y Transferencia así se lo comunicará por escrito al Emisor, a los Tenedores Registrados y al Fiduciario. El Emisor, a su vez, procederá a comunicar que no se logró acordar una Tasa de Sucesión, u otros cambios pertinentes, a la SMV, mediante la divulgación de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del SERI.
- (iv) El Agente de Pago, Registro y Transferencia, una vez haya hecho la comunicación mencionada en el párrafo anterior (y sin haberse logrado un acuerdo respecto de la Tasa de Sucesión de conformidad con lo establecido en esta sección podrá, además, conforme a instrucciones que reciba de una Mayoría de Tenedores Registrados, emitir una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos y entonces los Bonos se considerarán de plazo vencido. No obstante, lo anterior, El Agente de Pago (siguiendo las instrucciones de una Mayoría de Tenedores Registrados) podrá acordar una extensión al plazo establecido en esta sección para lograr un acuerdo con el Emisor sobre la Tasa de Sucesión.
- (v) Las partes convienen asimismo que si luego de que se haya establecido una Tasa de Sucesión conforme a lo dispuesto en los párrafos (i) y (ii) anteriores, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no pudiese obtener cotizaciones de la Tasa de Sucesión, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia, notificará por escrito al Emisor, a los Tenedores Registrados y al Fiduciario de tal evento, y el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos (ésta última a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia), a partir de la fecha de dicha notificación y durante un período de treinta (30) días calendarios, negociarán de buena fe con miras a encontrar una tasa de referencia alterna que sea mutuamente aceptable como base para la determinación de la tasa de interés aplicable a los Bonos. Si las partes no pudiesen llegar a un acuerdo sobre dicha tasa de referencia alterna, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia, si una Mayoría de Tenedores Registrados así se lo solicita, emitirá una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos de conformidad a lo dispuesto en el párrafo (iv) anterior.
- (vi) En relación con la implementación de una Tasa de Sucesión u otras que pudiesen reemplazar a esta última, el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá derecho a llevar a cabo cualesquiera cambios operativos, tecnológicos, administrativos o de procesos, los cuales comunicará oportunamente al Emisor, a los Tenedores Registrados y al Fiduciario. Dichos cambios incluyen temas como frecuencia de la determinación de la tasa de interés, pagos de intereses, entre otros, que sean apropiados para reflejar la adopción de la Tasa de Sucesión o cualquier otra tasa de referencia que reemplace esta última y para permitir su administración.
- (vii) Para los efectos de los Bonos de esta Emisión, queda entendido y convenido que cualquier Tasa de Sucesión o cualquier otra tasa de referencia que la reemplace, en ningún caso será inferior a cero (0).
- (viii) Las disposiciones establecidas en esta sección de reemplazo de tasa de referencia son solamente para los efectos del establecimiento, uso y aplicación de la Tasa de Sucesión o de aquellas otras tasas de referencia que a su vez la pudiesen reemplazar. Por lo tanto, los demás términos y condiciones establecidos en la presente sección, incluyendo

(sin implicar limitación alguna) el diferencial o porcentaje a ser cobrado sobre la tasa SOFR a Plazo o sobre la Tasa de Sucesión o sobre aquellas otras tasas de referencia que a su vez pudiesen aplicar, la tasa mínima, la periodicidad de pago de intereses, la tasa de mora, etcétera, no se entenderán modificados y, por ende, continuarán aplicando, inclusive respecto de la Tasa de Sucesión o aquellas otras tasas de referencia que a su vez la sucedan.

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

7. Pago de Capital y Mecánica de Barrido de Efectivo

Bonos Serie A (Senior)

Los pagos del capital de los Bonos Serie A (Senior) serán mediante amortizaciones trimestrales en cada Día de Pago de Intereses, y un último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos (el "Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior)") de acuerdo al siguiente cronograma de amortización:

Año	Pago trimestral	Pago anual
1	\$50,000	\$200,000
2	\$62,500	\$250,000
3	\$125,000	\$500,000
4	\$125,000	\$500,000
5	\$125,000	\$500,000
6	\$125,000	\$500,000
7	\$187,500	\$750,000
8	\$187,500	\$750,000
9	\$187,500	\$750,000
10	\$187,500	\$750,000
11	\$187,500	\$750,000
12	\$187,500	\$750,000
13	\$187,500	\$750,000
14	\$187,500	\$750,000
15	\$187,500	\$750,000
Al vencimiento		\$20,773,000
Total		\$29,973,000

El Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior) estará sujeto a la Mecánica de Barrido de Efectivo.

Bonos Serie B (Senior)

Los pagos de capital de los Bonos Serie B (Senior) serán acordados entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y será comunicado, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Bonos Serie C (Subordinada)

El Emisor a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará a cada Tenedor Registrado el capital de los Bonos Serie C (Subordinada) mediante un (1) solo pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie C (Subordinada).

Para cualquiera de las Series de los Bonos, si la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, según sea el caso, se extenderá hasta el Día Hábil inmediatamente posterior.

Mecanismo de Barrido de Efectivo

Es el barrido de efectivo con respecto a los fondos excedentes en la Cuenta de Concentración (pero manteniendo un saldo mínimo de US\$500.00 en todo momento) que deberá realizarse anualmente con los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración, los cuales el Fiduciario deberá transferir al Agente de Pago para ser aplicados al capital del Monto del Ballon de los Bonos Serie A (Senior) en el primer Día de Pago de Intereses de cada año.

En caso de que existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, el Mecanismo de Barrido de Efectivo será aplicado a prorrata entre ambas Series. En caso de que solo existan Bonos Serie A (Senior) o Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación, el Mecanismo de Barrido de Efectivo será aplicado en su totalidad a dicha serie que se encuentra emitida y en circulación.

8. Disposiciones Generales sobre Pagos

Toda suma pagadera por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Individual será pagada por el Agente de Pago en nombre del Emisor en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, actualmente ubicadas en Calle Aquilino de la Guardia con Avenida 5ta. B Sur, Ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado o (ii) mediante crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a menos que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, en cuyo caso dicho pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central o (iii) mediante transferencia electrónica.

Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado serán enviados por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro o retirado por el Tenedor Registrado en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Transferencia la cual está ubicada actualmente en Torre Banco General, Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5ta B Sur, Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida, su dirección y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince (15) Días Hábiles antes de cualquier Día de Pago de Intereses, de la Fecha de Vencimiento o de la Fecha de Redención Anticipada, de haberla. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago, Registro y Transferencia emitirá un cheque a favor del Tenedor Registrado como forma de pago.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante envío de cheque por correo certificado, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección inscrita en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses o capital ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha que la persona debidamente autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de pago, Registro y Transferencia. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se registrará por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago, Registro y Transferencia y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante crédito a su cuenta en el Agente de Pago, Registro y Transferencia, el pago de intereses o capital será acreditado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a la cuenta que conste inscrita en el Registro cada Día de Pago de Intereses sin costo al Tenedor Registrado.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia se limitará a enviar la transferencia

electrónica de acuerdo con las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

En el caso de Bonos Individuales, el último abono se hará contra la presentación, endoso y entrega del Bono al Agente de Pago en sus oficinas principales actualmente localizadas en Torre Banco General, Calle Aquilino de la Guardia y Avenida Quinta B Sur, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Bono Global será pagada por el Agente de Pago a nombre del Emisor, 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.

En el caso de Bonos Globales, 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 Emisor a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Tenedor Registrado de un Bono Global será el único con derecho a recibir pagos de capital e intereses con respecto de dicho Bono Global. Cada una de las personas que en los registros de Latinclear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Global. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono Global tendrá derecho a recurrir contra el Emisor en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

En el caso de Bonos Globales, no es necesario entregar el Bono para recibir un pago con relación al mismo.

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

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos, ya sean de capital, intereses, honorarios, gastos o cualquier otro tipo, serán pagadas en su totalidad, libres, exentas y sin deducciones de cualquier Impuesto, Gravamen, contribución, derecho, tasa, carga, honorario, retención, restricción o condición de cualquier naturaleza.

Todos los pagos de intereses con respecto a los Bonos serán hechos en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas en la República de Panamá.

9. Intereses Moratorios

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

10. Fecha de Vencimiento

Los Bonos Serie A (Senior) tendrán un vencimiento de quince (15) años contados a partir de su Fecha de Liquidación, y los Bonos Serie C (Subordinada) tendrán un vencimiento de veinte (20) años contados a partir de su Fecha de Liquidación. La fecha de vencimiento de los Bonos Serie B (Senior) será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y

autorización, a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo de la Emisión que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

11. Redención Anticipada

a. Redenciones Opcionales con el Pago de una Prima de Redención

Bonos Serie A (Senior): Los Bonos Serie A (Senior) no podrán ser redimidos hasta que se cumpla el tercer aniversario de la Fecha de Liquidación de dicha Serie. Una vez cumplido el tercer aniversario y hasta que se cumpla el cuarto aniversario contado desde su Fecha de Liquidación, el Emisor podrá, a su entera discreción, redimir los Bonos Serie A (Senior), ya sea en su totalidad o parcialmente, en un Día de Pago de Intereses, sujeto al pago de un precio de redención total equivalente al ciento dos por ciento (102%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos más intereses acumulados a la Fecha de Redención Anticipada. Una vez cumplido el cuarto aniversario contado desde su Fecha de Liquidación en adelante, el Emisor podrá, a su entera discreción, redimir los Bonos Serie A (Senior), ya sea en su totalidad o parcialmente, en un Día de Pago de Intereses, sin ningún tipo de penalidad.

Bonos Serie B (Senior) y Bonos Serie C (Subordinada): Los términos y condiciones de las redenciones anticipadas de los Bonos Serie B (Senior) y de los Bonos Serie C (Subordinada) serán acordados entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y serán comunicadas, por el Emisor, a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través de SERI, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

b. Redenciones Obligatorias Sin el Pago de una Prima de Redención

Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior): El Emisor tendrá la obligación de redimir parcialmente los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), sin penalidades, si realiza ventas de Bienes Inmuebles cuyos arrendamientos están cedidos en garantía de la Emisión, por al menos el 75% del valor de dicha venta. De la misma manera, el Emisor tendrá la obligación de redimir parcialmente los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), sin penalidades, (i) con los fondos provenientes de pagos de penalidades por cancelaciones anticipadas de los Contratos de Arrendamiento, sujeto a los mínimos establecidos más adelante en el literal c. de esta Sección y (ii) con los fondos provenientes de la Mecánica de Barrido de Efectivo para amortizar el Monto del Ballon de los Bonos Serie A (Senior), a prorrata, de conformidad con la Sección III.A.7 de este Prospecto Informativo.

Adicionalmente, el Emisor estará obligado a redimir los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) parcialmente, sin el pago de una prima y por el monto de la suma que se reciba en cada caso, en el evento de que se reciba un Pago de Seguros como consecuencia del pago de un Evento Catastrófico consistente en la pérdida o daño de un activo propiedad del Emisor que interfieran con la operación y los recursos recibidos no se destinen a la reposición del activo sujeto al siniestro, conforme a lo dispuesto en la Sección III.A.14(w) de este Prospecto Informativo y las cláusulas de los demás Documentos de la Emisión.

c. Condiciones comunes aplicables a las Redenciones Anticipadas

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

En caso de realizarse una redención anticipada, el pago se realizará a pro-rata entre los Tenedores Registrados de los Bonos a ser redimidos, y será aplicado a la última amortización, reduciendo las sumas pagaderas al vencimiento de los Bonos objeto de la redención anticipada.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Cien Mil Dólares (US\$100,000) y pagadera en múltiplos enteros de Mil Dólares (US\$1,000), a menos que el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos, o en caso que la redención se realice con flujos provenientes de la venta de locales hipotecados, donde el valor neto recibido de dicha venta resulte en un monto inferior a Cien Mil Dólares (US\$100,000).

El Emisor notificará por escrito al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a la SMV y Latinex, con treinta (30) días calendarios de antelación a la Fecha de Redención Anticipada, salvo en los casos de aquellas redenciones que se realicen con los fondos provenientes de la Mecánica de Barrido de Efectivo en los cuales no aplicará dicho período de notificación previa. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. En todos los casos, la redención anticipada se hará en un Día de Pago de Intereses (la “Fecha de Redención Anticipada”) y comprenderá el pago del precio de redención calculado conforme a lo previsto en esta Sección. La comunicación referida en este párrafo, en lo que respecta a la SMV y a Latinex, se hará mediante un hecho de importancia que se remitirá a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI).

Los pagos a capital para amortizar el Monto del *Ballon* de los Bonos Serie A (Senior), producto de la Mecánica de Barrido de Efectivo, no estarán sujetos a las reglas establecidas en la Sección III.A.8 de este Prospecto Informativo ya que dichos pagos no constituyen redenciones anticipadas sino pagos a capital para amortizar el Monto del *Ballon* de los Bonos Serie A (Senior) bajo la Sección III.A.7 de este Prospecto Informativo.

12. Forma de los Bonos

a) Bonos Globales

Los Bonos serán emitidos a favor de una Central de Valores, en uno o más macrotítulos o títulos globales (colectivamente, los “Bonos Globales”) emitidos en forma nominativa y registrada. Inicialmente, los Bonos Globales serán emitidos a nombre de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (“Latinclear”) quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las instituciones que mantienen cuentas con Latinclear (el “Participante” o en caso de ser más de uno o todos, los “Participantes”). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la Persona que éste designe. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a Participantes o a Personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales 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 Globales, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos Bonos Globales será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos.

Mientras Latinclear sea el tenedor registrado de los Bonos Globales, Latinclear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos Globales y los inversionistas tendrán derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. Ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

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

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

Latinclear, al recibir oportunamente cualquier pago de capital, intereses u otros pagos en relación con los Bonos Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto

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

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear. En vista de que Latinclear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una Persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales para 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 de los Bonos (incluyendo la presentación de los Bonos para ser intercambiados como se describe a continuación) únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales y únicamente en relación con la porción del total del capital de Bonos sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

Latinclear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. Latinclear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrá incluir otras organizaciones. 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 capital, de intereses generados o de otras sumas bajo los Bonos se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

b) Bonos Individuales

Los Bonos Globales pueden ser intercambiados por instrumentos individuales ("Bonos Individuales") si:

- i. Latinclear o cualquier sucesor de Latinclear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales o que no cuenta con licencia de central de valores, y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido; o
- ii. Un Participante solicita por escrito a Latinclear la conversión de sus derechos bursátiles en otra forma de tenencia conforme lo establecen los reglamentos de Latinclear y sujeto a los términos y condiciones de los respectivos Bonos. En esos casos, el Emisor utilizará sus mejores esfuerzos para hacer arreglos con Latinclear para intercambiar los Bonos Globales por Bonos Individuales y causará la emisión y entrega al Agente de Pago de suficientes Bonos Individuales para que éste los autentique y entregue a los Tenedores Registrados. En caso de que un tenedor de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales desee la conversión de dichos derechos bursátiles en Bonos Individuales deberá presentar solicitud escrita a Latinclear formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a Latinclear a través de un Participante y una solicitud dirigida al Agente de Pago y al Emisor. En todos los casos, Bonos Individuales entregados a cambio de Bonos Globales o derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales serán registrados en los nombres y emitidos en las denominaciones aprobadas, conforme a la solicitud de

Latinclear. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago, en sus oficinas principales y deberá, además, estar acompañada por el o los Bonos Individuales que se desean canjear.

13. Obligaciones Financieras

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de la(s) respectiva(s) Serie(s), y/o en los casos que correspondan, la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la(s) respectiva(s) Serie(s), autoricen expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la SMV, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la SMV, el Emisor se obliga, sin limitación, a cumplir las siguientes obligaciones financieras (las “Obligaciones Financieras”) las cuales serán revisadas trimestralmente con base en los estados financieros de Panama Commercial Properties, S.A., auditados e interinos, iniciando la primera medición con la expedición de los primeros estados financieros auditados de Panama Commercial Properties, S.A. del año fiscal posterior a la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), y las mediciones siguientes se harán con frecuencia trimestral con los estados financieros no auditados de los últimos cuatro (4) trimestres:

Bonos Serie A (Senior)

- Cumplir con una Cobertura Garantías igual o mayor a 140%, durante la vigencia de las Series Senior.
- Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda Senior de (i) 1.10x desde la Fecha de Oferta de la Serie A (Senior) hasta que se cumpla el tercer aniversario contado a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), (ii) 1.15x cumplido el tercer aniversario contado a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta que se cumpla el quinto aniversario contado a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), (iii) 1.20x cumplido el quinto aniversario contado a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta se cumpla el octavo aniversario contado a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y, (iv) 1.25x cumplido el octavo aniversario contado a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A (Senior) o su Fecha de Redención Anticipada, de haberla. Esté en cumplimiento con el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, mediante el depósito de fondos en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.

Bonos Serie B (Senior)

Las condiciones financieras de los Bonos Serie B (Senior) serán acordadas entre el Emisor y el Suscriptor según las condiciones de mercado existentes y serán comunicadas a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior)

En caso de que se mantengan vigentes simultáneamente Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), y ambas series establezcan condiciones financieras de naturaleza similar (por ejemplo, razones financieras, “ratios” o métricas comparables), pero con umbrales, metodologías o valores de referencia distintos, se publicará un hecho de importancia, a través del SERI, que detalle la condición financiera aplicable, entendiéndose que aplicará aquella condición financiera que resulte más exigente, estricta o conservadora para el Emisor y para el Garante.

Las Obligaciones Financieras antes mencionadas y cualesquiera otras que se establezcan en este Prospecto Informativo, serán evaluadas trimestralmente con base en los estados financieros interinos de Panama Commercial Properties, S.A.

En el evento que se adicionen Obligaciones Financieras, ya sea en relación con los Bonos Serie A (Senior) distintas a las antes mencionadas o con relación a los Bonos Serie B (Senior) adicionales a las que se establecieron inicialmente

en el suplemento mediante el cual se emitió dicha Serie B (Senior), estas serán comunicadas a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. En caso de que dichas Obligaciones de Hacer adicionales afecten adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor deberá presentar una solicitud de modificación de términos y condiciones a la SMV conforme lo establece el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 (que regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV), así como cualquier otra disposición que ésta determine.

14. Obligaciones de Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de la(s) respectiva(s) Serie(s), y/o en los casos que correspondan, la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la(s) respectiva(s) Serie(s), autoricen expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la SMV, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la SMV, el Emisor se obliga a hacer, y se obliga a causar que el Garante se obligue a hacer, lo siguiente:

- a. Cumplir con todas las leyes y decretos vigentes en la República de Panamá (incluyendo, pero sin limitar, la Ley de Valores, los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV) y otros países donde el Emisor opere, que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios.
- b. Cumplir con el Reglamento Interno de Latinex.
- c. Presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, oportunamente, todos los impuestos que deba pagar de conformidad con la Ley. El Agente de Pago se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día.
- d. Pagar todos sus Impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales, así como sus obligaciones de la Caja Seguro Social y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos Impuestos, tasas y contribuciones no debieron de haberse causado y qué de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos Impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance. El Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando conforme a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de Bonos Serie Senior o, una vez cancelados los Bonos Senior en su totalidad, de una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados), tendrá derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día.
- e. Mantener los Bienes Inmuebles en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.
- f. Mantener vigentes y al día todas las autorizaciones, licencias, patentes, permisos, seguros, marcas, consentimientos, concesiones o resoluciones similares expedidas a su favor por las respectivas autoridades panameñas, ya sean nacionales, estatales, provinciales o municipales, o de cualquier otro país, que sean necesarias o de importancia para realizar sus negocios y operaciones.
- g. Mantener al día todas las obligaciones con terceras personas, incluyendo acuerdos comerciales y notificar a la SMV de manera oportuna y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
- h. Realizar transacciones con compañías afiliadas y compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables.
- i. Suministrar a la SMV los estados financieros del Emisor, auditados, preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y auditados por una firma de auditores independientes de reconocimiento que sea aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando conforme a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie Senior o, una vez cancelados

los Bonos Senior en su totalidad, de una Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados) dentro de los noventa (90) días siguientes al cierre fiscal de cada año o con la periodicidad que indique la Ley de Valores.

- j. Suministrar a la SMV y a Latinex, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:
- (1) Informe de actualización anual (IN-A) acompañado de los estados financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la SMV. Estos informes se presentarán en formato PDF y serán enviados, a través del SERI.
 - (2) Informe de actualización trimestral (IN-T) acompañado de los estados financieros interinos no auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente. Estos informes se presentarán en formato PDF y serán enviados, a través del SERI.
 - (3) Cualquier otra información que en el futuro y de tiempo en tiempo sea requerida por la SMV y/ o Latinex.
- k. Suministrar a la SMV los estados financieros del Emisor, interinos, dentro de los sesenta (60) días del cierre de cada trimestre o con la periodicidad que indique la Ley de Valores.
- l. Cumplir con todas las obligaciones bajo la Emisión y de los Documentos de la Emisión, incluyendo, pero sin limitarse, las Obligaciones Financieras, las Obligaciones de Hacer, y las Obligaciones de No Hacer.
- m. El Emisor deberá suministrar al Agente de Pago trimestralmente, (i) una certificación firmada por el tesorero del Emisor que indique que el Emisor está cumpliendo o incumpliendo con las Obligaciones de Hacer, las Obligaciones de No Hacer y las Obligaciones Financieras contenidas en la Emisión, y (ii) una certificación también firmada por el tesorero del Emisor en la que certifique los cálculos realizados para obtener las razones financieras.
- n. Notificar al Agente de Pago y al Agente Fiduciario dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, señalando los detalles de dicho Evento de Incumplimiento y la acción que el Emisor propone tomar en relación a dicho incumplimiento.
- o. El Emisor se obliga a presentar, a causar que el Garante presente, avalúo cada tres (3) años de los Bienes Inmuebles, realizado por un evaluador aceptable al Agente Fiduciario.
- p. El Emisor acuerda mantener y operar, y a causar que el Garante mantenga y opere, sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos de la Emisión.
- q. El Emisor acuerda constituir, y causar que el Garante constituya, el Fideicomiso de Garantía a más tardar en la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), al igual que constituir todas las garantías que se tengan que constituir bajo dicho fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.
- r. Constituir primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles descritos en la Sección III.G de este Prospecto Informativo, las cuales deben mantener la Cobertura de Garantías, y endosar las pólizas de seguro sobre dichos bienes a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), al tenor de lo establecido en la Sección III.G de este Prospecto Informativo, los cuales en su conjunto deberán por lo menos, en todo momento, satisfacer la Cobertura de Garantías correspondiente a la Emisión.

- s. Ceder de manera irrevocable e incondicional la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (i) a más tardar sesenta (60) días calendario contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y (ii) en el caso de la cesión de cánones de arrendamiento de Contratos de Arrendamiento futuros, a más tardar treinta (30) días calendario contados a partir del momento de su firma, al tenor de lo establecido en la Sección III.G de este Prospecto Informativo. En cumplimiento de esta obligación, el Emisor y/o el Garante también deberán ceder, a título de garantía, los créditos derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos con Autoridades Gubernamentales, aun cuando dicha cesión tenga efecto de manera suspensiva, conforme a las particularidades y requisitos establecidos por dicha entidad pública.
- t. Ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Agente Fiduciario, las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio usuales para este tipo de inmuebles sobre los Bienes Inmuebles que constituyen parte de las garantías de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior) de la Emisión hipotecadas a favor del Agente Fiduciario, emitidas por compañías aceptables al Agente Fiduciario y que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, según avalúo, realizadas sobre los Bienes Inmuebles. El Emisor y el Garante contarán con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), para presentar, y para causar que el Garante presente, al Agente Fiduciario los respectivos endosos, a nombre del Fiduciario, seguidos del número de identificación del fideicomiso de las pólizas de seguro, y en el caso de Bienes Inmuebles que sean hipotecados a favor del Agente Fiduciario con posterioridad a dicho plazo inicial, contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la constitución de la hipoteca sobre dicho inmueble para presentar al Agente Fiduciario los respectivos endosos, a nombre del Fiduciario, seguidos del número de identificación del fideicomiso de las pólizas de seguro.
- u. El Emisor se obliga a cumplir, y a causar que el Garante cumpla, en todo momento, desde la Fecha de Oferta de la primera Serie y durante el plazo de la Emisión, con la Cobertura de Servicio de Deuda Senior y con la Cobertura de Garantías.
- v. (1) El Emisor y el Garante se comprometen a ejecutar el Presupuesto de Operación Anual proporcionado al Fiduciario y al Agente de Pago. El primer Presupuesto de Operación Anual deberá ser previamente aprobado por el Suscriptor de la Serie A (Senior). Mientras no se hayan pagado en su totalidad los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior), el Emisor y el Garante deberán proporcionar al Agente de Pago, a más tardar al último día hábil del mes de septiembre de cada año, el proyecto de Presupuesto de Operación Anual para el año fiscal inmediatamente siguiente. En caso de que el proyecto de Presupuesto contemple una variación en gastos al alza que no exceda del diez por ciento (10%) en relación con el total del respectivo Presupuesto vigente para el año en curso, el mismo se entenderá aprobado sin necesidad de acción adicional alguna. En caso contrario, si el proyecto de Presupuesto excede el porcentaje antes indicado, el Agente de Pago lo remitirá a los Tenedores Registrados de los Bonos Senior para su aprobación, de acuerdo con la siguiente mecánica:
- Los Tenedores Registrados de las Series Senior podrán aprobar, denegar, o emitir observaciones y/o consultas al proyecto de Presupuesto presentado. Sin embargo, en todo caso, será suficiente para la aprobación o denegación del proyecto de Presupuesto presentado, contar con la decisión de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior.
 - En el caso de emitir observaciones y/o consultas, los Tenedores Registrados de las Series Senior podrán comunicarlas en un plazo razonable a través del Agente de Pago, para lo cual el Emisor y el Garante deberán atender las observaciones y/o consultas.
 - Por virtud de las referidas observaciones y/o consultas, y si así lo solicitasen los Tenedores Registrados de las Series Senior, el Emisor contará con hasta quince (15) días calendarios para atender las mismas, y de ser necesario, remitir una versión revisada del respectivo proyecto de Presupuesto para el año fiscal siguiente y someterlo para aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior.
 - En caso de que el proyecto de Presupuesto no sea aprobado antes del comienzo del año fiscal correspondiente, el respectivo Presupuesto vigente en ese momento seguirá en vigor hasta el momento en que el proyecto de Presupuesto presentado sea aprobado, sin perjuicio de que el

Emisor por cuenta propia proponga otros proyectos de Presupuesto que sean aceptables a la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior.

- o En todo momento, si así lo llegare a requerir el Emisor y/o el Garante, podrá enviar al Agente de Pago un nuevo proyecto de Presupuesto de Operación Anual para incluir cambios materiales o correcciones que afecten la operación de los activos. En ese caso, se seguirá el mismo procedimiento establecido en esta sección para la aprobación del mismo por parte de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior.

El Agente de Pago remitirá al Fiduciario el Presupuesto de Operación Anual que sea aprobado conforme al procedimiento establecido anteriormente.

(2) El Presupuesto de Operación Anual deberá prepararse de buena fe, y fundamentándose en todos los hechos y circunstancias existentes y conocidas por el Emisor y el Garante, con base a supuestos razonables que reflejen la mejor estimación del Emisor y del Garante de los futuros ingresos, costos y gastos del Emisor y del Garante, y estar preparados en el mismo formato y con suficiente detalle para permitir una comparación significativa con los Presupuestos de Operación Anual de los años anteriores. Cada Presupuesto de Operación Anual deberá incluir, además de la información requerida de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía:

A. los mejores estimados de los ingresos, gastos de operación y mantenimiento y proyecciones proforma de flujo de caja para cada mes cubierto; y

B. cualquier otra información que pueda ser requerida razonablemente por el Agente de Pago y el Agente Fiduciario.

(3) El Presupuesto de Operación Anual deberá ir adjunto a un certificado del Tesorero del Emisor y del Garante en el que certifique que, al mejor conocimiento de dicha Persona, el respectivo presupuesto constituye una estimación razonable de los ingresos, costos y gastos, para el período que abarca y que cumple con todos los requisitos de la presente sección.

- w. En caso que se produzca un Evento Catastrófico que ocasione daños a los Bienes Inmuebles por un monto igual o menor a Un Millón de Dólares (\$1,000,000.00), el Agente Fiduciario, deberá transferir el Pago de Seguro de la Cuenta de Concentración a la Cuenta Operativa del Emisor, de manera tal que el Emisor use dicho monto (o le haga llegar esos montos al Garante para que él los use según se dispone a continuación) para reparar los daños causados o reembolsar los gastos ya incurridos en su reparación de conformidad con lo dispuesto en el plan de acción que prepare el Emisor, debiendo el Emisor únicamente entregar al Agente Fiduciario, para que mantenga en custodia, dicho plan de acción identificando las acciones que se realizarán para restaurar los Bienes Inmuebles objeto del Evento Catastrófico, sin necesidad de que dicho plan deba ser aprobado por la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior.

En caso que se produzca un Evento Catastrófico que ocasione daños a los Bienes Inmuebles por un monto mayor a Un Millón de Dólares (\$1,000,000.00), el Emisor y/o el Garante, según corresponda, deberá presentar al Agente Fiduciario, un plan con información veraz, precisa y suficiente en el que se identificarán las acciones puntuales y concretas que se realizarán para restaurar los Bienes Inmuebles objeto del Evento Catastrófico, para que el mismo sea sometido para aprobación por parte de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior (a través del Agente de Pago), quienes de no manifestar su aprobación de dicho plan en un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que el plan le haya sido presentado al Agente Fiduciario el mismo se entenderá aprobado. En el evento que el plan de acción sea aprobado, el Agente Fiduciario, deberá transferir el Pago de Seguro de la Cuenta de Concentración a la Cuenta Operativa del Emisor, de manera tal que el Emisor use dicho monto (o le haga llegar esos montos al Garante para que él los use según se dispone a continuación) para reparar los daños causados o reembolsar los gastos ya incurridos en su reparación de conformidad con lo dispuesto en el plan de acción.

No obstante lo anterior, en el evento de que la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior no apruebe el plan de acción y así lo manifieste dentro del plazo otorgado para ello, queda entendido que el Pago de Seguro será utilizado en aquella forma que instruya la Súper Mayoría de los Tenedores

Registrados de los Bonos Senior a través del Agente de Pago al Agente Fiduciario incluyendo, sin limitación, la realización de una redención obligatoria a los Tenedores de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) hasta por el monto total del Pago de Seguro.

- x. Proporcionar al Agente de Pago cualquier información que éste razonablemente requiera para seguir la condición y desempeño del Emisor.
- y. Adoptar cualquiera medida que sea necesaria con el fin de asegurar y preservar que las sumas adeudadas por el Emisor y las garantías otorgadas o que se otorguen de acuerdo con los términos y condiciones de esta Emisión, mantengan la prelación que corresponde por virtud de la Ley.
- z. Notificar al Agente de Pago sobre cualquier Efecto Material Adverso en los negocios, en la condición financiera, en las operaciones, en el ámbito regulatorio, en el desempeño, en las expectativas o en las propiedades del Emisor y del Garante.
- aa. Notificar al Agente de Pago, al Agente Fiduciario y a la SMV de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes en el desarrollo de su negocio.
- bb. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos de la Emisión y el Fideicomiso de Garantía.
- cc. Contratar auditores de reconocimiento para la preparación de los estados financieros del Emisor y del Garante.
- dd. Permitir que el Agente de Pago, Registro y Transferencia tenga acceso, previa solicitud escrita enviada al Emisor y/o al Garante por lo menos cinco (5) Días Hábles de antelación (salvo en el caso de existir un Evento de Incumplimiento, en cuyo caso el Agente de Pago, Registro y Transferencia sólo deberá dar una notificación escrita al Emisor, sin necesidad de los dos (2) Días Hábles de notificación previa), en horas de oficina, a las respectivas instalaciones, libros y registros de contabilidad del Emisor y del Garante, así como tener conversaciones con sus ejecutivos, con el fin de confirmar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los Documentos de la Emisión y conocer el estado de los negocios, operaciones y finanzas del Emisor, salvaguardando cualquiera obligación de confidencialidad que el Emisor y el Garante le deban a una tercera persona.
- ee. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño del Emisor y del Emisor.
- ff. Utilizar los fondos obtenidos de la Emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado.
- gg. El Emisor y el Garante acuerdan evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos, y llevar a cabo aquellos otros actos que una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos o que una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados, según corresponda, razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos de la Emisión.
- hh. Pagar al Agente Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso de Garantía.
- ii. Proporcionar al Agente Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso de Garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del mismo.
- jj. Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Inmuebles.

- kk. Dar aviso al Agente Fiduciario y al Agente de Pago, Registro, y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre los Bienes Inmuebles.
- ll. Cumplir a cabalidad con la constitución y aporte de los bienes y derechos; y cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, en la Ley y demás disposiciones aplicables.
- mm. Mantener el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, mediante el depósito de fondos en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- nn. Contar con todos y cualesquiera permisos, registros, licencias y, en general, con todas y cualesquiera autorizaciones necesarias en materia ambiental y/o social expedidas por parte de las autoridades gubernamentales correspondientes para llevar a cabo sus operaciones, negocios y actividades, lo que incluye, sin implicar limitación alguna, cualquier otra autorización, permiso, registro o licencia que exija posteriormente alguna autoridad gubernamental correspondiente.
- oo. Suministrar, a solicitud del Agente de Pago (actuando conforme a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie Senior o, una vez cancelados los Bonos Senior en su totalidad, de una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados), cualquier documentación o información de carácter fiscal, personal o corporativa.
- pp. Hacer lo necesario para que sus obligaciones de pago derivadas de los Documentos de la Emisión tengan, en todo momento, un estatus por lo menos *paripassu* respecto de sus otras obligaciones de pagos no garantizadas, presentes y futuras, excepto por aquellas obligaciones que por Ley tengan prelación.
- qq. Implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para dar apariencia de legalidad a estas actividades o para violar alguna disposición anti-corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo de conformidad con la Ley Aplicable.
- rr. Notificar al Agente de Pago tan pronto se dé inicio a un proceso que conlleve cambios en la composición accionaria del Emisor, el cual, de concretarse, resulte en un Cambio de Control.
- ss. Suministrar a la SMV, a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) los Formularios e Informes de Actualización Anuales y Trimestrales, así como los Hechos de Importancia y los Suplementos al Prospecto Informativo, y cumplir con las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo No. 08-2018 del 19 de diciembre de 2018 expedido por la SMV, conforme el mismo pueda, de tiempo en tiempo, enmendado, adicionado, suplementado o reemplazado.
- tt. Notificar por escrito a la SMV sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos en los términos y condiciones que establece el Acuerdo No. 3-2008 expedido por la SMV, conforme el mismo pueda, de tiempo en tiempo, enmendado, adicionado, suplementado o reemplazado.
- uu. Notificar al Agente de Pago, a la SMV de inmediato y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el pago de las obligaciones bajo esta Emisión.
- vv. Notificar al Agente de Pago, a la SMV de inmediato y por escrito, el acaecimiento de hechos de importancia en el desarrollo del negocio del Emisor.
- ww. Notificar al Agente de Pago, al Agente Fiduciario y a la SMV sobre cualquier Efecto Material Adverso.
- xx. Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia una declaración jurada en la cual suministre (i) la composición accionaria del Emisor, (ii) los nombres, número de identificación personal o pasaporte y

nacionalidades de los propietarios efectivos (beneficiarios finales) del Emisor, y actualizarla anualmente a partir de la Fecha de Oferta de la primera Serie, en caso de que se den cambios.

- yy. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los Arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento depositen directamente los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento en la Cuenta de Concentración a partir de la notificación a los Arrendatarios de la cesión de los mismos a favor del Fideicomiso de Garantía. En caso de que por cualquier motivo el Emisor reciba fondos respecto de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento que debieron de haber sido depositados directamente en la Cuenta de Concentración, el Emisor se compromete a depositar y causar que el Garante se comprometa a depositar, dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el décimo (10mo) Día Hábil siguiente a su recibo.
- zz. Realizar todas las comunicaciones, notificaciones, divulgaciones y publicaciones que sean requeridas en relación con la Tasa de Sucesión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos para tales efectos en el presente Prospecto Informativo.
- aaa. Realizar de manera oportuna todos aquellos actos que sean necesarios en relación con los Documentos de la Emisión, y aquellos complementarios o accesorios a los mismos, por razón de la determinación de la Tasa de Sucesión, incluyendo, pero sin implicar limitación alguna, el reemplazo del macrotítulo de manera que una vez definida la Tasa de Sucesión, el macrotítulo contenga dicha tasa.

En el evento que se adicionen Obligaciones de Hacer adicional a las antes mencionadas, las mismas serán comunicadas a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. En caso de que dichas Obligaciones de Hacer adicionales afecten adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor deberá presentar una solicitud de modificación de términos y condiciones a la SMV conforme lo establece el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 (que regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV), así como cualquier otra disposición que ésta determine.

15. Obligaciones de No Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de la(s) respectiva(s) Serie(s), y/o en los casos que correspondan, la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la(s) respectiva(s) Serie(s), autoricen expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la SMV, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la SMV, el Emisor se obliga a no hacer y a causar que el Garante se obligue a no hacer lo siguiente:

- a. Salvo por la fusión con Parking Management Panama Inc. (PMPI), en la cual el Emisor será la sociedad sobreviviente, el Emisor y PMPI se obligan a no fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia.
- b. Vender, traspasar, ceder, arrendar, permutar o en cualquier otra forma enajenar, en todo o en parte, cualquiera de sus activos, incluyendo los otorgados en garantía para el presente Programa.
- c. Otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas o empresas relacionadas, o de terceros que no resulten del curso normal del negocio.
- d. Otorgar garantías personales (fianzas).
- e. Emitir acciones al portador.
- f. Celebrar contratos fuera de su giro normal de negocios.
- g. Modificar su pacto social, estatutos, u otro documento constitutivo sin el consentimiento de una Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie Senior, o, en el evento de que no existan Bonos

Serie Senior emitidos y en circulación, una Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados, según corresponda. No obstante, lo anterior, tal consentimiento no se requerirá (i) respecto a modificaciones al pacto social del Emisor que no afecten los derechos del Agente Fiduciario ni de los Tenedores bajo los Documentos de la Emisión, o (ii) cuando dicha modificación sea requerida por una Autoridad Gubernamental o una Ley Aplicable, en cuyo caso deberá notificar de dicho hecho al Agente de Pago, Registro y Transferencia.

- h. Modificar su composición accionaria actual, directa o indirectamente, de forma que resulte en un Cambio de Control.
- i. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios hacer cambios sustanciales al giro de los negocios a los cuales se dedica.
- j. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad, salvo aquellos que sean requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- k. Comprometer o de alguna forma gravar ("*negative pledge*") sus activos presentes o futuros incluyendo activos fijos (terreno, mejoras, maquinaria y equipo) activos corrientes (cuentas por cobrar e inventario) y depósitos; garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de Afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas. Lo anterior, con excepción (a) de aquellos Gravámenes que se constituyan sobre activos fijos (terrenos, mejoras, maquinaria y equipo) para garantizar el financiamiento obtenido por el Emisor para su adquisición de dichos activos fijos, derivadas del giro normal del negocio y siempre que el Emisor se mantenga en cumplimiento de las Obligaciones Financieras; (b) de aquellos Gravámenes que se deban constituir conforme a los Documentos de la Emisión o (c) de aquellos los Gravámenes que surgen obligatoriamente por imperio de la Ley.
- l. Reducir su capital social o sus reservas.
- m. Terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales.
- n. Distribuir dividendos o realizar cualquier otra distribución con respecto al capital social del Emisor, salvo que el Emisor se encuentre cumpliendo con todos términos y condiciones de esta Emisión, según aplique, para realizar Pagos Restringidos.
- o. Efectuar CAPEX, salvo que dichas inversiones guarden relación con el giro ordinario de su negocio.
- p. Modificar los Contratos de Arrendamiento, salvo que tales modificaciones se den en el curso ordinario de los negocios del Emisor, porque la modificación fuese necesaria por razones comerciales (incluyendo aumento o disminución del canon de arrendamiento), o por incumplimiento de los arrendatarios o por cualquier otra causa justificada contemplada en los Contratos de Arrendamiento.
- q. Adquirir cualquier Endeudamiento adicional, salvo aquellos que sean aprobados por la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior.

En el evento que se adicionen Obligaciones de No Hacer adicional a las antes mencionadas, las mismas serán comunicadas a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, a través del SERI, mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente. En caso de que dichas Obligaciones de No Hacer adicionales afecten adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor deberá presentar una solicitud de modificación de términos y condiciones a la SMV conforme lo establece el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 (que regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV), así como cualquier otra disposición que ésta determine.

16. Evento de Incumplimiento y Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos

(a) Eventos de Incumplimiento

Los siguientes eventos constituirán un “Evento de Incumplimiento”:

- a. El Emisor no pagase cualquiera suma de intereses o capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a las Series Senior de los Bonos. El Emisor podrá subsanar dicho incumplimiento dentro de los cinco (5) Días Hábles siguientes contados a partir de la fecha en que se debía realizar el pago. El no pago de intereses a los Bonos Serie C (Subordinada), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en las Secciones III.A.5 del presente Prospecto Informativo, no constituirá un Evento de Incumplimiento.
- b. Si se diere un cambio, ya sea directo o indirecto, en la composición accionaria del Emisor y/o del Garante que resulte en un Cambio de Control del Emisor. Adicionalmente, si un nuevo accionista que se incorpore al Emisor y/o al Garante, pero sin que dicha incorporación constituya un Cambio de Control, la misma resultare no aceptable para la Mayoría de los Tenedores Registrados Serie Senior o, una vez cancelados los Bonos Senior en su totalidad, la misma resultare no aceptable para la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados, conforme ello le sea comunicado al Emisor a través del Agente de Pago, ésta última tendrá derecho de declarar de plazo vencido la obligación. En este caso, el Emisor y/o el Garante tendrá un plazo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la notificación que reciba de parte del Agente de Pago, para revertir, de ser posible, la incorporación del nuevo accionista que no es aceptable para la Mayoría de los Tenedores Registrados.
- c. El Emisor y/o el Garante incumplan cualesquiera de (i) las Representaciones y Garantías, (ii) las Obligaciones Financieras, (iii) las Obligaciones de Hacer, (iv) las Obligaciones de No Hacer u (v) otras obligaciones, términos o condiciones contenidos en los Documentos de la Emisión. El Emisor y el Garante podrán subsanar dicho incumplimiento dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la ocurrencia de dicho incumplimiento.
- d. Si una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie Senior o, una vez cancelados los Bonos Senior en su totalidad, si una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados, determinan que cualquiera de las representaciones o garantías otorgadas por el Emisor y/o el Garante en los Documentos de la Emisión u otorgadas o confirmadas mediante cualquier Documento de la Emisión, es incorrecta o falsa o no se ha cumplido con ella.
- e. Incumplimiento de cualquier Endeudamiento del Emisor y/o del Garante, que individual o conjuntamente, sume más de Un Millón de Dólares Dólares (US\$1,000,000.00), y dicho incumplimiento persista por un plazo de treinta (30) días calendario.
- f. Si alguno de los Gravámenes y/o garantías constituidas para garantizar la presente Emisión venciere o fuere terminado y, como consecuencia, el Emisor incumpliere con la Cobertura de Garantía y/o la Cobertura de Servicio de Deuda Senior, y el Emisor no renovare o reemplazare dicha garantía por otra de igual o mayor valor económico y que sea aceptada por el Agente Fiduciario dentro de un plazo de dos (2) meses.
- g. Si se inician uno o varios juicios en contra del Emisor y/o del Garante por un monto, ya sea individual o en conjunto, que exceda la suma de Tres Millones de Dólares (\$3,000,000.00).
- h. Si con respecto al Emisor y/o al Garante se inicia un proceso de concurso de acreedores, reorganización, insolvencia o liquidación.
- i. Si bienes del Emisor y/o del Garante que superen en valor la suma de Tres Millones de Dólares (\$3,000,000.00) resultare secuestrado, embargado, nacionalizado, expropiado o se anotare suspensión o demanda en el Registro Público sobre él, o resultare en cualquier forma aprehendido, y la medida de que se trate no es revocada, suspendida o dejada sin efecto en un plazo de treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente.

A.

- j. Si el Emisor y/o el Garante incumplieren con una o varias sentencias u órdenes judiciales ejecutoriadas por un monto, ya sea individual o en conjunto, que exceda la suma de Tres Millones de Dólares (\$3,000,000.00), y dicho incumplimiento persista por un plazo de treinta (30) días calendarios.
- k. Si queda ejecutoriada cualquier alcance o liquidación adicional en materia tributaria en contra del Emisor y/o del Garante por un monto, ya sea individual o en conjunto, que exceda la suma de Tres Millones de Dólares (\$3,000,000.00).
- l. Cualquier otro incumplimiento por parte del Emisor y/o del Garante, incluyendo sin limitaciones, la insolvencia, quiebra, secuestro, mora con el seguro social, pensiones o faltas judiciales.
- m. Si alguna autoridad facultada del gobierno panameño revoca alguna licencia o permiso que genere un Efecto Material Adverso para el desarrollo de las operaciones del Emisor y/o del Garante.
- n. Si se produce algún Efecto Material Adverso que le dé a una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie Senior o, una vez cancelados los Bonos Senior en su totalidad, le dé a una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados fundamentos razonables para concluir que el Emisor no podrá, o no será capaz de, cumplir u observar sus obligaciones bajo la presente Emisión.
- o. Si el Emisor dedicare los fondos que reciba producto de la Emisión para asuntos distintos que para el objeto indicado en el presente Prospecto Informativo.
- p. Si el Emisor y/o el Garante están en mora con las obligaciones laborales y de seguridad social de conformidad con la Ley Aplicable y que dichas obligaciones no se hayan pagado en un plazo de treinta (30) días calendario desde la fecha de notificación de la Autoridad Gubernamental.
- q. Si el Emisor, el Garante y/o cualquiera de sus Afiliadas, sus, directores, dignatarios, accionistas o cualquier persona representativa con mando y poder de decisión del Emisor: i) fueren vinculadas de manera directa a la comisión de una acción delictiva por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes a cualquier tipo de investigación o proceso por delitos relacionados con drogas, tales como pero sin limitarse a tráfico de drogas, narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos vinculados con actividades terroristas u otros delitos ligados con dichas actividades, de conformidad con la Ley Aplicable; ii) fueren incluidas en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC- emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas, Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (List of Specially Designated Nationals and Blocked Persons, “Lista SDN”), la Lista Consolidada de Sanciones de las Naciones Unidas, y/o cualquier lista asociada a personas involucradas en el lavado de activos, la financiación del terrorismo, la corrupción, o materias similares de la Organización de las Naciones Unidas y cualquier otra lista de reconocimiento general que a tales efectos utilice el Acreedor o que sustituya a cualquiera de las anteriores; (iii) Figuren en requerimientos de entidades de control, noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos vinculados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (iv) Sea condenada en fallo firme por cualquier Autoridad Gubernamental en cualquier tipo de proceso judicial derivado de la comisión de alguno de los anteriores delitos;
- r. Si el Emisor, el Garante, y/o cualquiera de sus Afiliadas sus directores, dignatarios, accionistas o cualquier persona representativa con mando y poder de decisión del Emisor fueren vinculadas de manera directa a la comisión de una acción delictiva relacionada a delitos de lavado de activos, financiación de terrorismo, evasión fiscal o prácticas corruptas, fraudulentas, coercitivas, u otras actividades ilegales conforme las Leyes Aplicables;
- s. Si el Emisor, el Garante, y/o cualquiera de sus Afiliadas, o sus, directores, dignatarios, accionistas o cualquier persona representativa con mando y poder de decisión del Emisor sean condenados por fraude o corrupción, de conformidad con la Ley Aplicable y/o resulten inhabilitados por una Autoridad Gubernamental como

27

personas suspendidas o inhabilitadas en sus funciones, o en proceso de suspensión o inhabilitación, o de cualquier otra forma como personas no elegibles o habilitadas para participar en programas o contratos con cualquier Autoridad Gubernamental;

- t. Si el Emisor, el Garante, y/o cualquiera de sus Afiliadas, es persona embargada o sujeta a medidas especiales conforme las definiciones del *Patriot Act* de Estados Unidos de América;
- u. Cuando exista un fallo judicial y/o administrativo, en primera instancia, emitido por una Autoridad Gubernamental, como consecuencia de una violación a los Requerimientos Ambientales, Sociales, de Salud y Seguridad.
- v. En caso de que un daño total o parcial de los activos propiedad del Emisor y/o del Garante, necesarios para la operación de los negocios del Emisor y/o del Garante pueda resultar en un Efecto Material Adverso.
- w. Si el Emisor no realiza el aporte de los fondos necesarios para cumplir con el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, mediante depósito de fondos en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que dichos fondos fueron debitados de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, ya sea por parte del Agente Fiduciario para ser puestos a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia para el pago de cualquier suma adeudada bajo las Series de los Bonos o que de cualquier otra forma la respectiva Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda haya dejado de tener el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- x. Si el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior no acuerdan una Tasa de Sucesión para la Serie con tasa de interés variable, así como una variación en la frecuencia para la revisión y determinación de la tasa de interés, y otros cambios pertinentes, dentro del periodo establecido en la Sección III.A.6 del Prospecto Informativo.
- y. Si el Emisor incumple con cualquier obligación o acto que sea necesario de su parte en relación ya sea con la determinación y/o implementación de la Tasa de Sucesión.
- z. Si cualquier representación o garantía, ya sea del Emisor y/o del Garante resultaren ser falsas, inexactas, o incorrectas.
- aa. Incumplimiento por parte del Emisor y/o del Garante de los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento.

(b) Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación, en caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado en cada Evento de Incumplimiento, o dentro del Periodo de Cura para aquellos Eventos de Incumplimiento que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior le soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, expedir una declaración de vencimiento anticipado (la "Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos"). No obstante, lo anterior, los Eventos de Incumplimiento listados en los literales "w" e "y" de la Sección III.A.16(a) anterior, no estarán sujetos a período de cura o subsanación alguno; por lo que, ante la sola ocurrencia del hecho, el Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando en base a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de los bonos senior) podrá emitir la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

Una vez los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) sean cancelados en su totalidad, y existan Bonos Serie C (Subordinada) emitidos y en circulación, en caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado en cada Evento de Incumplimiento, o dentro del Periodo de Cura para aquellos Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados le soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados,

quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, expedir una declaración de vencimiento anticipado (igualmente, la “Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos”).

Cuando el Agente de Pago, Registro y Transferencia emita una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, así lo notificará al Agente Fiduciario, al Emisor, a los Tenedores Registrados de los Bonos, a la SMV y a Latinex. A partir de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación, una vez se emita una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, el Agente Fiduciario solicitará al Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía, en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, el monto que sea necesario para cubrir el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos Senior de los Bonos de esta Emisión (el “Aporte Extraordinario”). En caso de que el Emisor no realice el Aporte Extraordinario, en el plazo y conforme a los términos estipulado en el Contrato de Agencia y en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá liquidar los bienes fideicomitidos y proceder con la cancelación de las obligaciones del Emisor de acuerdo con el orden de prelación establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Sin embargo, se entiende que nada en esta sección le da derecho a un Tenedor Registrado a solicitar o iniciar un proceso de quiebra, insolvencia, liquidación forzosa u otro similar del Emisor.

17. Representaciones y Garantías

El Emisor representa y garantiza lo siguiente:

- a. El Emisor y el Garante, cada una es una sociedad anónima 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 y para cumplir con sus obligaciones bajo los mismos.
- b. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Bonos ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor y el Garante.
- c. 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 y el Garante, cada uno, es parte.
- d. Toda la documentación e información suministrada por el Emisor y por el Garante, al Estructurador y al Agente de Pago, incluyendo los Estados Financieros, auditados e interinos, es cierta y verdadera y no se han realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados al Emisor y al Garante, ni suministrada información falsa relacionada a la situación financiera del Emisor y del Garante.
- e. Los Estados Financieros auditados fueron preparados por auditores externos de reconocimiento internacional 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.
- f. No existe proceso judicial, arbitral o administrativo alguno del cual el Emisor y/o el Garante sean parte ni existe una investigación contra ninguno del Emisor o del Garante, que pueda tener un Efecto Material Adverso en los negocios, en la condición financiera, en las operaciones, en el ámbito regulatorio, en el desempeño, en las expectativas o en las propiedades del Emisor y del Garante, o que pueda afectar en forma sustancial y

adversa la validez de los presentes actos y contratos o la capacidad del Emisor y del Garante de cumplir con sus obligaciones bajo los presentes actos y contratos.

- g. No existe algún secuestro, embargo u otra medida cautelar en contra del Emisor y/o del Garante que pueda tener un Efecto Material Adverso en los negocios, en la condición financiera, en las operaciones, en el ámbito regulatorio, en el desempeño, en las expectativas o en las propiedades del Emisor y/o del Garante, o que pueda afectar en forma sustancial y adversa la validez de los presentes actos y contratos o la capacidad del Emisor y/o del Garante de cumplir con sus obligaciones bajo los Documentos de la Emisión.
- h. El Emisor y el Garante han presentado de manera veraz y completa, conforme lo requieren las leyes y reglamentos pertinentes de la República de Panamá, todas las declaraciones e informes referentes a Impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones, ya sean nacionales, municipales o de cualquier otra índole, que recaen sobre el Emisor y el Garante, y sobre sus respectivos bienes y activos.
- i. El Emisor y el Garante están al día en el pago de todos los Impuestos, tasas, arbitrios y otras contribuciones de naturaleza similar, ya sean nacionales, municipales, de seguridad social o de cualquier otra naturaleza, que recaen sobre el Emisor y el Garante, y sobre sus respectivos bienes y activos o cualquier parte ellos, salvo y excepto por aquellos Impuestos que están siendo disputados de buena fe por los procedimientos apropiados y por los cuales se mantienen reservas adecuadas. No existen controversias fiscales o auditados, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.
- j. El Emisor y el Garante se encuentran al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
- k. El Emisor y el Garante han entregado y/o revelado al Estructurador y Suscriptor toda su información material conocida.
- l. No existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente registrados o divulgados en los estados financieros Auditados e Interinos del Emisor y del Garante, debidamente revisados por un Contador Público Autorizado. Los estados financieros auditados para el periodo comprendido entre el Uno (1) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) y los estados financieros interinos del periodo comprendido entre el uno (1) de enero y el treinta y uno (31) de marzo de dos mil veinticinco (2025), fueron preparados de acuerdo a los principios generales de contabilidad internacionales aceptados, y presentan junto con sus notas complementarias, una posición razonable de la posición financiera y de los resultados de sus operaciones, durante los periodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes de importancia que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
- m. Ausencia de un Efecto Material Adverso para el Emisor y/o para el Garante ya sea en (i) el negocio o (ii) en la condición financiera (iii) en los resultados de operaciones o (iv) en las perspectivas futuras de negocios.
- n. No tiene conocimiento de que existan demandas ni procesos administrativos referentes a la legislación ambiental, reclamo o requerimiento ambiental en contra del Emisor y/o del Garante y no ha sido notificado por Autoridad Gubernamental alguna de encontrarse en situación de incumplimiento frente a ninguna ley o normatividad ambiental, laboral y social.
- o. El Emisor y el Garante no han incurrido en ninguno de los Eventos de Incumplimiento ni se encuentra en mora con respecto a acuerdo o contrato alguno del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera, ni a su leal saber existe amenaza concreta de los mismos.
- p. El Emisor y el Garante cumplen con la Ley Aplicable en materia de anti-lavado, actos de corrupción y financiación del terrorismo.

- q. El Emisor y el Garante están solventes y no se encuentran incursos en causal de insolvencia o admitido a proceso de reorganización, insolvencia, quiebra o liquidación de conformidad con la Ley Aplicable.
- r. Las obligaciones de pago del Emisor adquiridas en virtud de los Documentos de la Emisión tienen una prioridad por lo menos *pari passu* respecto a sus otras obligaciones de pago no garantizadas, presentes y futuras, excepto por aquellas obligaciones que, conforme a la Ley Aplicable gozan de prelación.
- s. El Emisor y el Garante no mantienen emitidas acciones al portador.
- t. El Emisor y el Garante cuentan con las pólizas de seguro correspondientes a los estándares de su industria.
- u. El Emisor y el Garante gozan de plena propiedad sobre sus bienes, los cuales se encuentran libres de todo Gravamen, salvo por (i) los Gravámenes existentes en la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), e identificados en el Anexo A del Contrato de Suscripción, (ii) cualquiera que exista sobre activos adquiridos por el Emisor con posterioridad a la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) (en la medida que se traten de activos que el Emisor pueda adquirir conforme a los Documentos de la Emisión), (iii) sobre activos que el Emisor deba otorgar para financiar la compra o mejora de dichos activos, en la medida que se traten de activos que el Emisor pueda adquirir o mejorar conforme a los Documentos de la Emisión, (iv) por aquellos constituidos en virtud de la Documentos de la Emisión, y (v) los que surgen obligatoriamente por imperio de la Ley.
- v. El Garante goza de plena propiedad sobre sus bienes, los cuales se encuentran libres de todo Gravamen, salvo por (i) los Gravámenes existentes en la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), e identificados en el Anexo A del Contrato de Suscripción y (ii) por aquellos constituidos en virtud de la Documentos de la Emisión, y (iii) los que surgen obligatoriamente por imperio de la Ley.
- w. Ni el Emisor, ni el Garante, ni ninguna de sus Afiliadas, ninguno de los respectivos accionistas, funcionarios, directores, dignatarios, empleados o agentes del Emisor, del Garante, o de sus Afiliadas (i) ha violado o está en violación de las Leyes Aplicables en materia anti-terrorismo o contra el lavado de activos ni (ii) ha sido condenado por, o está siendo investigado por, una Autoridad Gubernamental por violaciones de Leyes Aplicables en materia de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, corrupción, soborno transnacional, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo.
- x. Los fondos utilizados para realizar pagos conforme a los Documentos de la Emisión no se derivarán de actividades que violen las Leyes Aplicables en materia de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, corrupción, soborno transnacional, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo.
- y. Ni el Emisor, ni el Garante, ni sus Afiliadas, ni persona alguna actuando a nombre de cualquiera de éstos, han ofrecido o vendido Bonos en forma que viole la ley de valores de Panamá o de cualquier otro país en el que se hayan ofrecido y vendido Bonos.
- z. El Emisor, el Garante, y sus Afiliadas, así como las obligaciones que éstos adquieran como resultado del Contrato de Suscripción y los Bonos, están sujetos a la legislación civil y mercantil; y ni el Emisor, ni el Garante, ni sus Afiliadas ni sus respectivos bienes o ingresos, tienen o gozan de inmunidad frente a la jurisdicción o competencia de los juzgados o tribunales de Panamá o de otra jurisdicción, que impida el inicio de una demanda o acción legal contra el Emisor, el Garante, sus Afiliadas o la notificación de cualquiera demanda, proceso o investigación iniciado en su contra, o que impida el embargo, secuestro o la adopción de cualquier otra medida precautoria o de ejecución contra el Emisor, el Garante, sus Afiliadas o sus respectivos bienes, o que impida el reconocimiento y ejecución de una sentencia o resolución judicial emitida por algún juzgado o tribunal en Panamá o en una jurisdicción extranjera en contra del Emisor, del Garante, o sus Afiliadas
- aa. Los balances y estados financieros auditados, estados de ganancias y pérdidas y la información de utilidades retenidas del Emisor y del Garante presenta de forma adecuada y veraz su condición financiera para el período allí determinado, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

- bb. El Emisor, el Garante, y sus Afiliadas están en pleno cumplimiento con todos los Requerimientos Ambientales, Sociales, de Salud y Seguridad que le son aplicables, excepto por aquellas cuya falta de cumplimiento no tiene, y no deba razonablemente esperarse que tenga, un Efecto Material Adverso. El Emisor, el Garante, y sus Subsidiarias no tienen conocimiento de la existencia de un reclamo ambiental contra el Emisor, el Garante, o sus Subsidiarias que tenga, o que en caso de ser resultado en forma adversa deba razonablemente esperarse que tenga, un Efecto Material Adverso.

18. Título, Transferencia y Canje de los Bonos

a. Título, Tenedor Registrado.

- a. El Emisor y/o el Agente de Pago podrán, sin ninguna responsabilidad de su parte, excepto que medie dolo o culpa grave de su parte, reconocer al Tenedor Registrado de un Bono para todos los propósitos como el único, legítimo y absoluto propietario, dueño y titular de dicho Bono, aun habiendo recibido notificaciones o comunicaciones en sentido contrario o aun con el conocimiento de hechos que pongan en duda la calidad de propietario del Tenedor Registrado.
- b. En caso de que un Bono tenga a dos o más Personas anotadas en el Registro como Tenedores Registrados del mismo, el Agente de Pago y/o el Emisor, salvo acuerdo en contrario con los respectivos Tenedores Registrados, seguirán las siguientes reglas: si se utiliza la expresión “y” en el Registro, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono identificados en el Registro; si se utiliza la expresión “o” se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los Tenedores Registrados de dicho Bono; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno, se entenderá como una acreencia mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono que aparecen en el Registro.
- c. En caso de muerte o incapacidad del Tenedor Registrado se tendrá a su guardián, tutor, albacea u otra Persona que de acuerdo con las leyes de su último domicilio tenga a su cargo la administración y disposición de sus bienes como el representante legítimo del Tenedor.
- d. Si el Tenedor Registrado es una persona jurídica se tendrá como su representante a las Personas que de acuerdo a las leyes del país de su constitución tengan la facultad para administrar los bienes de dicho ente jurídico.

b. Transferencia del Bono

Cuando cualquiera de los Bonos sea presentado por el tenedor al Agente de Pago, Registro y Transferencia para que se registre su transferencia, específicamente en el caso de Bonos Globales o Macrotítulos que hayan sido convertidos en títulos físicos o individuales, según se indica en la Cláusula Cuarta del Contrato de Agencia, el Emisor entregará a el Agente de Pago, Registro y Transferencia el nuevo certificado que éste emitirá a favor del cesionario según lo establecido en esta sección. Para ser transferidos, los Bonos deberán ser debidamente endosados por el Tenedor Registrado a favor del cesionario y entregados al Agente de Pago, Registro y Transferencia, quien cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro. El nuevo Bono así emitido será una obligación válida y exigible del Emisor, y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago, Registro y Transferencia para el registro de su transferencia deberá estar debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial, en forma satisfactoria al Agente de Pago, Registro y Transferencia y, a solicitud del Agente de Pago, Registro y Transferencia o el Emisor, autenticada la firma ante Notario Público. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no tendrá obligación de anotar el traspaso en el Registro de Bonos y podrá retener el pago de capital o intereses de un Bono que razonablemente creyese no ser genuino y auténtico o sobre el cual exista algún reclamo, disputa, litigio u orden judicial con relación a su tenencia, propiedad, disposición, secuestro, embargo, validez, legitimidad o transferencia. La anotación hecha por el Agente de Pago, Registro y Transferencia en el Registro completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no anotará transferencias de Bonos en el

Registro dentro de los cinco (5) días hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago de Intereses, Fecha de Redención Anticipada o Fecha de Vencimiento.

c. Canje por Bonos de diferente denominación.

Siempre y cuando no exista ninguna orden de autoridad competente que imposibilite la negociación del Bono, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar por escrito y bajo su firma (o la de su representante) al Agente de Pago que cambie uno o más Bonos por Bonos de menor o mayor denominación, múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. La solicitud deberá indicar el número y denominación de los Bonos que se desea canjear, así como, las nuevas denominaciones solicitadas, y deberá ser presentada en las oficinas principales del Agente de Pago. Dicha solicitud deberá estar acompañada por el (los) Bono(s) que se desean canjear debidamente endosados. Una vez presentada la solicitud de acuerdo con lo contemplado en este Prospecto Informativo, el Agente de Pago procederá a anular los títulos canjeados y a entregar los Bonos sustitutos, los cuales deberán coincidir en cuanto a su valor nominal total con la del (de los) Bono(s) canjeado(s).

d. Dineros No Reclamados.

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor bajo los Bonos que no sean debidamente cobradas por sus Tenedores Registrados, o que sean debidamente retenidas por el Emisor, de conformidad con los términos del Prospecto y los Bonos, la ley u orden judicial no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

En el caso de los Bonos Individuales, toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago 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 a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago, será devuelta por el Agente de Pago al Emisor y cualquier requerimiento de pago de estos montos por parte del Tenedor Registrado deberá ser dirigido directamente al Emisor no teniendo el Agente de Pago responsabilidad ulterior alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado.

e. Cancelación.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia anulará y cancelará todos aquellos Bonos que sean reemplazados. Los Bonos anulados y cancelados no podrán ser reexpedidos.

f. Reposición de los Bonos.

Cuando un Bono se deteriore o mutile, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y a la misma se deberá acompañar el Bono deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Bono en caso de que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá reponer el Bono sin la necesidad de tal procedimiento cuando considere que, a su juicio, es evidentemente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que, como condición previa para la reposición del Bono sin que se recurra al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia exijan a su sola discreción en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

g. Prescripción

Los derechos de los Tenedores Registrados prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. Todo reclamo de pago contra el Emisor en relación con los Bonos prescribirá a los tres (3) años de su Fecha de Vencimiento.

h. Notificaciones

Al Emisor

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado o mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Emisor que aparezca en el Registro, como se detalla a continuación:

Panama Commercial Properties, S.A.
Emisor
Edificio Plaza Obarrio Piso 2, Oficina 201,
Avenida Samuel Lewis, Ciudad de Panamá
Apartado No Disponible
Panamá, República de Panamá
Atención: Francisco Gómez
Teléfono +(507) 213-1516

Al Estructurador

Insignia Financial, Corp.
PH Capital Plaza, Piso 6, Oficina 605
Costa del Este, Paseo Roberto Motta
Apartado: No disponible
Panamá, República de Panamá
Teléfono +(507) 202-3075
Atención: Michelle Díaz
Emisiones@insigniafa.com

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia

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

Banco General, S.A.
Torre Banco General, piso E-4
Calle Aquilino de la Guardia, Avenida 5B-Sur
Apartado 0816-00843
Ciudad de Panamá
República de Panamá
Atención: Tamara De León
Teléfono: +(507) 303-8000
tadeleon@bgeneral.com

Al Agente Fiduciario

Toda notificación o comunicación a cualquiera del Agente Fiduciario deberá ser dada por escrito y entregada en la forma en que se detalla en su respectivo Contrato de Fideicomiso de Garantía, a la dirección que se detalla a continuación, según corresponda:

BG Trust, Inc.
Torre Banco General, piso E-4
Calle Aquilino de la Guardia, Avenida 5B-Sur
Apartado 0816-00843
Ciudad de Panamá
República de Panamá
Atención: Valerie Voloj / Gabriela Zamora

Si la comunicación se entrega personalmente, se entenderá recibida desde la fecha en que conste el acuse de recibo correspondiente, si se envía por correo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se deposite en las oficinas de correo, si se envía por telefax desde la fecha de su envío y por correo electrónico de no recibirse un mensaje generado automáticamente de que dicho correo electrónico no ha sido enviado.

Toda notificación o comunicación al Emisor, o al Agente de Pago, Registro y Transferencia se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia de conformidad con lo establecido en esta Sección III.A.18(h) de este Prospecto Informativo. El Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar sus direcciones mediante notificación a la SMV.

A los Tenedores Registrados

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

i. Ley Aplicable

Los Bonos se registrarán, y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con, las leyes de la República de Panamá.

19. Modificaciones de Términos y Condiciones, Cambios y/o Dispensas

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare la modificación de términos y condiciones de los Bonos Corporativos será remitida a la SMV.

Los términos y condiciones de los Bonos y/o de la documentación que ampara esta Emisión pueden ser objeto de modificación o dispensa de conformidad con los términos de esta Sección. La figura de modificación de términos y condiciones está regulada por una norma especial del ámbito bursátil, a saber, el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2004. La dispensa no ha sido objeto de regulación mediante Acuerdo Reglamentario de la SMV y su sustento jurídico se ubica más en el derecho civil y mercantil. Dado que la modificación ha sido objeto de reglamentación bursátil especial y la dispensa no lo ha sido, el Emisor considerará la modificación como la regla a aplicar, acudiendo a la dispensa únicamente como excepción.

Las circunstancias de cada situación serán los factores que el Emisor tomará en cuenta para evaluar si aplica una propuesta de modificación o de dispensa de los inversionistas. La dispensa solo procederá cuando se conjugan las condiciones siguientes: (i) el Emisor y los Tenedores Registrados acuerdan que es necesario, y en el mejor interés de las partes, dispensar al Emisor de cumplir con una o más de las obligaciones a su cargo, (ii) por un plazo de tiempo definido y determinado, y (iii) con el propósito de regresar a la situación que existía entre las partes previamente cuando se haya extinguido el plazo de la dispensa. Si se trata de una situación en la que no se cumplan dichas condiciones, el Emisor y los inversionistas deberán optar por una modificación de términos y condiciones si desean reformar algún término o condición de los Bonos o de la documentación que los ampara.

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

consentimientos:

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) y se trate de modificaciones, cambios o dispensas de términos y condiciones relativos a los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior):

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), los términos y condiciones de cualquiera de los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) podrán ser modificados o dispensados, por iniciativa del Emisor, con el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) que representen en su conjunto al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior"), excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la tasa de interés, plazo, redención anticipada, pago a capital, y/o garantías de cualquiera de los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), para las cuales se requerirá el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) que representen en su conjunto al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior").

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) y se trate de modificaciones, cambios o dispensas de términos y condiciones relativos a los Bonos Serie C (Subordinada):

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), los términos y condiciones de los Bonos Serie C (Subordinada) podrán ser modificados o dispensados, por iniciativa del Emisor, con el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie C (Subordinada) que representen en su conjunto al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie C (Subordinada) emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados") más el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la tasa de interés, plazo, redención anticipada y/o pago a capital de los Bonos Serie C (Subordinada), para las cuales se requerirá el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie C (Subordinada) que representen en su conjunto al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie C (Subordinada) emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados") más el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior.

Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) y se trate de modificaciones, cambios o dispensas de términos y condiciones relativos a los Bonos Serie C (Subordinada):

Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), los términos y condiciones de los Bonos Serie C (Subordinada) podrán ser modificados o dispensados, por iniciativa del Emisor, con el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados, excepto aquellas modificaciones o dispensas relacionadas con la tasa de interés, plazo, redención anticipada, y/o pago a capital de los Bonos Serie C (Subordinada), para las cuales se requerirá el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados.

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

20. Opción de Venta (PUT)

En el evento que ocurra un Evento de Incumplimiento, los Tenedores Registrados de los Bonos Senior tendrán la opción, sujeta al ejercicio de la opción por una Mayoría de los Tenedores de los Bonos Serie A (Senior), de vender al Emisor (la "Opción de Venta"). El Emisor y/o sus beneficiarios finales actuales tendrán la obligación de recomprar los Bonos Serie A (Senior), emitidos y en circulación, que hayan sido puesto a la venta por los respectivos Tenedores Registrados, a un precio igual al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital más los intereses acumulados (la "Obligación de Recompra"). La Obligación de Recompra se documentará mediante Acuerdos de Opción de Venta

(PUT) a ser suscritos entre el Agente de Pago (en representación de los Tenedores los Bonos Serie A), el Emisor y cada uno de sus beneficiarios finales actuales.

La Opción de Venta solo podrá ser ejercida si la Mayoría de los Tenedores de los Bonos Serie A (Senior), instruyen al Agente de Pago su decisión de ejercer la Opción de Venta. Una vez sobrepasado el umbral de la Mayoría de los Tenedores de los Bonos Serie A (Senior) todo Tenedor Registrado de dichas series (correspondientemente), tendrá, a través del Agente de Pago el derecho de poner la totalidad de su tenencia de los Bonos Serie A (Senior) a la venta.

La notificación al Emisor y/o a sus beneficiarios finales actuales por parte del Agente de Pago del ejercicio de la Opción de Venta no podrá ser en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario previos a la próxima fecha de pago que corresponda (en adelante la "Fecha de Venta"). El Emisor designará a una de las Casas de Valores y Puestos de Bolsa de la Emisión como puesto de bolsa comprador para la ejecución de la Obligación de Recompra, la cual se realizará de acuerdo con el reglamento de Latinex.

21. Prelación de los Bonos

Los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada por el Emisor. El Emisor acuerda hacer lo necesario para que sus obligaciones de pago derivadas de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) tengan, en todo momento, un estatus por lo menos *pari passu* respecto de sus otras obligaciones de pagos garantizadas, presentes y futuras, excepto por aquellas obligaciones que por Ley tengan prelación.

Los Bonos Serie C (Subordinada) estarán subordinados en sus pagos de intereses y capital mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación. Solo se podrán realizar pagos de intereses de los Bonos Serie C (Subordinada) una vez se cumpla con las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada).

22. Política de Pagos Restringidos

A partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), la política de dividendos del Emisor se regirá por los términos y condiciones de la Emisión. Mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación, el Emisor no podrá realizar pagos de dividendos. Una vez las Series Seniors hayan sido repagadas o redimidas en su totalidad, sólo se decretarán y pagarán dividendos en la medida en que el Emisor esté cumpliendo con todos los términos y condiciones de la Emisión.

23. Tribunal Competente

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

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

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

24. Efecto de Nulidad

La declaratoria de nulidad, invalidez o ineficacia de algunas de las Secciones o estipulaciones de este Prospecto Informativo no se entenderá que afecta de modo alguno la plena validez, obligatoriedad y eficacia de las demás

Secciones de este Prospecto Informativo, las cuales serán interpretadas y aplicadas para darles la máxima validez, obligatoriedad y eficacia según lo pactado.

25. Inmunidad

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

26. Pagos en Dólares

Todas las sumas que el Emisor deba pagar en virtud de estos Bonos serán pagadas en Dólares.

27. Sucesores y Cesionarios

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

28. Cumplimiento Imperfecto o Tardío

El hecho de los Tenedores permitan, una o varias veces, que alguna de las otras partes incumplan o cumplan imperfectamente o en forma distinta a la pactada o tardía las obligaciones que le corresponden en virtud de los Bonos, o no insistan en el cumplimiento exacto y puntual de las mismas, o no ejerzan oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a una modificación de los Bonos, ni impedirá en ningún caso que dicha parte en el futuro insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra parte o que ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

B. PLAN DE DISTRIBUCION DE LOS BONOS

El Suscriptor ha celebrado con fecha el 15 de enero de 2026 un contrato de suscripción con el Emisor, mediante el cual se compromete a suscribir hasta US\$29,973,000.00 de los Bonos Serie A (Senior) a un precio igual al 100% del valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la SMV y la aprobación de Latinex para listar la Emisión, entre otros.

Adicionalmente, el Suscriptor tendrá primera opción, más no la obligación, de suscribir hasta US\$30,027,000.00 de los Bonos Serie B (Senior) a un precio igual al 100% del valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos.

El Emisor pagará al Suscriptor una comisión de suscripción y colocación de cero punto cincuenta por ciento (0.50%), más ITBMS, sobre el monto de los Bonos Serie A (Senior) y, en el caso que el Banco General opte por ejercer su primera opción de suscripción de los Bonos Serie B (Senior), una comisión por definir sobre el monto de los Bonos Serie B (Senior). Dichas comisiones serán pagadas al Suscriptor en la fecha de suscripción de los Bonos Serie A (Senior) y la fecha de suscripción de los Bonos Serie B (Senior), según corresponda.

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

Toda comunicación o notificación que haya que dirigirse al Suscriptor de la Emisión se hará por escrito a la siguiente dirección:

Banco General, S.A.
Calle Aquilino de La Guardia y Avenida 5B-Sur
Ciudad de Panamá
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Teléfono (507) 303-5001
Atención: Gary Chong Hon
gchong@bgeneral.com

El Emisor ha designado a BG Valores, S.A. como Casa de Valores exclusiva de la Emisión para la colocación de los Bonos en el mercado primario a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y como Casas de Valores exclusivas del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de la Bolsa de Latinoamericana de Valores, S.A. BG Valores, S.A. cuenta con un Puesto de Bolsa en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y con corredores de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la Resolución CNV-376-00 de 22 de diciembre de 2000.

Las oficinas de BG Valores, S.A. están ubicadas en Torre Plaza Banco General, Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá y su número de teléfono es el (507) 205-1700 y el (507) 215-7490.

BG Valores, S.A. ha celebrado con el Emisor un contrato de casa de valores (en adelante el “Contrato de Casa de Valores”) para llevar a cabo la venta y compra de los Bonos. Entre los servicios a prestar en su condición de agente colocador de los Bonos, BG Valores, S.A. podrá:

- i. realizar las ofertas de los Bonos por intermedio de Latinex de acuerdo a las normas y reglas establecidas por Latinex;
- ii. poner a disposición de las casas de valores, corredores y público en general, el Prospecto Informativo de los Bonos y cualesquiera modificaciones o adendas al mismo; y
- iii. recibir el producto neto de la venta de los Bonos y depositar, transferir o acreditar dichos fondos en aquella cuenta bancaria que designe el Emisor en un plazo no mayor de tres (3) Días Hábiles a partir de su recibo.

Al 31 de marzo de 2025, el Emisor mantenía las siguientes relaciones financieras con Banco General, S.A.:

Deudor	Facilidad	Monto Desembolsado (US\$)	Saldo (US\$)	Tasa
Panama Commercial Properties, S.A.	Préstamo Hipotecario	US\$14,830,000	US\$14,830,000	7.00% + FECI
Parking Management, Panamá	Préstamo Hipotecario	US\$5,000,000	US\$3,109,016	7.125% + FECI
Panama Commercial Properties, S.A.	Préstamo Bancario	US\$11,500,000	US\$10,756,381	7.125% + FECI

La Emisión no tiene limitantes en cuanto a las personas que pueden ser Tenedores Registrados, ni en cuanto al número o porcentaje de Bonos que puede adquirir un Tenedor Registrado y que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

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

No se ha reservado o asignado monto alguno de la presente Emisión para su venta a un grupo de inversionistas específico, incluyendo ofertas de accionistas actuales, sociedades Afiliadas o subsidiarias, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex-empleados del Emisor ni estas personas tienen un derecho de suscripción preferente sobre los Bonos, ni a inversionistas institucionales, ni existen ofertas, ventas o transacciones en colocación privada.

Los fondos recaudados con la presente Emisión serán utilizados según se describe en la Sección III.E. de este Prospecto Informativo.

Esta oferta de Bonos no está siendo hecha simultáneamente en mercados de dos o más países y ningún tramo de la misma está siendo reservado para dichos mercados. A continuación, se listan las condiciones precedentes para el desembolso correspondiente a la suscripción de los Bonos Senior:

1. Que se concluya una revisión del plan de negocios y proyecciones financieras y de flujo de caja del Emisor en términos satisfactorios al Suscriptor, donde se indique que la Cobertura de Servicio de Deuda Senior sea mínimo de 1.10x en todo momento.
2. Que se haya realizado una debida diligencia del Emisor, del Garante y de los Contratos de Arrendamiento en términos satisfactorios al Estructurador y al Suscriptor.
3. Que se hayan presentado los Estados Financieros del Emisor y Garante al 31 de diciembre de 2024 (auditados) y al 30 de septiembre de 2025 (no auditados) que evidencien un patrimonio de por lo menos US\$10,000,000.
4. Que las declaraciones hechas por el Emisor en la Cláusula Tercera del Contrato de Suscripción y en el Bono sean ciertas y verdaderas en la Fecha de Oferta Inicial, Fecha de Oferta, Fecha de Expedición, Fecha de Emisión, y en la Fecha de Liquidación.
5. Que se presente la resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores por medio de la cual se autoriza la Emisión de Bonos Corporativos para su registro y venta a través de oferta pública y que dicho registro se mantenga vigente.
6. Que se haya aprobado la venta de los Bonos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
7. Que los Bonos hayan sido listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y que dicho listado se mantenga vigente.
8. Que los Bonos hayan sido declarados como elegibles para su custodia y administración en Latinclear;
9. Que el Emisor y el Garante estén en paz y salvo respecto al pago de todas sus obligaciones.
10. Que a juicio del Suscriptor no se hubiese producido algún Efecto Material Adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor, del Garante o en la condición y/o valor de las garantías de las Series, ni ocurrido alguna circunstancia de naturaleza financiera, política o económica, ya sea nacional o internacional que afecte directa o indirectamente las operaciones del Emisor.
11. Que se hayan perfeccionado las garantías correspondientes, excepto por aquellas que se les haya otorgado un periodo de gracia para su perfección.
12. Que se preparen, acuerden, firmen, otorguen y perfeccionen todos los contratos y toda la documentación que a juicio del Suscriptor y sus Asesores Legales sean necesarios o convenientes para emitir los Bonos de acuerdo a lo establecido en estos términos y condiciones; entendiéndose que dichos contratos y documentos podrán contener cláusulas y condiciones usuales para este tipo de transacciones aun cuando las mismas no estén contempladas en estos términos y condiciones.
13. Que se hayan cancelado todas las comisiones, honorarios y gastos establecidos y acordados con el Suscriptor relativos a la Emisión, incluyendo al Estructurador, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, al Agente Fiduciario y los Asesores Legales
14. Que se haya obtenido una calificación de riesgo local de grado de inversión aceptable al Suscriptor.
15. Que se haya suministrado al Agente de Pago, Registro y Transferencia una declaración jurada en la cual suministre (i) la composición accionaria del Emisor y del Garante, (ii) los nombres, número de identificación personal o pasaporte y nacionalidades de los propietarios efectivos (beneficiarios finales) del Emisor y del Garante, y actualizarla anualmente a partir de la Fecha de Oferta de la primera Serie, en caso de que se den cambios.

C. MERCADOS

La oferta pública de los Bonos se registró ante la SMV mediante Resolución No. SMV- 10-26 del 12 de enero de 2026. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en Latinex y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de listar y negociar los Bonos en mercados organizados de otros países.

D. GASTOS DE LA EMISION

Comisiones de la Emisión:

El Emisor incurrirá los siguientes gastos (incluyendo ITBMS cuando aplique), los cuales representarán, en su conjunto, 0.5014% del monto total de la Emisión:

A continuación, se presenta el desglose de los Gastos:

Cifras Representadas en SUS			
	Precio al Publico *	Total de Gastos de la Emision **	Cantidad Neta al Emisor
Por unidad	100	0.49%	99.51%
Total	75,000,000	364,771	74,635,229

Cifras Representadas en SUS			
Comisión o Gasto	Periodicidad	Total de Comisión o Gasto	Porcentaje
Registro de valores en la SMV	Inicio	15,000	0.02000%
Tarifa de Supervisión de la SMV	Anual	11,250	0.01500%
Trámite de Inscripción de Emisión en Latinex	Inicio	350	0.00047%
Inscripción de serie	Inicio	1,750	0.00233%
Mantenimiento anual de LATINEX de Primera Serie	Anual	150	0.00020%
Inscripción de Valores en Latinclear de Primera Serie	Inicio	1,177	0.00294%
Mantenimiento anual de Latinclear de Primera Serie	Anual	161	0.0013%
Constitución Fideicomiso	Inicio	5,350	0.00713%
Administración Fideicomiso	Anual	21,400	0.02853%
Registro de Hipoteca de Bien Inmueble	Inicio	89,919	0.11989%
Comisión de agente de pago y registro	Anual	10,700	0.01427%
Comisión de Suscripción y Puesto de Bolsa	Inicio	160,356	0.21381%
TOTAL		317,562	0.42342%

Cifras Representadas en SUS			
Comisión o Gasto	Periodicidad	Total de Comisión o Gasto	Porcentaje
Negociación en mercado primario en exceso a \$50M	Inicio	47,209	0.063%

De colocarse la totalidad de los Bonos, el Emisor recibirá un monto neto de aproximadamente US\$74,635,229.

Los montos de los gastos recurrentes podrán variar durante el período de vigencia de los Bonos Corporativos.

E. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS

El Emisor recibirá con la presente Emisión, neto de comisiones y gastos estimados, un monto aproximado de US\$74,635,229 (ver Sección III.D.) y utilizará esta suma para lo siguiente:

Bonos Serie A (Senior):

Cancelar (i) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Panama Commercial Properties, S.A. a una tasa de interés anual de 7.00% más 1% de FECI, con plazo de un año y saldo de US\$14,830,000 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (ii) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Panama Commercial Properties a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo de US\$10,756,381 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (iii) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Parking Management Panamá, Inc. a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo US\$3,109,016 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (iv) para sufragar, en general, los gastos de la emisión y (v) para fondear la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda con el Balance Requerido.

24

Bonos Serie B (Senior): Los fondos Bonos Serie B (Senior) serán utilizados de forma individual o en conjunto para cualesquiera de los siguientes usos, sin implicar ningún tipo de limitación, a saber: (i) amortización de obligaciones financieras, (ii) inversiones de capital, y/o (iii) capital de trabajo. Sin perjuicio de lo anterior, el uso de fondos respectivo de los Bonos Serie B (Senior), serán comunicados por el Emisor a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, mediante la presentación de un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado en el SERI, con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie que se trate.

Bonos Serie C (Subordinada): Los fondos producto de los Bonos Serie C (Subordinada) serán utilizados de forma individual o en conjunto para cualesquiera de los siguientes usos, sin implicar ningún tipo de limitación a saber: (i) amortización de obligaciones financieras, (ii) inversiones de capital, (iii) capital de trabajo, y/o (iv) cancelar cuentas por pagar a accionistas o partes relacionadas del Emisor. Sin perjuicio de lo anterior, el uso de fondos respectivos de los Bonos Serie C (Subordinada), serán comunicados por el Emisor a la SMV y a Latinex, para su revisión y autorización, mediante la presentación de un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado en el SERI, con al menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie que se trate.

F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

Si la presente Emisión fuese colocada en su totalidad, la posición financiera del Emisor quedaría de la siguiente manera:

De Acuerdo a Estados Financieros No Auditados al 31 de marzo de 2025 (Cifras en US\$)		
Pasivos corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	271,896	-
Cuentas por pagar empresa relacionada	350,000	350,000
Cuentas por pagar proveedores	135,308	135,308
Depósitos garantías de clientes	196,281	196,281
Gastos acumulados por pagar	355,940	355,940
Total Pasivos Corrientes	1,309,425	1,037,529
Bonos Corporativos	-	75,000,000
Préstamos bancarios por pagar	28,423,501	-
Cuentas por pagar accionistas	32,465,343	32,465,343
Prima de antigüedad	7,587	7,587
Total Pasivos No Corrientes	60,896,431	107,472,930
Total de Pasivos	62,205,856	108,510,459
Capital Social Autorizado	842,000	842,000
Ganancias acumuladas	9,873,277	9,873,277
Impuestos complementario	(22,970)	(22,970)
Total de patrimonio	10,692,307	10,692,307
Total de pasivos y patrimonio	72,898,163	119,202,766
Total de pasivos/Capital pagado	73.88x	128.87x
Total de pasivos/Total de patrimonio	5.82x	10.15x

De colocarse la totalidad de la Emisión, la razón de pasivos entre patrimonio aumentaría a 10.15X (utilizando como referencia la relación al 31 de marzo de 2025) y la razón de pasivos entre capital pagado aumentaría a 128.87X (utilizando como referencia la relación al 31 de marzo de 2025).

G. DESCRIPCIÓN DE GARANTÍAS

1. Términos Generales

A la fecha de autorización del registro y del presente Prospecto Informativo, y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos establecidos para ello, los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) no cuentan con garantía.

Los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía con BG Trust Inc. como Agente Fiduciario, para el beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior), a ser constituido a más tardar en la Fecha de Emisión de los Bonos Serie A (Senior), y el cual contendrá los siguientes bienes y derechos:

- a. Aporte inicial por la suma de US\$1,000.00, a razón de US\$500.00 para la apertura de la Cuenta de Concentración, US\$500.00 para la apertura de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, el cual se deberá mantener como balance mínimo para ambas cuentas y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía;
- b. Los derechos reales dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles actuales de propiedad del Emisor y del Garante, cuyo valor de venta rápida o liquidación forzosa, según avalúo por un avaluador aceptable al Agente Fiduciario, deberá cubrir en todo momento la Cobertura de Garantías. El Emisor y el Garante contarán con un plazo de sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) para constituir, y para causar que el Garante constituya, esta hipoteca y anticresis;
- c. Los dineros que reciba el Agente Fiduciario producto de la ejecución de garantías reales según lo dispuesto en esta Sección III.G del Prospecto Informativo y en el Fideicomiso de Garantía;
- d. El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor y/o al Garante por el asegurador (aceptable al Agente Fiduciario) de los Bienes Inmuebles hipotecados o que se lleguen a hipotecar a favor del Agente Fiduciario, en virtud del endoso de las pólizas de seguro con estándares usuales para este tipo de inmuebles, según aplique, aquellas pólizas de cobertura de incendio usuales para este tipo de inmuebles, sobre los Bienes Inmuebles que constituyen parte de las garantías de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior) de la Emisión por una suma no menor al 80% del valor de las mejoras, presentes y futuras, según avalúo de dichos inmuebles. Dicho endoso a favor del Agente Fiduciario seguido del número de identificación del fideicomiso será realizado en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), y en el caso de Bienes Inmuebles que sean hipotecados a favor del Agente Fiduciario con posterioridad a dicho plazo inicial, a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde la constitución de la hipoteca sobre dicho inmueble;
- e. Los dineros que reciba el Agente Fiduciario derivados de la cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los créditos derivados de los Contratos de Arrendamiento que celebre el Emisor y/o el Garante sobre los Bienes Inmuebles, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía. El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) para formalizar, y para causar que el Garante constituya, esta cesión. En el caso de los Contratos de Arrendamiento que sean firmados con posterioridad a dicho plazo inicial, el Emisor y el Garante contarán con un plazo de hasta treinta (30) días calendario desde el momento de su firma, para formalizar, y para causar que el Garante formalice, la cesión de los cánones de arrendamiento de dichos Contratos de Arrendamientos futuros. Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia de que el Emisor y/o el Garante podrán suscribir Contratos de Arrendamiento que correspondan a los siguientes supuestos específicos: (i) Contratos de Arrendamiento celebrados con Autoridades Gubernamentales; y (ii) Contratos de Arrendamiento cuyos cánones mensuales sean de hasta Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,500.00). En cualquiera de estos dos supuestos, los cánones de arrendamiento derivados de tales contratos serán cedidos a título de garantía de forma suspensiva, por lo que el Emisor y/o el Garante continuarán percibiendo directamente dichos pagos y estarán obligados a depositarlos en la Cuenta de Concentración, a más tardar el décimo (10mo) Día Hábil siguiente a su recibo. Adicionalmente, en caso de que ocurra un Evento de Incumplimiento, se entenderá y quedará convenido que el Agente Fiduciario podrá, a su entera discreción, notificar, requerir y cobrar directamente al arrendatario del Contrato de Arrendamiento celebrado con la respectiva Autoridad Gubernamental los montos correspondientes a los cánones de arrendamiento y depositarlos en la Cuenta de Concentración;

- f. Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda del Fideicomiso de Garantía, la cual deberá mantener en todo momento Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda;
- g. Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía, que estarán sujetos a las condiciones y restricciones de disposición que se establecen en el Contrato de Fideicomiso;
- h. Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Agente Fiduciario con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía;
- i. Los intereses y demás réditos que generen los bienes del Fideicomiso.

Los Bonos Serie C (Subordinada) no tienen garantías reales ni tangibles.

2. Bienes Inmuebles

A continuación, se presenta el detalle y los valores de venta rápida o liquidación forzosa de los Bienes Inmuebles todos de propiedad del Emisor y del Garante, que una vez los mismos se encuentren libres de Gravámenes, serán hipotecados a favor del Agente Fiduciario, según avalúos practicados por la empresa Avalúos e Inspecciones del Istmo. Tanto la copia de estos avalúos, como copia de las pólizas de seguro que amparan todas estas fincas reposan en los expedientes de la SMV, los cuales se encuentran disponibles a los Tenedores Registrados.

PH	Finca No.	Local No.	Piso	Ubicación	Metraje	Valor de Mercado	Valor de venta rápida o liquidación forzosa	Avaluadora	Fecha de Avaluo
PH	375188	14-A	14	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	57.90	\$ 147,814.04	\$133,032.64	Avaistmo	15-jul-25
PH	375189	14-B	14	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	54.06	\$ 138,010.83	\$ 124,209.75	Avaistmo	15-jul-25
PH	375224	18-M	18	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	119.95	\$ 306,222.70	\$275,600.43	Avaistmo	15-jul-25
PH	375225	18-N	18	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	76.23	\$ 194,609.06	\$ 175,148.15	Avaistmo	15-jul-25
PH	375226	18-O	18	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	111.89	\$ 285,646.17	\$ 257,081.55	Avaistmo	15-jul-25
PH	375229	18-R	18	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	76.12	\$ 194,328.24	\$ 174,895.41	Avaistmo	15-jul-25
PH	375230	18-S	18	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	111.85	\$ 285,544.05	\$ 256,989.65	Avaistmo	15-jul-25
PH	375231	18-T	18	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	54.04	\$ 137,959.77	\$ 124,163.80	Avaistmo	15-jul-25
PH	375232	19-M	19	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	119.95	\$ 306,222.70	\$ 275,600.43	Avaistmo	15-jul-25
PH	375233	19-N	19	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	79.23	\$194,609.06	\$ 175,148.15	Avaistmo	15-jul-25
PH	375234	19-O	19	EDIFICIO P.H. TORRE	111.89	\$ 285,646.17	\$ 257,081.55	Avaistmo	15-jul-25

				ASEGURADORA ANCON					
PH	375237	19-R	19	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	76.12	\$ 194,328.24	\$ 174,895.41	Avaistmo	15-jul-25
PH	375238	19-S	19	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	111.85	\$ 285,544.05	\$ 256,989.65	Avaistmo	15-jul-25
PH	375239	19-T	19	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	54.04	\$ 137,959.77	\$ 124,163.80	Avaistmo	15-jul-25
PH	375253	22-B	22	EDIFICIO P.H. TORRE ASEGURADORA ANCON	180.56	\$ 460,955.15	\$ 414,859.64	Avaistmo	15-jul-25
PH	69083	Local 1	PB	EDIFICIO P.H. OCEAN BUSINESS PLAZA	765.00	\$ 3,235,900.00	\$ 2,912,310.00	Avaistmo	06-ago-25
PH	69090	904	9	EDIFICIO P.H. OCEAN BUSINESS PLAZA	152.00	\$ 3,530,700.00	\$ 3,177,630.00	Avaistmo	06-ago-25
PH	69091	905	9	EDIFICIO P.H. OCEAN BUSINESS PLAZA	159.00	\$ 3,581,500.00	\$ 3,223,350.00	Avaistmo	06-ago-25
PH	25690	L 5	PB	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	201.78	\$ 649,834.51	\$ 584,851.06	Avaistmo	14-jul-25
PH	25691	L 6	PB	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	196.04	\$ 631,348.78	\$ 568,213.90	Avaistmo	14-jul-25
PH	25693	L 7 y 8	PB	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	422.29	\$ 1,359,989.17	\$ 1,223,990.25	Avaistmo	14-jul-25
PH	25694	L 9	PB	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	141.00	\$ 696,306.47	\$ 626,675.82	Avaistmo	14-jul-25
PH	25695	L 10	PB	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	230.96	\$ 743,808.99	\$ 669,428.09	Avaistmo	14-jul-25
PH	25696	L 11	PB	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	420.48	\$ 1,302,309.83	\$ 1,172,078.85	Avaistmo	14-jul-25
PH	25697	101	1	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	282.17	\$ 655,957.87	\$ 590,362.08	Avaistmo	14-jul-25
PH	25698	102	1	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	144.01	\$ 334,778.66	\$ 301,300.79	Avaistmo	14-jul-25
PH	25699	103	1	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	139.85	\$ 325,107.94	\$ 292,597.15	Avaistmo	14-jul-25
PH	25700	104	1	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	183.84	\$ 427,371.07	\$ 384,633.96	Avaistmo	14-jul-25
PH	25701	105	1	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	136.42	\$ 317,134.26	\$ 285,420.83	Avaistmo	14-jul-25
PH	25702	106	1	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	118.64	\$ 275,801.26	\$ 248,221.14	Avaistmo	14-jul-25
PH	25703	107	1	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	143.03	\$ 332,500.46	\$ 299,250.41	Avaistmo	14-jul-25
PH	25704	108	1	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	165.00	\$ 383,573.91	\$ 345,216.51	Avaistmo	14-jul-25
PH	25705	109	1	EDIFICIO PLAZA OBARRIO	140.76	\$ 327,223.41	\$ 294,501.07	Avaistmo	14-jul-25

PH	25706	110	1	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	115.39	\$ 268,246.02	\$ 241,421.42	Avaistmo	14-jul-25
PH	25707	111	1	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	107.54	\$ 249,997.20	\$ 224,997.48	Avaistmo	14-jul-25
PH	25708	201	2	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	282.17	\$ 655,957.87	\$ 590,362.08	Avaistmo	14-jul-25
PH	25709	202	2	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	144.01	\$ 334,778.66	\$ 301,300.79	Avaistmo	14-jul-25
PH	25710	203	2	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	139.85	\$ 325,107.94	\$ 292,597.15	Avaistmo	14-jul-25
PH	25711	204	2	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	183.84	\$ 427,371.07	\$ 384,633.96	Avaistmo	14-jul-25
PH	25713	206	2	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	118.64	\$ 275,801.00	\$ 248,221.14	Avaistmo	14-jul-25
PH	25715	208	2	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	165.00	\$ 383,573.91	\$ 345,216.51	Avaistmo	14-jul-25
PH	25718	211	2	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	107.54	\$ 249,997.20	\$ 224,997.48	Avaistmo	14-jul-25
PH	25720	302	3	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	144.10	\$ 334,987.88	\$ 301,489.09	Avaistmo	14-jul-25
PH	25721	303	3	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	139.85	\$ 325,107.94	\$ 292,597.15	Avaistmo	14-jul-25
PH	25722	304	3	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	183.84	\$ 427,371.07	\$ 384,633.96	Avaistmo	14-jul-25
PH	25723	305	3	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	136.42	\$ 317,134.26	\$ 285,420.83	Avaistmo	14-jul-25
PH	25724	306	3	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	118.64	\$ 275,801.26	\$ 248,221.14	Avaistmo	14-jul-25
PH	25725	307	3	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	143.03	\$ 332,500.46	\$ 299,250.41	Avaistmo	14-jul-25
PH	25727	309	3	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	140.76	\$ 327,223.41	\$ 294,501.07	Avaistmo	14-jul-25
PH	25728	310	3	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	115.39	\$ 268,246.02	\$ 241,421.42	Avaistmo	14-jul-25
PH	25730	Azotea	4	EDIFICIO OBARRIO	PLAZA	1097.50	\$ 428,025.00	\$ 385,222.50	Avaistmo	14-jul-25
PH	30265228	UI: 001	000 Y 050	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	344.64	\$ 1,309,632.00	\$ 1,178,668.80	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265229	UI: 002	000 Y 050	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	286.71	\$ 1,089,498.00	\$ 980,548.20	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265230	UI: 003	000 Y 050	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	284.90	\$ 1,082,620.00	\$ 974,358.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265231	UI: 004	000 Y 050	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	285.10	\$ 1,083,380.00	\$ 975,042.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265232	UI: 005	000 Y 050	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	284.70	\$ 1,081,860.00	\$ 973,674.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265233	UI: 006	000 Y 050	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	285.81	\$ 1,086,078.00	\$ 977,470.20	Avaistmo	08-ago-25

OK

PH	30265234	UI: 007	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	164.27	\$ 657,080.00	\$ 591,372.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265235	UI: 008	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	164.27	\$ 657,080.00	\$ 591,372.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265236	UI: 009	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	164.27	\$ 657,080.00	\$ 591,372.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265237	UI: 010	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	136.92	\$ 547,680.00	\$ 492,912.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265238	UI: 011	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	189.66	\$ 758,640.00	\$ 682,776.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265239	UI: 012	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	195.72	\$ 782,880.00	\$ 704,592.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265240	UI: 013	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	110.81	\$ 443,240.00	\$ 398,916.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265241	UI: 014	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	130.79	\$ 523,160.00	\$ 470,844.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265242	UI: 015	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	162.73	\$ 650,920.00	\$ 585,828.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265243	UI: 016	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	162.73	\$ 650,920.00	\$ 585,828.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265244	UI: 017	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	164.63	\$ 658,520.00	\$ 592,668.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265245	KIOSCO 1	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	66.39	\$ 185,892.00	\$ 167,302.80	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265246	KIOSCO 2	PISO 000	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	74.86	\$ 209,608.00	\$ 188,647.20	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265247	UI: 101	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	249.27	\$ 623,175.00	\$ 560,857.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265248	UI: 102	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	156.93	\$ 392,325.00	\$ 353,092.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265249	UI: 103	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	156.93	\$ 392,325.00	\$ 353,092.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265250	UI: 104	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	157.12	\$ 392,800.00	\$ 353,520.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265251	UI: 105	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	156.74	\$ 391,850.00	\$ 352,665.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265252	UI: 106	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	156.93	\$ 392,325.00	\$ 353,092.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265253	UI: 107	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	156.93	\$ 392,325.00	\$ 353,092.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265254	UI: 108	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	156.93	\$ 392,325.00	\$ 353,092.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265255	UI: 109	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	156.93	\$ 392,325.00	\$ 353,092.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265256	UI: 110	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	131.56	\$ 328,900.00	\$ 296,010.00	Avaistmo	08-ago-25

PH	30265257	UI: 111	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	169.33	\$ 423,325.00	\$ 380,992.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265258	UI: 112	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	143.97	\$ 359,925.00	\$ 323,932.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265259	UI: 113	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	143.19	\$ 357,975.00	\$ 322,177.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265260	UI: 114	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	108.84	\$ 272,100.00	\$ 244,890.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265261	UI: 115	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	126.26	\$ 315,650.00	\$ 284,085.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265262	UI: 116	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	130.11	\$ 325,275.00	\$ 292,747.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265263	UI: 117	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	140.13	\$ 350,325.00	\$ 315,292.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265264	UI: 118	PISO 100	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	18.89	\$ 47,225.00	\$ 42,502.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265265	OFICINA 201	PISO 200	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	77.12	\$ 3,533,376.00	\$ 3,180,038.40	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265267	OFICINA 302	PISO 300	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	198.67	\$ 408,827.77	\$ 367,945.00	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265269	OFICINA 304	PISO 300	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	175.60	\$ 361,353.79	\$ 325,218.41	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265272	OFICINA 307	PISO 300	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	162.16	\$ 333,696.64	\$ 300,326.98	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265275	OFICINA 310	PISO 300	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	96.60	\$ 176,295.00	\$ 158,665.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265278	OFICINA 313	PISO 300	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	92.40	\$ 190,142.88	\$ 171,128.59	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265279	OFICINA 314	PISO 300	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	92.40	\$ 190,142.88	\$ 171,128.59	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265280	OFICINA 315	PISO 300	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	159.53	\$ 328,284.57	\$ 295,456.11	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265282	OFICINA 402	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	213.76	\$ 439,880.33	\$ 395,892.30	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265284	OFICINA 404	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	190.54	\$ 392,097.67	\$ 352,887.90	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265285	OFICINA 405	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	187.00	\$ 384,812.98	\$ 346,331.68	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265286	OFICINA 406	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	171.44	\$ 352,793.24	\$ 317,513.92	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265287	OFICINA 407	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	171.19	\$ 352,278.79	\$ 317,050.91	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265288	OFICINA 408	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	88.90	\$ 182,940.50	\$ 164,646.45	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265289	OFICINA 409	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	114.98	\$ 236,608.53	\$ 212,947.68	Avaistmo	08-ago-25

PH	30265290	OFICINA 410	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	96.60	\$ 198,785.74	\$ 178,907.17	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265291	OFICINA 411	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	92.40	\$ 190,142.88	\$ 171,128.59	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265292	OFICINA 412	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	184.80	\$ 380,285.76	\$ 342,257.19	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265293	OFICINA 413	PISO 400	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	264.60	\$ 544,500.07	\$ 490,050.06	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265294	OFICINA 501	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	88.12	\$ 181,335.40	\$ 163,201.86	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265295	OFICINA 502	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	116.66	\$ 240,065.68	\$ 216,059.11	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265296	OFICINA 503	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$ 186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265297	OFICINA 504	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$ 186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265298	OFICINA 505	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	87.31	\$ 179,668.56	\$ 161,701.70	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265299	OFICINA 506	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	94.19	\$ 193,826.39	\$ 174,443.75	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265300	OFICINA 507	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$ 186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265301	OFICINA 508	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$ 186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265302	OFICINA 509	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$ 186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265303	OFICINA 510	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	168.82	\$ 347,401.75	\$ 312,661.57	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265304	OFICINA 511	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	471.38	\$ 970,016.79	\$ 873,015.11	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265305	OFICINA 512	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	89.07	\$ 183,290.33	\$ 164,961.30	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265306	OFICINA 513	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	115.03	\$ 236,711.43	\$ 213,040.28	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265307	OFICINA 514	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	96.79	\$ 199,176.73	\$ 179,259.05	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265308	OFICINA 515	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	92.57	\$ 190,492.71	\$ 171,443.44	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265309	OFICINA 516	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	92.59	\$ 190,533.87	\$ 171,480.48	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265310	OFICINA 517	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	92.58	\$ 190,513.29	\$ 171,461.96	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265311	OFICINA 518	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	92.57	\$ 190,492.71	\$ 171,443.44	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265312	OFICINA 519	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	92.57	\$ 190,492.71	\$ 171,443.44	Avaistmo	08-ago-25

PH	30265313	OFICINA 520	PISO 500	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	79.96	\$ 164,543.56	\$ 148,089.20	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265314	OFICINA 601	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	205.99	\$ 423,891.04	\$ 381,501.94	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265315	OFICINA 602	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$ 186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265316	OFICINA 603	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265317	OFICINA 604	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	87.31	\$ 179,668.56	\$ 161,701.70	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265318	OFICINA 605	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	94.19	\$ 193,826.39	\$ 174,443.75	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265319	OFICINA 606	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$ 186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265320	OFICINA 607	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$ 186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265321	OFICINA 608	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	90.76	\$ 186,768.05	\$ 168,091.25	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265322	OFICINA 609	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	168.22	\$ 346,167.05	\$ 311,550.35	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265323	OFICINA 610	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	151.59	\$ 311,945.45	\$ 280,750.90	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265324	OFICINA 611	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	78.26	\$ 161,045.26	\$ 144,940.73	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265325	OFICINA 612	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	104.07	\$ 214,157.68	\$ 192,741.91	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265326	OFICINA 613	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	73.29	\$ 150,817.88	\$ 135,736.09	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265327	OFICINA 614	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	81.42	\$ 167,547.98	\$ 150,793.18	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265328	OFICINA 615	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	81.34	\$ 167,383.36	\$ 150,645.02	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265329	OFICINA 616	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	81.34	\$ 167,383.36	\$ 150,645.02	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265330	OFICINA 617	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	81.33	\$ 167,362.78	\$ 150,626.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265331	OFICINA 618	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	81.33	\$ 167,362.78	\$ 150,626.50	Avaistmo	08-ago-25
PH	30265332	OFICINA 619	PISO 600	EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	70.23	\$ 144,520.94	\$130,068.84	Avaistmo	08-ago-25
				EDIFICIO DORADO CENTER	P.H. CITY	13,325.31				
N/A	9768	N/A	N/A	INTERSECCIÓN DE VIA ESPAÑA Y AVE FEDERICO BOYD, DIAGONAL DEL IGLESIA DEL CARMEN.		1487.14	\$ 2,953,969.47	\$ 2,658,572.52	Avaistmo	23-jul-25

				ESTACIONAMIENTOS DEL INSTITUTO DR. ALFREDO CANTON					
N/A	14756	N/A	N/A	INTERSECCIÓN DE VIA ESPAÑA Y AVE FEDERICO BOYD, DIAGONAL IGLESIA DEL CARMEN. INSTITUTO DR. ALFREDO CANTON	2238.30	\$ 4,446,030.53	\$ 4,001,427.48	Avaistmo	23-jul-25
PH	50738	N/A	N/A	EDIFICIO P.H. THE MILLENIUM. AREA DE ESTACIONAMIENTOS CONFORMADO POR 100 ESPACIOS	2669.90	\$ 1,955,600.00	\$ 1,760,040.00	Avaistmo	14-jul-25
						\$ 76,744,186.70	\$ 68,812,778.60		

A la fecha de este Prospecto Informativo, sobre algunos de los Bienes Inmuebles pesa primera hipoteca y anticresis en garantía de lo siguiente: (i) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Panama Commercial Properties, S.A. a una tasa de interés anual de 7.00% más 1% de FECI, con plazo de un año y saldo de US\$14,830,000 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (ii) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Panama Commercial Properties a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo de US\$10,756,381 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; (iii) el Préstamo Hipotecario otorgado a favor de Parking Management Panamá, Inc. a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECI, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECI y saldo US\$3,109,016 al 31 de marzo de 2025 por Banco General, S.A.; En el caso que los Gravámenes no puedan ser cancelados, no se podrá constituir e inscribir la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía dentro del plazo establecido de plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) para constituir esta hipoteca y anticresis.

Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A. es una firma especializada en la realización de avalúos creada con el objetivo de ofrecerle a todas las entidades bancarias, aseguradoras y grupos independientes una alternativa de primer orden para la realización de valuaciones de bienes raíces e inspecciones (financieras) de avance de obras en proyectos de construcción.

Panamericana de Avalúos S.A. es una firma de inspecciones y avalúos con más de 40 años de experiencia en el mercado local. Su propósito es brindar, en forma objetiva y técnica, los servicios de avalúos, inspecciones, peritaje y otras formas de valuación, para la consecución de créditos bancarios, establecer valores de reemplazo para la contratación de pólizas de seguros, traspaso de bienes y otras necesidades de la empresa moderna.

La Cobertura de Garantías deberá ser en todo momento al menos el 140% del Saldo Insoluto de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior).

3. Contratos de Arrendamiento

En adición a la garantía hipotecaria, los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) estarán también garantizados por la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento de los Locales Comerciales ubicados en los Bienes Inmuebles de propiedad del Emisor y del Garante, hipotecados a favor del Fiduciario, celebrados con cada Arrendatario. Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia de que el Emisor y/o el Garante podrán suscribir Contratos de Arrendamiento que correspondan a los siguientes supuestos específicos: (i) Contratos de Arrendamiento celebrados con Autoridades Gubernamentales; y (ii) Contratos de Arrendamiento cuyos cánones mensuales sean de hasta Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,500.00). En cualquiera de estos dos supuestos, los cánones de arrendamiento derivados de tales contratos serán cedidos a título de garantía de forma suspensiva, por lo que el Emisor y/o el Garante continuarán percibiendo directamente dichos pagos y estarán obligados a depositarlos en la Cuenta de Concentración, a más tardar

NA

el décimo (10mo) Día Hábil siguiente a su recibo. Adicionalmente, en caso de que ocurra un Evento de Incumplimiento, se entenderá y quedará convenido que el Agente Fiduciario podrá, a su entera discreción, notificar, requerir y cobrar directamente al arrendatario del Contrato de Arrendamiento celebrado con la respectiva Autoridad Gubernamental los montos correspondientes a los cánones de arrendamiento y depositarlos en la Cuenta de Concentración.

Queda entendido y convenido que el Agente Fiduciario, a solicitud del Emisor, podrá autorizar la liberación parcial de los gravámenes constituidos a su favor sobre alguno de los Bienes Inmuebles y cancelar la cesión del respectivo Canon de Arrendamiento, siempre y cuando se cuente con el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores de los Bonos Senior. Los avalúos deberán contener información individualizada sobre los Bienes Inmuebles, así como cualquier otra información que el Agente Fiduciario requiera que esté contenida en tales avalúos. El cumplimiento de la Cobertura de Servicio de Deuda Senior le será confirmada al Fiduciario por el Agente de Pago.

4. Cuentas

A. Cuentas Fiduciarias

Cuenta de Concentración

A más tardar en la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), el Agente Fiduciario establecerá una cuenta (en adelante, la “Cuenta de Concentración”), en la cual se depositarán los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía. Los fondos producto de los cánones de arrendamiento cedidos serán depositados directamente por los Arrendatarios en la Cuenta de Concentración mensualmente o con la periodicidad pactada en los respectivos Contratos de Arrendamiento, y serán distribuidos por el Agente Fiduciario para realizar los siguientes pagos en forma de cascada, de acuerdo con el siguiente orden de prioridades en cada Fecha de Transferencia o en la fecha en que corresponda realizar el respectivo pago:

1. Primero, para pagar, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas que correspondan a las comisiones del Agente Estructurador, Agente de Pago, Agente Fiduciario, Asesor Legal, Puesto de Bolsa y cualquier otro gasto o comisión previamente acordado y relacionado con la emisión de Bonos que haya que pagar en el próximo Día de Pago de Intereses o antes de la próxima Fecha de Transferencia.
2. Segundo, para transferir a la Cuenta Operativa del Emisor, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas requeridas para el pago mensual de las cuentas administrativas y de mantenimiento relacionadas con los Bienes Inmuebles otorgados en garantía y los Locales Comerciales, no pagadas por el Arrendatario según los Contratos de Arrendamiento, según el Presupuesto de Operación Anual.
3. Tercero, para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas necesarias para pagar los intereses de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación en cada Día de Pago de Intereses, de acuerdo con la notificación que enviará el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Agente Fiduciario.
4. Cuarto, para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas necesarias para pagar el capital de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación en cada Día de Pago de Intereses, de acuerdo con la notificación que enviará el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Agente Fiduciario.
5. Quinto, para transferir, si no existen pagos que hacer en virtud del párrafo anterior, entonces, siempre que haya suficientes fondos en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, de ser necesario, a la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, los fondos necesarios para que ésta mantenga el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, según dicho término se define más adelante, de acuerdo a la notificación que enviará el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Agente Fiduciario.
6. Sexto, para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, los días quince (15) del mes de diciembre de cada año, las sumas necesarias para pagar los intereses de los bonos de la Serie C (Subordinada) (sin que los receptores de dichos pagos se consideren como beneficiarios del Fideicomiso) siempre que el Emisor esté en cumplimiento de las Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada); y
7. Séptimo, para transferir al Agente de Pago conforme a la Mecánica de Barrido de Efectivo los días quince

(15) del mes de marzo de cada año, las sumas disponibles en la Cuenta de Concentración para el repago del Monto del *Ballon* de los Bonos Serie A (Senior), a prorrata, pero siempre manteniendo un monto mínimo de US\$500 en la Cuenta de Concentración; y

Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda

A más tardar en la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), el Agente Fiduciario establecerá una cuenta de ahorros (la “Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda”) en la cual se depositarán y mantendrán en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) que hayan sido emitidos y en circulación (el “Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda”).

Dicha cuenta será fondeada inicialmente con dineros que serán aportados por el Emisor, y posteriormente con fondos que serán transferidos por el Agente Fiduciario de la Cuenta de Concentración.

Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda podrán ser utilizados por el Agente Fiduciario en el evento que la Cuenta de Concentración no cuente con fondos suficientes para cubrir el pago capital y/o de intereses de los Bonos Serie A (Senior) y Serie B (Senior) en un determinado Día de Pago de Intereses. En el evento que el Agente Fiduciario debite total o parcialmente la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda y ponga a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia para el pago de cualquier suma adeudada bajo la Series A (Senior) y la Serie B (Senior) de los Bonos o que de cualquier otra forma la respectiva Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda deje de tener el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, el Fiduciario deberá transferir prontamente de la Cuenta de Concentración aquel monto necesario para que la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda vuelva a tener el Balance Requerido. Si transcurridos sesenta (60) días calendario desde el débito de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, la Cuenta de Concentración no tuviese los fondos necesarios para hacer la transferencia, el Fiduciario requerirá al Emisor que realice el aporte de los fondos necesarios para cumplir con el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, mediante depósito de fondos en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, en un plazo no mayor de cinco (5) días calendario.

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

Adicionalmente, se depositarán en esta cuenta los fondos que el Emisor y el Garante reciban en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de los Bonos. Estos fondos serán utilizados para realizar redenciones anticipadas obligatorias de los Bonos de la Serie A (Senior) y Bonos de la Serie B (Senior), de conformidad con lo establecido en la Sección III.11 (b) de este Prospecto. No obstante, en caso de que el monto recibido en concepto de penalidad por cancelación anticipada sea inferior a Cien Mil Dólares US\$100,000.00, los fondos deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre reemplazar dichos contratos con otro u otros por igual valor económico dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor, a solicitud de éste. De no lograrse reemplazar el contrato cancelado anticipadamente, dichos fondos podrán ser utilizados por el Fiduciario para cubrir deficiencias en la Cuenta de Concentración o en la Cuenta de Reserva.

De existir fondos en la Cuenta de Reserva en exceso del Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, dichos fondos podrán ser transferidos por el Agente Fiduciario a la Cuenta de Concentración en una Fecha de Transferencia, para ser utilizados según el orden de prelación establecido para dicha cuenta.

El Agente Fiduciario, de común acuerdo con el Emisor, podrá establecer Cuentas Fiduciarias adicionales para facilitar el manejo de los ingresos del Fideicomiso. Cualesquiera fondos depositados en dichas cuentas, serán transferidos a la Cuenta de Concentración mensualmente y utilizados con el mismo orden de prelación antes mencionado.

B. Otras cuentas

Cuenta Operativa

En adición a la Cuenta de Concentración y a la Cuenta de Reserva, el Emisor mantendrá una cuenta bancaria en Banco General, S.A. a su nombre (la “Cuenta Operativa”). La Cuenta Operativa no formará parte del Patrimonio Fideicomitido. El Emisor se compromete a destinar los ingresos que se depositen en la Cuenta Operativa a sufragar los gastos operativos y de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Locales Comerciales en base al Presupuesto de Operación Anual. En consecuencia, las sumas depositadas en la Cuenta Operativa no estarán disponibles para pagar intereses, capital, comisiones o gastos relacionados con los Bonos.

5. Generales del Fideicomiso de Garantía

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

Dicho Fideicomiso de Garantía se constituirá, en la Ciudad de Panamá y tendrá su domicilio en las oficinas del Agente Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía estará constituido a más tardar en la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior). El Agente Fiduciario no podrá disponer del Patrimonio Fideicomitido en forma contraria o distinta a la establecida en el Fideicomiso de Garantía.

El objetivo del Fideicomiso de Garantía es el de garantizar el pago de capital e intereses de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) de esta Emisión, sujeto al orden de prelación que se establezca en el mismo, contemplando el pago de intereses e intereses moratorios y, luego, aplicando los fondos remanentes a los saldos adeudados en concepto de capital.

El Fiduciario, BG Trust, Inc., es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 444710, Documento 558830 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá con licencia fiduciaria otorgada mediante Resolución FID. No. 001-2004 del 9 de enero de 2004 y con domicilio en:

Agente Fiduciario
Torre Banco General, Piso E-4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B Sur
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Teléfono +(507) 303-8178 / 303-8160
Atención: Valerie Voloj / Gabriela Zamora
vvoloj@bgeneral.com / gzamora@bgeneral.com

La persona encargada del Fideicomiso de Garantía por parte del Agente Fiduciario es la señora Gabriela Zamora. El Agente Fiduciario se dedica exclusivamente a la administración de fideicomisos y no ha sido objeto de ninguna sanción en firme por parte de su ente supervisor.

El Emisor no tiene obligaciones pendientes con el Agente Fiduciario. No obstante, lo anterior, Banco General, S.A. (propietario 100% de BG Trust, Inc.) y el Emisor mantiene al 31 de marzo de 2025 las siguientes obligaciones pendientes:

Deudor	Facilidad	Monto Desembolsado (US\$)	Saldo (US\$)	Tasa
Panama Commercial Properties, S.A.	Préstamo Hipotecario	US\$14,830,000	US\$14,830,000	7.00% + FECI
Parking Management, Panamá	Préstamo Hipotecario	US\$5,000,000	US\$3,109,016	7.125% + FECI
Panama Commercial Properties, S.A.	Préstamo Bancario	US\$11,500,000	US\$10,756,381	7.125% + FECI

Los Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía son el Emisor y el Garante; es decir, Panama Commercial Properties, S.A. y Parking Management Panamá, Inc., respectivamente. Su dirección completa y demás datos de contacto son las siguientes:

Panama Commercial Properties, S.A. y Parking Management Panamá, Inc.
Edificio Plaza Obarrio Piso 2, Oficina 201,
Avenida Samuel Lewis, Ciudad de Panamá
Apartado No Disponible
Panamá, República de Panamá
Atención: Francisco Gómez
Teléfono: +507 (213-1516)
f.gomez@pci.com.pa

Los bienes objeto del Fideicomiso son propiedad del Emisor y del Garante.

Los beneficiarios del Fideicomiso de Garantía serán los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) de esta Emisión.

El Fideicomiso de Garantía es oneroso y el Agente Fiduciario cobrará una comisión de cierre inicial de US\$5,000.00 más ITBMS, y una comisión anual de US\$20,000.00 más ITBMS, las cuales deberán ser canceladas por el Emisor. En caso de que el Emisor no pague la remuneración del Agente Fiduciario, este estará autorizado a descontar la misma de la Cuenta de Concentración, lo cual pudiera afectar en última instancia a los Tenedores Registrados ya que el descuento de dicha comisión pudiera disminuir el Patrimonio Fideicomitado.

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

El Agente Fiduciario no está sujeto ni a prohibiciones ni a limitaciones especiales.

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

El Fideicomiso no contempla instrucciones del Fideicomitente en cuanto a que el Agente Fiduciario le esté prohibido o no: (i) invertir los bienes fideicomitentes en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; (ii) otorgar préstamos con fondos del fideicomiso a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionada; (iii) adquirir por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

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

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

Según lo establecido en esta Sección III.G., el Agente Fiduciario podrá actuar para llevar a cabo la sustitución de garantías otorgadas por el Emisor, siempre que el Emisor cuente con el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores de los Bonos Senior

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

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

6. Principales Deberes y Facultades del Agente Fiduciario, del Emisor y del Garante, en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía

Los deberes y responsabilidades del Agente Fiduciario se circunscriben única y exclusivamente a los que se especifican en el Fideicomiso de Garantía y son los siguientes:

- a. Recibir, bajo el Fideicomiso de Garantía, las sumas de dinero que le entregue los Fideicomitentes, o terceros, según lo establecido en el propio Fideicomiso.
- b. Administrar el Patrimonio Fideicomitado, para lo cual el Fiduciario tiene las más amplias facultades de administración, incluyendo la de invertir el Patrimonio Fideicomitado en Inversiones Permitidas.
- c. Proceder con la entrega de todo o parte (según se requiera) del producto líquido del Patrimonio Fideicomitado al Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, a solicitud escrita de este último, con el objeto de que se utilicen los dineros que se vayan entregando para pagar los intereses adeudados por el Fideicomitente por virtud de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior).
- d. Aceptar los gravámenes de primera hipoteca y anticresis que se constituyen a su favor sobre los Bienes Inmuebles propiedad del Emisor y/o del Garante y cualesquiera otras garantías permitidas que se constituirán a favor del Fideicomiso.
- e. Aceptar la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Locales Comerciales ubicados en los Bienes Inmuebles.
- f. Administrar el Patrimonio Fideicomitado, para lo cual el Agente Fiduciario queda autorizado para administrar los dineros depositados en las Cuentas Fiduciarias de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- g. Proceder con la ejecución de la primera hipoteca y anticresis que será constituida en un instrumento público separado a favor del Agente Fiduciario, en caso de que ello sea necesario para lograr los fines del Fideicomiso. Las sumas de dinero que obtenga el Agente Fiduciario con la ejecución de dichas garantías serán entregadas al Agente de Pago, Registro y Transferencia, según lo expresado en el Contrato de Fideicomiso.
- h. Recibir, en fideicomiso, las sumas de dinero que constituyen el Patrimonio Fideicomitado.
- i. Ante un eventual incumplimiento de lo pactado por parte del Emisor, en lo que respecta a la emisión de los Bonos, el Agente Fiduciario está obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los beneficiarios del Fideicomiso.
- j. Entregar informes de su gestión fiduciaria a los Fideicomitentes, por lo menos una vez al año, a solicitud razonable de los Fideicomitentes, al igual que al momento de extinguirse el Fideicomiso o en caso de remoción o renuncia del Agente Fiduciario.
- k. Cumplir con las obligaciones que le impone el Contrato de Fideicomiso con el cuidado y la diligencia de un buen padre de familia.
- l. Deducir del Patrimonio Fideicomitado, de acuerdo con lo dispuesto en el Fideicomiso, las sumas debidas a su favor por los servicios prestados en ocasión del ejercicio del Fideicomiso, así como en concepto de gastos, costos y tributos causados por la celebración y ejecución de este. El Agente Fiduciario deberá comunicar inmediatamente a la Superintendencia del Mercado de Valores la falta de pago.
- m. Contratar, por cuenta del Fideicomiso, previa notificación por escrito al Fideicomitente y al Agente de Pago, Registro y Transferencia acerca de los términos y condiciones de dicha contratación, los servicios de asesoría legal y de otros servicios profesionales para la ejecución y prestación de los servicios o funciones a ser realizados en vista del Fideicomiso, cuyos gastos deberán ser cubiertos por el Fideicomitente, a requerimiento del Agente Fiduciario y, en caso de no ser pagados en un plazo de 30 días calendario luego de ser requeridos, podrán ser cubiertos con los activos que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, para lo cual el Agente Fiduciario queda plenamente autorizado, previa notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia.
- n. Liberar parcialmente las garantías constituidas a favor del Fideicomiso (incluyendo los gravámenes de primera hipoteca y anticresis sobre alguno(s) de los Bienes Inmuebles propiedad del Emisor) a solicitud del Emisor siempre y cuando se cuente con el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores de los Bonos Senior.
- o. Suministrar toda la información que le solicite el Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos.
- p. Comunicar al Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos para su respectiva divulgación a los Tenedores Registrados de los Bonos, a través de los respectivos Puestos de Bolsa, cualquier incumplimiento del Emisor con relación al Fideicomiso.

- q. Suministrar a los Tenedores Registrados cualquier información relacionada al Fideicomiso. Dicha información será suministrada a través de la oficina del Fiduciario y su costo será asumido por el solicitante.
- r. Ante la ocurrencia de un incumplimiento de las obligaciones del Emisor y/o del Garante, el Agente Fiduciario deberá suministrar la información relevante a los Tenedores Registrados de los Bonos, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, a la Superintendencia de Bancos de Panamá, a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Dichas comunicaciones se podrán hacer por escrito mediante nota o mediante medios electrónicos.
- s. Suministrar la información, documentación o explicación que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores y/o la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., en los plazos que dichas autoridades requieran.
- t. Suministrar a cada Fideicomitente, trimestralmente, una certificación en la cual consten los bienes y derechos que conforman el Patrimonio Fideicomitado. Esta certificación trimestral será comunicada a los Tenedores Registrados de los Bonos por el Emisor, quien deberá incorporarla en el Informe de Actualización Trimestral (IN-T) que debe ser presentado a la Superintendencia del Mercado de Valores.
- u. Remitir a cada Fideicomitente, para su respectiva presentación junto con en el informe anual (IN-A) a la Superintendencia del Mercado de Valores, un estado financiero auditado del Fideicomiso, cuyo costo de dicha auditoría deberá ser cubierto por los Fideicomitentes.
- v. En caso de que el Agente Fiduciario reciba del Agente de Pago, Registro y Transferencia una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, el Agente Fiduciario procederá a utilizar los fondos en efectivo que se mantengan en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, para (a) pagar todos los honorarios y gastos del Agente Fiduciario adeudados a la fecha; (b) una vez cancelado lo indicado en el literal (a) anterior, para poner a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia los fondos necesarios para el pago de las sumas adeudadas en concepto de intereses e Intereses Moratorios de los Bonos a cada uno de los Tenedores Registrados en proporción a sus respectivas acreencias y hasta donde alcancen los fondos de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda; y (c) una vez aplicados los pagos indicados en los literales (a) y (b) anteriores, de existir fondos remanentes en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, se pondrán a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia para abonar a los saldos adeudados en concepto de capital de los Bonos a cada uno de los Tenedores Registrados en proporción a sus respectivas acreencias y hasta donde alcancen los fondos de la Cuenta de Reserva.
- w. Contra la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, solicitar al Emisor que haga un Aporte Extraordinario de dinero en efectivo al Fideicomiso de Garantía por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) expedidos y en circulación, los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior).
- x. El Agente Fiduciario podrá actuar para llevar a cabo la sustitución de los Bienes Inmuebles hipotecados a su favor, siempre que se cuente con el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores de los Bonos Senior.
- y. Suministrar toda información o documentación solicitada por la SMV y las Organizaciones Autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través de fideicomisos.
- z. Remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre los beneficiarios y/o sobre el Fideicomiso u otra información que conforme a la ley se deba suministrar, incluyendo sin limitar, la requerida conforme a la Ley 23 de 2015, sus reglamentos y modificaciones.
- aa. Informar a la SMV, a las Organizaciones Autorreguladas y a los inversionistas en caso de incumplimiento por el Emisor con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del Contrato de Fideicomiso.
- bb. Aquellos otros establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en la Ley.

Corresponden al Emisor y al Garante en su calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía las siguientes obligaciones:

- a. Realizar todas las gestiones a fin de que el Agente Fiduciario pueda abrir la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- b. Aportar los fondos correspondientes al Aporte Inicial, para que el Agente Fiduciario proceda con la apertura de la Cuenta de Concentración y de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- c. Constituir primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles descritos en esta Sección III.G del Prospecto Informativo y endosar las pólizas de seguro sobre dichos bienes a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), al tenor de lo establecido

Ar

en esta Sección III.G del Prospecto Informativo, los cuales en su conjunto deberán por lo menos, en todo momento, satisfacer la Cobertura de Garantías correspondiente a la Emisión.

- d. Ceder de manera irrevocable e incondicional la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (i) a más tardar sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y (ii) en el caso de la cesión de cánones de arrendamiento de Contratos de Arrendamiento futuros, a más tardar treinta (30) días calendario desde el momento de su firma, al tenor de lo establecido en esta Sección III.G del Prospecto Informativo.
- e. Ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Agente Fiduciario, las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio con estándares usuales para este tipo de inmuebles sobre los Bienes Inmuebles de propiedad del Emisor y del Garante hipotecadas a favor del Agente Fiduciario, emitidas por compañías aceptables al Agente Fiduciario y que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, según avalúo, realizadas sobre los Bienes Inmuebles. El Emisor y el Garante contarán con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) para presentar al Agente Fiduciario los respectivos endosos, seguido del número de identificación del fideicomiso, de las pólizas de seguro, y en el caso de Bienes Inmuebles que sean hipotecados a favor del Agente Fiduciario con posterioridad a dicho plazo inicial, contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde la constitución de la hipoteca sobre dicho inmueble para presentar al Agente Fiduciario los respectivos endosos, a nombre del Fiduciario, seguidos del número de identificación del fideicomiso de las pólizas de seguro.
- f. En caso de que exista un Evento de Incumplimiento, el Emisor y el Garante deberán otorgar poder especial al Fiduciario para que pueda renegociar, ceder y traspasar los Contratos de Arrendamiento, así como sustituirse el Emisor y/o el Garante, según corresponda, para el cobro de los cánones de arrendamiento, en el caso que éste así lo dispusiere.
- g. Realizar todas las gestiones que sean necesarias para que se perfeccionen las garantías correspondientes y necesarias para cumplir con la Cobertura de Garantías, tomando en consideración el monto de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) que se van a emitir, lo que implica, sin limitar, el mantenimiento y aumento de ser aplicable, de las hipotecas existentes sobre los Bienes Inmuebles, la adición hipotecaria de nuevas fincas, cumpliendo con los mismos tiempos requeridos para la constitución de garantías de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior). En este sentido, ante la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación de las garantías otorgadas a favor del Fideicomiso de Garantía hasta el punto en el que se conviertan en insuficientes para garantizar la totalidad de los Bonos, de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior), emitidos y en circulación en ese momento, el Emisor estará obligado a aportar garantías adicionales ya sean en efectivo, propiedades adicionales o cualquier otro activo al Fideicomiso de Garantía, dentro de un plazo de noventa (90) días calendario desde la ocurrencia de la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación, en monto y forma aceptables al Agente Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia.
- h. En caso que se produzca un Evento Catastrófico que ocasione daños a los Bienes Inmuebles por un monto igual o menor a Un Millón de Dólares (\$1,000,000.00), el Agente Fiduciario, deberá transferir el Pago de Seguro de la Cuenta de Concentración a la Cuenta Operativa del Emisor, de manera tal que el Emisor use dicho monto (o le haga llegar esos montos al Garante para que él los use según se dispone a continuación) para reparar los daños causados o reembolsar los gastos ya incurridos en su reparación de conformidad con lo dispuesto en el plan de acción que prepare el Emisor, debiendo el Emisor únicamente entregar al Agente Fiduciario, para que mantenga en custodia, dicho plan de acción identificando las acciones que se realizarán para restaurar los Bienes Inmuebles objeto del Evento Catastrófico, sin necesidad de que dicho plan deba ser aprobado por la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior.
- i. En caso que se produzca un Evento Catastrófico que ocasione daños a los Bienes Inmuebles por un monto mayor a Un Millón de Dólares (\$1,000,000.00), el Emisor y/o el Garante deberán presentar al Agente Fiduciario, un plan con información veraz, precisa y suficiente en el que se identificarán las acciones puntuales y concretas que se realizarán para restaurar los Bienes Inmuebles objeto del Evento Catastrófico, para que el mismo sea sometido para aprobación por parte de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior (a través del Agente de Pago), quienes de no manifestar su aprobación de dicho plan en un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que el plan le haya sido presentado al Agente Fiduciario el mismo se entenderá aprobado. En el evento que el plan de acción sea aprobado, el Agente Fiduciario, deberá transferir el Pago de Seguro de la Cuenta de Concentración a la Cuenta Operativa del Emisor, de manera tal que el Emisor use dicho monto (o le haga llegar esos montos al Garante para que él los

use según se dispone a continuación) para reparar los daños causados o reembolsar los gastos ya incurridos en su reparación de conformidad con lo dispuesto en el plan de acción.

- j. No obstante lo anterior, en el evento de que la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior no apruebe el plan de acción y así lo manifieste dentro del plazo otorgado para ello, queda entendido que el Pago de Seguro será utilizado en aquella forma que instruya la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior a través del Agente de Pago al Agente Fiduciario incluyendo, sin limitación, la realización de una redención obligatoria a los Tenedores de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) hasta por el monto total del Pago de Seguro.
- k. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los Arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento depositen directamente los cánones de arrendamiento en la Cuenta de Concentración a partir de la notificación a los Arrendatarios de la cesión de los mismos a favor del Fideicomiso de Garantía. En caso de que por cualquier motivo el Emisor y/o el Garante reciban fondos respecto de los cánones de arrendamiento que debieron de haber sido depositados directamente en la Cuenta de Concentración, el Emisor y el Garante se comprometen a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el décimo (10mo) Día Hábil siguiente a su recibo. Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia de que el Emisor y/o el Garante podrán suscribir Contratos de Arrendamiento que correspondan a los siguientes supuestos específicos: (i) Contratos de Arrendamiento celebrados con Autoridades Gubernamentales; y (ii) Contratos de Arrendamiento cuyos cánones mensuales sean de hasta Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,500.00). En cualquiera de estos dos supuestos, los cánones de arrendamiento derivados de tales contratos serán cedidos a título de garantía de forma suspensiva, por lo que el Emisor y/o el Garante continuarán percibiendo directamente dichos pagos y estarán obligados a depositarlos en la Cuenta de Concentración, a más tardar el décimo (10mo) Día Hábil siguiente a su recibo.
- l. Pagar a requerimiento del Agente Fiduciario los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso de Garantía los cuales serán debitados de la Cuenta Operativa del Emisor en Banco General, S.A., cuyo titular es el Fideicomitente. En caso de que la cuenta no tenga fondos suficientes y los Fideicomitentes no paguen los honorarios adeudados dentro de un plazo de 30 días calendario luego de ser requerido, queda convenido, que el Agente Fiduciario podrá debitarse de los fondos depositados en la Cuenta de Concentración, y notificará de este débito al Fideicomitente y al Agente de Pago, Registro y Transferencia. Los Fideicomitentes deberán notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores la falta de pago.
- m. Proporcionar al Agente Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso de Garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación de este.
- n. Mantener los Bienes Inmuebles y sus mejoras y los Locales Comerciales construidos sobre aquellos o sobre estas aseguradas con pólizas con estándares usuales para este tipo de inmuebles (según aplique, aquellas pólizas de cobertura de incendio usuales para este tipo de inmuebles, aceptables y endosadas al Agente Fiduciario seguido del número de identificación del fideicomiso, por al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras existentes sobre dichos Bienes Inmuebles.
- o. Asumir bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Inmuebles y los Locales Comerciales.
- p. Dar aviso al Agente Fiduciario y al Agente de Pago, Registro, y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre los Bienes Inmuebles y los Locales Comerciales.
- q. Mientras existan saldos adeudados bajo las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor y el Garante están obligado a cumplir con las Obligaciones de Hacer, No Hacer y Obligaciones Financieras establecidas en este Prospecto Informativo y en los Bonos, según corresponda, y adicionalmente, el Emisor y el Garante se obligan a depositar en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, los fondos que deba recibir de los Arrendatarios en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía.
- r. Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, en la Ley y demás disposiciones aplicables.
- s. Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y demás leyes y decretos vigentes en la República de Panamá que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios.
- t. Cumplir con el Reglamento Interno de Latinex.

- u. Presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, oportunamente, todos los Impuestos que deba pagar de conformidad con la Ley.
- v. Pagar todos sus Impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor y/o del Garante dichos Impuestos, tasas y contribuciones no debieron de haberse causado y qué de haberse hecho un alcance contra los Fideicomitentes por el pago de dichos Impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor y/o el Garante esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance.
- w. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, patentes, concesiones, permisos, marcas y derechos existentes y de que el Emisor y/o el Garante sea titular.
- x. Mantener al día todas las obligaciones con terceras personas, incluyendo acuerdos comerciales y notificar a la SMV de manera oportuna y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
- y. Suministrar a la SMV, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre de cada año fiscal, los estados financieros auditados del Emisor, del Garante, y el Informe Anual de Actualización, correspondientes a dicho período.
- z. Suministrar a la SMV, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre, los estados financieros interinos del Emisor, del Garante, y el Informe de Actualización Trimestral correspondientes a dichos períodos.
- aa. Suministrar al Agente de Pago trimestralmente, junto a los estados financieros auditados del Emisor y del Garante, y anualmente, junto a los estados financieros auditados del Emisor y del Garante (i) una certificación firmada por el tesorero del Emisor y del Garante que indique que el Emisor y el Garante están cumpliendo o incumpliendo con las Obligaciones de Hacer, las Obligaciones de No Hacer y las Obligaciones Financieras contenidas en la Emisión, según corresponda, y (ii) una certificación también firmada por el tesorero del Emisor en la que certifique los cálculos realizados para obtener las razones financieras.
- bb. Notificar al Agente de Pago y al Agente Fiduciario dentro del Día Hábil siguiente a que el Emisor y/o el Garante tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, señalando los detalles de dicho Evento de Incumplimiento y la acción que los Fideicomitentes proponen tomar, según corresponda, con relación a dicho incumplimiento.
- cc. Notificar al Agente de Pago, al Agente Fiduciario, a la SMV de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes en el desarrollo de su negocio.
- dd. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos de la Emisión y el Fideicomiso de Garantía.
- ee. Permitir acceso al Agente de Pago y al Agente Fiduciario a los libros de contabilidad.
- ff. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago o el Agente Fiduciario razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño de los Fideicomitentes.
- gg. Contratar auditores de reconocimiento internacional para la preparación de los estados financieros.
- hh. Usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado.
- ii. Los Fideicomitentes acuerdan evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos, y llevar a cabo aquellos otros actos que una Mayoría de los Tenedores de los Bonos Senior razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos de la Emisión.
- jj. Los Fideicomitentes suministrarán toda información o documentación solicitada por la SMV y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través del Fideicomiso de Garantía.
- kk. Los Fideicomitentes acuerdan mantener y operar sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos de la Emisión.
- ll. Los Fideicomitentes deberán poner a disposición del Agente Fiduciario, cada tres (3) años, un avalúo o valoraciones independiente sobre los Bienes Inmuebles.

7. Pasos a seguir en caso de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación, en caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado en cada Evento de Incumplimiento, o dentro del Período de Cura para aquellos Eventos de Incumplimiento que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior le soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los

Bonos Senior, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, expedir la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

Cuando el Agente de Pago, Registro y Transferencia emita una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, así lo notificará al Agente Fiduciario, al Emisor, a los Tenedores Registrados de los Bonos, a la SMV y a Latinex. A partir de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

Mientras existan Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación, una vez se emita una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, el Agente Fiduciario solicitará al Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía, en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, el Aporte Extraordinario.

En caso de que el Emisor no realice el Aporte Extraordinario, en el plazo y conforme a los términos estipulado en el Contrato de Agencia y en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá liquidar los bienes fideicomitidos y proceder con la cancelación de las obligaciones del Emisor de acuerdo al orden de prelación establecido en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el Emisor no realice el Aporte Extraordinario antes descrito dentro del plazo establecido o si el mismo fuera insuficiente, el Agente Fiduciario procederá a:

- a. El Agente Fiduciario procederá a utilizar los fondos en efectivo que se mantengan en la Cuenta de Concentración y en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para (i) pagar todos los honorarios y gastos del Agente Fiduciario adeudados a la fecha; (ii) una vez cancelado lo indicado en el numeral (i) anterior, para poner a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia los fondos necesarios para el pago de las sumas adeudadas en concepto de intereses e Intereses Moratorios de los Bonos a cada uno de los Tenedores Registrados en proporción a sus respectivas acreencias y hasta donde alcancen los fondos de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda; y (iii) una vez aplicados los pagos indicados en los numerales (i) y (ii) anteriores, de existir fondos remanentes en la Cuenta de Concentración y/o en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, se pondrán a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia para abonar a los saldos adeudados en concepto de capital de los Bonos a cada uno de los Tenedores Registrados en proporción a sus respectivas acreencias y hasta donde alcancen los fondos de la Cuenta de Concentración y de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
- b. En adición, el Agente Fiduciario, actuando conforme a las instrucciones del Agente de Pago, Registro y Transferencia, procederá a ejecutar por la vía judicial la primera hipoteca y anticresis constituida en su favor en contra del Emisor y del Fideicomitente Garante, en representación de los Tenedores Registrados de las Series Senior, para pagar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera comisiones, costos, gastos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar. A estos efectos, se considerará como base del remate la suma por la cual sea hecha la respectiva solicitud por el Agente Fiduciario a los tribunales.

Luego de ejecutadas las hipotecas, el Agente Fiduciario depositará el efectivo producto de dicha ejecución en la Cuenta de Concentración y los entregará al Agente de Pago para la cancelación de las obligaciones dimanantes de los Bonos y demás obligaciones relacionadas con la ejecución del Fideicomiso hasta donde alcance, de acuerdo al siguiente orden de prelación:

- i. Gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado;
- ii. Gastos y honorarios del Agente Fiduciario, y cualquiera otra suma que el Agente Fiduciario hubiese pagado, según lo autorizado en el Fideicomiso o considere que sea necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso, siempre que sea razonable y sea debidamente sustentada, previo informe por escrito al Fideicomitente del Fideicomiso;
- iii. Honorarios que se adeuden al Agente de Pago;
- iv. Los intereses y el capital de los Bonos Senior, a pro-rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados de los Bonos Senior. Cualquier remanente de la liquidación, luego del

pago de todas las obligaciones los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, será entregado al Fideicomitente del Fideicomiso.

Una vez hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas las obligaciones del Emisor con los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, cualesquiera bienes del Fideicomiso remanentes serán traspasados o devueltos al Emisor.

8. Remoción del Agente Fiduciario

El Agente Fiduciario podrá ser removido a solicitud de una Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, según corresponda, en los siguientes casos:

- a. En caso de que el Agente Fiduciario cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas.
- b. En caso de que el Agente Fiduciario sea intervenido o investigado por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.
- c. En caso de que el Agente Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores, régimen concursal de insolvencia o quiebra.
- d. En caso de que en la opinión razonable de la Súper Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Senior, el Agente Fiduciario incurra, en dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso.

Concurrentemente con la remoción del Agente Fiduciario, la Súper Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Senior 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 presente documento. Queda entendido que la remoción y correspondiente sustitución del Agente Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del Fideicomiso, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el Fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad del patrimonio fideicomitado se hará en atención a los fines de este fideicomiso y no en atención al Agente Fiduciario.

9. Renuncia del Agente Fiduciario

El Agente 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, al Garante, y al Agente de Pago un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días calendario de antelación, a fin de que los Fideicomitentes nombren un nuevo fiduciario en dicho plazo, (en lo sucesivo, el “Fiduciario Sustituto”). Si transcurrido el plazo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha de renuncia del Agente Fiduciario, no se ha designado un Fiduciario Sustituto, entonces el Agente Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una empresa fiduciaria la cual deberá ser una entidad con licencia que le permita llevar a cabo el negocio de fiduciario en la República de Panamá.

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

En caso de renuncia del Agente Fiduciario, si luego de agotado el procedimiento establecido en el Fideicomiso no se logra designar un Fiduciario Sustituto que reemplace al Agente Fiduciario en sus funciones, el Agente Fiduciario deberá comunicar esta situación a los Tenedores Registrados de la Emisión, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Superintendencia de Bancos de Panamá.

La renuncia del Agente Fiduciario no será efectiva hasta la designación de un Fiduciario Sustituto.

10. Extinción del Fideicomiso

El Fideicomiso de Garantía es irrevocable, puro y simple y se extinguirá cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

- a. El pago total de las sumas de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por razón de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior), incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier índole a que hubiere lugar, para lo cual el Agente Fiduciario deberá recibir notificación previa de parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos.
- b. De darse una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, en vista de un incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior), sin que el incumplimiento haya sido subsanado en el plazo de subsanación establecido en los términos y condiciones de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior), y se haya dispuesto de todo el Patrimonio Fideicomitado mediante su entrega al Agente de Pago conforme a lo contemplado en el Contrato de Fideicomiso.
- c. Por cualquiera otra causa establecida en el Contrato de Fideicomiso, en los términos y condiciones del Prospecto Informativo o en la legislación panameña.

Una vez se extinga el Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario dará cuenta de su gestión al Emisor y al Garante, ambos en calidad de fideicomitentes, mediante un informe detallado de su gestión fiduciaria dentro de un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la extinción del referido fideicomiso. En caso de que la terminación se dé por el pago total de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior), así como de los honorarios, gastos y comisiones no pagados y autorizados mediante dicho contrato, de existir algún remanente líquido del Patrimonio Fideicomitado, el mismo será entregado al Fideicomitente, mediante cheque o transferencia bancaria y el Fiduciario otorgará las minutas de liberación de los gravámenes hipotecarios constituidos a su favor.

El Contrato de Fideicomiso no contempla la resolución de controversias que surjan del Fideicomiso de Garantía mediante árbitros o arbitradores. Cualquier controversia que surja de la ejecución, falta de cumplimiento o interpretación de sus términos y condiciones, se someterá para su decisión ante la jurisdicción exclusiva de los tribunales de la República de Panamá.

La firma encargada de auditar al Fiduciario es KPMG con oficinas en Torre PDC, Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Este, Obarrio Apartado 0816-01089, Panamá, República de Panamá. El ejecutivo de relación es Gastón Gonzalez. Su número de teléfono es (507) 208-0735.

Copias de los documentos de la Emisión, incluyendo el Fideicomiso de Garantía, podrán ser solicitadas por cualquier Tenedor Registrado en las oficinas del Agente Fiduciario, en el edificio Torre Banco General, Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B Sur, Piso E-4, Apartado 0816-00843, Panamá, República de Panamá. Los gastos que resulten de esta solicitud correrán por cuenta de quien efectúe la solicitud.

Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designa a la firma de abogados Alemán, Cordero, Galindo & Lee con domicilio en Avenida 53 Este, Edificio Humboldt Bank, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como agente residente del Fideicomiso de Garantía.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

El Emisor es una sociedad anónima, de duración perpetua, debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá constituida mediante Escritura Pública No. 16,058 de 19 de septiembre de 2011 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a Folio No. 747835 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 23 de septiembre de 2011.

Los datos de contacto del Emisor son:

Panama Commercial Properties, S.A.
Emisor
Edificio Plaza Obarrio Piso 2, Oficina 201,
Avenida Samuel Lewis, Ciudad de Panamá

44-

Apartado No Disponible
Panamá, República de Panamá
Atención: Francisco Gómez Teléfono: +507 (213-1516)
f.gomez@pci.com.pa

Antes del 31 de diciembre de 2024 las siguientes sociedades no eran parte de un grupo societario:

- Panama Commercial Properties Inc.
- Plaza Obarrio 105 S.A.
- Plaza Obarrio 107 S.A.
- Plaza Obarrio 108 S.A.
- Plaza Obarrio 111 S.A.
- Plaza Obarrio 206 S.A.
- Plaza Obarrio 211 S.A.
- Plaza Obarrio 302 S.A.
- Plaza Obarrio 303 S.A.
- Plaza Obarrio 306 S.A.
- Plaza Obarrio 309 S.A.
- Plaza Obarrio 310 S.A.
- Parking Management Panama S.A

Al 31 de diciembre de 2024, se perfeccionó una Reorganización Societaria en donde Panama Commercial Properties S.A. absorbió por fusión las siguientes sociedades:

- Plaza Obarrio 105 S.A.
- Plaza Obarrio 107 S.A.
- Plaza Obarrio 108 S.A.
- Plaza Obarrio 111 S.A.
- Plaza Obarrio 206 S.A.
- Plaza Obarrio 211 S.A.
- Plaza Obarrio 302 S.A.
- Plaza Obarrio 303 S.A.
- Plaza Obarrio 306 S.A.
- Plaza Obarrio 309 S.A.
- Plaza Obarrio 310 S.A.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Propiedades de Inversión	188,671	211,303	193,767	199,152	187,320	-51,346
Fianciamientos Recibidos	-1,436,209	-1,569,788	-2,283,832	-2,588,763	-2,699,259	-1,082,924
Capital (Incluye Ints. Capitalizados)	530,313	377,139	-460,548	-423,146	-374,233	-111,667
Intereses + FECI	-1,966,522	-1,946,926	-1,823,284	-2,165,617	-2,325,025	-971,257

*Para el 2025, los saldos estan considerados hasta el cierre de Mayo.

B. CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

**De Acuerdo a Estados Financieros No Auditados al 31
de marzo de 2025
(Cifras en US\$)**

Pasivos corrientes	
Préstamos bancarios por pagar	271,896
Cuentas por pagar empresa relacionada	350,000
Cuentas por pagar proveedores	135,308
Depósitos garantías de clientes	196,281
Gastos acumulados por pagar	355,940
Total Pasivos Corrientes	1,309,425
Bonos Corporativos	-
Préstamos bancarios por pagar	28,423,501
Cuentas por pagar accionistas	32,465,343
Prima de antigüedad	7,587
Total Pasivos No Corrientes	60,896,431
Total de Pasivos	62,205,856
Capital Social Autorizado	842,000
Ganancias acumuladas	9,873,277
Impuestos complementario	(22,970)
Total de patrimonio	10,692,307
Total de pasivos y patrimonio	72,898,163
Total de pasivos/Capital pagado	73.88x
Total de pasivos/Total de patrimonio	5.82x

**De Acuerdo a Estados Financieros Auditados al 31 de
diciembre de 2024
(Cifras en US\$)**

Pasivos corrientes	
Préstamos bancarios por pagar	266,395
Cuenta por pagar empresa relacionada	-
Cuenta por pagar proveedores	139,663
Depósitos garantías de clientes	190,878
Gastos acumulados por pagar	390,285
Total Pasivos Corrientes	987,221
Bonos Corporativos	-
Préstamos bancarios por pagar	28,497,421
Cuentas por pagar accionistas	32,054,333
Prima de antigüedad	32,764
Total Pasivos No Corrientes	60,584,518
Total de Pasivos	61,571,739
Capital Social Autorizado	842,000
Ganancias acumuladas	9,827,975
Impuestos complementario	(22,970)
Total de patrimonio	10,647,005
Total de pasivos y patrimonio	72,218,744
Total de pasivos/Capital pagado	73.13x
Total de pasivos/Total de patrimonio	5.78x

- a. Préstamos al 31 de marzo de 2025: corresponden al 45.69% del total de pasivos.
- b. Cuentas por pagar accionistas al 31 de marzo de 2025: corresponden al 52.19% del total de pasivos.
- c. Utilidad Acumulado al 31 de diciembre de 2025: corresponde al 92.34% del total del patrimonio.

C. CAPITAL ACCIONARIO

A la fecha del presente prospecto, el Emisor tiene un capital autorizado de 300 acciones comunes. Las 300 acciones están emitidas y completamente pagadas sin valor nominal y cuyo monto emitido asciende a US\$842,000. No hay acciones suscritas y no pagadas.

PANAMA COMMERCIAL PROPERTIES, S.A.				
Años	AL INICIO DEL AÑO		AL FINAL DEL AÑO	
	ACCIONES AUTORIZADAS	ACCIONES EN CIRCULACIÓN	ACCIONES AUTORIZADAS	ACCIONES EN CIRCULACIÓN
2020	300	300	300	300
2021	300	300	300	300
2022	300	300	300	300
2023	300	300	300	300
2024	300	850	300	300

A la Fecha de Oferta Inicial, el Emisor no tenía compromiso alguno de incrementar su capital, ni había recibido como aporte de capital bienes que no son efectivo por una suma que represente más del diez por ciento (10%) de su capital.

A la Fecha de Oferta Inicial no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.

A la Fecha de Oferta Inicial no existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.

D. PACTO SOCIAL DEL EMISOR

El Emisor es una sociedad anónima constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 16,058 de 19 de septiembre de 2011 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a Folio No. 747835 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 23 de septiembre de 2011.

Pacto Social del Emisor:

- El Emisor no tiene estatutos.
- No existen negocios o contratos entre el Emisor y sus Directores o Dignatarios, salvo contratos de trabajo.
- No existen disposiciones en el pacto social del Emisor en relación a que Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores del Emisor tengan: a) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; c) retiro o no retiro de Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores por razones de edad. Para ser Director del Emisor no se requiere ser accionista del mismo.
- No hay cláusulas que discrimine contra un tenedor existente o futuro de las acciones comunes del Emisor.
- No existen restricciones en cuanto al cambio de los derechos de los tenedores de las acciones, más que las establecidas por Ley.
- La Asamblea de Accionistas ejerce el poder supremo de la sociedad.
- La Junta Directiva podrá ejercer todas las facultades de la sociedad con excepción de aquellas que la Ley, el Pacto Social por resolución de accionistas sean o puedan ser conferidas o reservadas a los accionistas.
- La Junta Directiva podrá adoptar Estatutos.
- La Asamblea de Accionistas podrá disponer de bienes sociales, o gravarlos en garantía de las deudas de la sociedad o de terceros, así como otorgar poderes para tal efecto.
- La Asamblea de Accionistas podrá dar en fideicomiso, prenda o hipoteca, bienes de la sociedad y otorgar fianzas para garantizar las obligaciones de la sociedad o de terceras personas.

- Las sesiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva de la sociedad se celebrarán, y los libros y cuentas de la sociedad se conservarán en la oficina de la sociedad en la República de Panamá o en el o los lugares, dentro o fuera de la República de Panamá, que la Junta Directiva de tiempo en tiempo determine.
- A la fecha no hay limitaciones en los derechos para ser propietario de valores del Emisor.
- A la fecha, las acciones del Emisor son de libre circulación y no existe restricción alguna para su traspaso.
- Las modificaciones al capital social del Emisor se realizarán según lo requerido por la Ley.

E. DESCRIPCIÓN DE NEGOCIOS DEL EMISOR

1. Giro Normal de Negocios

Panama Commercial Properties, Inc. es un grupo con una trayectoria de más de 10 años en el mercado inmobiliario panameño. Ofrece productos inmobiliarios comerciales en las ubicaciones más demandadas de Panamá y ha mantenido relaciones sólidas tanto con sus inquilinos como con sus contrapartes financieras.

El grupo ha logrado diversificar su oferta tanto en zonas como en tipo de inmueble que ofrece a sus clientes. Se ha destacado por su incursión en el negocio de centros comerciales, food courts, edificios de oficinas y plazas en el centro de la ciudad, todo ello a través de inversiones ambiciosas, pero meticulosamente calculadas.

Las plazas donde están ubicados los inmuebles del Emisor serían las siguientes:

- Dorado City Center: Tiene 112 locales con 14,467 m2 totales alquilables y 12,720 m2 ocupados, teniendo un porcentaje de ocupación de 85% a la fecha del presente prospecto.
- Plaza Obarrio: Tiene 32 locales con 5,300 m2 totales alquilables y 4,734 m2 ocupados, teniendo un porcentaje de ocupación de 89% a la fecha del presente prospecto.
- Torre Ancón: Tiene 8 locales con 1,051 m2 totales alquilables y 1,051 m2 ocupados, teniendo un porcentaje de ocupación de 100% a la fecha del presente prospecto.
- Propiedad Vía España: Tiene 1 local con 2,996.95 m2 totales alquilables y 2,996.95 m2 ocupados, teniendo un porcentaje de ocupación de 100% a la fecha del presente prospecto.
- P.H Ocean Business Plaza: Tiene 10 locales (Mercato) con 321.98 m2 totales alquilables y 184.08 m2 ocupados, teniendo un porcentaje de ocupación de 57%. Adicional, cuenta con 2 locales de 311 m2 totales alquilables y 311 m2 ocupados, teniendo un porcentaje de ocupación del 100% a la fecha del presente prospecto.

F. DESCRIPCIÓN DE LA INDUSTRIA

Antecedentes

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

El Emisor participa del sector comercial y las inversiones en propiedades, que están compuestas principalmente por locales comerciales alquilados a terceros con contratos a largo plazo.

El principal factor de éxito en el mercado de bienes raíces es determinar la viabilidad o rentabilidad a largo plazo de la propiedad. Para ello, es importante considerar (i) el costo de adquisición de la propiedad, el cual deberá ser similar al de otros bienes con los cuales competirá dicho bien en el mercado de alquiler, (ii) la ubicación de la propiedad, la cual es fundamental para obtener los niveles de ocupación necesarios para hacer la inversión en la propiedad rentable, y (iii) el canon de arrendamiento de la propiedad que deberá ser de acuerdo con las características que ofrece la propiedad.

Principales Mercados en que Compite

El Emisor compite en el sector inmobiliario, en el mercado de inversión y alquiler de locales comerciales.

Las plazas comerciales donde el emisor alquila los locales comerciales están ubicadas en las áreas de el Dorado, Vía España, Obarrio y Marbella, por lo tanto, compite de manera directa o indirecta con proyectos inmobiliarios que alquilan espacios en estas áreas del país. El factor de diferenciación del emisor se basa en la excelente ubicación que maneja en áreas de crecimiento demográfico importante.

El Emisor compite en el mercado de inversión y alquiler de locales comerciales. El Emisor tiene un cliente (El Machetazo) cliente que representa más del 10% de sus ingresos.

G. Restricciones Monetarias

La República de Panamá, donde el Emisor tiene su domicilio legal, y donde los Bonos serán registrados, no tiene controles monetarios de cambios de divisa y no restringe la libre circulación de capitales. La moneda oficial de la República de Panamá es el “Balboa”, pero el dólar estadounidense es moneda de curso legal en la República de Panamá. El Balboa se encuentra a la par del dólar estadounidense.

H. LITIGIOS LEGALES

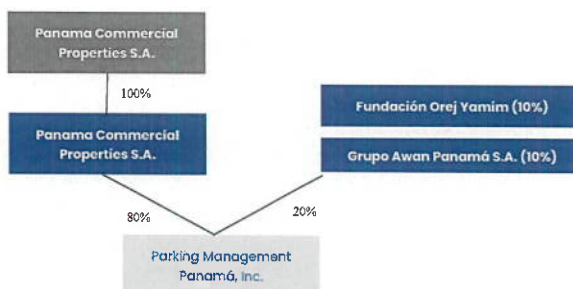
A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

I. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia del Mercado de Valores o alguna organización auto regulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

J. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

El siguiente organigrama muestra la estructura del Emisor a la fecha del presente prospecto:



Parking Management Panamá, Inc. es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 2916 de 27 de abril de 2012 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a Folio No. 767714 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 01 de marzo de 2012, con domicilio comercial en Corregimiento Ciudad de Panamá, Distrito Panamá. Provincia Panamá.

K. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (NETO DE DEPRECIACIÓN)

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por Panamericana de Avalúos, S.A. y Avalúos e Inspecciones del Istmo S.A., especialistas en la rama.

14

Propiedad Planta y Equipo		
Mobiliario y equipo de oficina, neto	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Costo		
Saldo al Inicio	107,985	105,959
Adiciones	20,228	2,026
Al final del año	128,213	107,985
Depreciación acumulada		
Al inicio de año	(92,782)	(82,309)
Gasto del año	(8,705)	(10,473)
Al final del año	(101,487)	(92,782)
	26,726	15,203
Propiedades de Inversión		
Saldo al inicio del año	70,001,000	49,569,139
Adquisición al costo	187,320	199,152
Cambio en Valor razonable de propiedades de inversión		20,232,709
Saldo al final del año	70,188,320	70,001,000

L. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo.

M. INFORMACION DE TENDENCIAS

El Fondo Monetario Internacional (FMI) indicó que Panamá fue duramente golpeado por la pandemia, pero la recuperación económica ha sido sólida. En 2023, el PIB creció un 7,3 por ciento, superando las expectativas por tercer año consecutivo. No obstante, en 2024 el crecimiento se desaceleró a 2,9 por ciento, afectado principalmente por el cierre de la mina de Cobre Panamá, que representaba una parte significativa del PIB y de las exportaciones del país.

El desempleo, que había aumentado del 7,1 por ciento en 2019 al 18.5 por ciento en 2020, disminuyó al 7,4 por ciento en agosto de 2023, pero volvió a subir al 9,5 por ciento en octubre de 2024, reflejando debilidad en el mercado laboral. La informalidad también se elevó, alcanzando el 49,3 por ciento. Por otro lado, la inflación promedio disminuyó de 2,9 por ciento en 2022 a 1,5 por ciento en 2023, y se mantuvo baja en 2024 con un registro interanual de 0,7 por ciento, muy por debajo del promedio regional.

Adicionalmente, se proyecta que el crecimiento del PIB aumente a 4 por ciento en 2025, impulsado por la recuperación de sectores no mineros y el dinamismo del sector servicios. Se prevé que la inflación se mantenga contenida a finales de 2024, en torno al 2,2 por ciento interanual, y en alrededor del 2,0 por ciento en los años venideros. A mediano plazo, se espera que el PIB crezca 4 por ciento, mientras que el déficit en cuenta corriente se proyecta en torno al 2 por ciento del PIB.

Las perspectivas económicas a corto plazo están sujetas a un alto grado de incertidumbre y la balanza de riesgos se inclina a la baja. Los riesgos a la baja incluyen la pérdida del grado de inversión —ante la inquietud por la situación fiscal de Panamá—, lo que elevaría los costos de endeudamiento externo y aumentaría los riesgos de refinanciamiento. También se identifican como riesgos adicionales los efectos del cierre de Cobre Panamá, la posible reducción de ingresos del Canal debido a la sequía, y un entorno social y político más volátil en el período electoral.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL EMISOR

A continuación, se presenta un detalle de las cifras del Emisor.

A. RESUMEN DE LAS CIFRAS FINANCIERAS DEL EMISOR

Cifras Financieras del Emisor para los Doce Meses Terminados el 31 de diciembre de 2023, y 2024, para los tres Meses Terminados el 31 de marzo de 2024 y 2025 y para los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2025:

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)		
	31 de diciembre 2024 (auditados)	31 de diciembre 2023 (auditados)
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	490,159	278,661
Cuentas por cobrar clientes	398,466	264,801
Gastos e impuestos pagados por adelantado	1,113,013	1,216,876
Total de activos corrientes	2,001,638	1,760,338
Mobiliario y equipo de oficina, neto	26,726	15,203
Propiedades Inversión	70,188,320	70,001,000
Cuentas por cobrar relacionadas	-	24,977,745
Deposito de garantía	2,060	2,202
Inversiones en asociadas	-	11,800
Total de activos no corrientes	70,217,106	95,007,950
Total de activos	72,218,744	96,768,288
Pasivos		
Préstamos bancarios por pagar	266,395	269,761
Intereses por pagar	-	806,316
Cuenta por pagar empresa relacionada	-	64,251
Cuenta por pagar proveedores	139,663	107,306
Depósitos garantías de clientes	190,878	216,255
Gastos acumulados por pagar	390,285	-
Total de pasivos corrientes	987,221	1,463,889
Préstamos bancarios por pagar	28,497,421	28,061,971
Cuentas por pagar accionistas	32,054,333	57,278,965
Prima de antigüedad	32,764	31,208
Total de pasivos no corrientes	60,584,518	85,372,144
Total de pasivos	61,571,739	86,836,033
Patrimonio		
Capital Social Autorizado	842,000	842,000
Ganancias acumuladas	9,827,975	9,113,225
Impuestos complementario	(22,970)	(22,970)
Total de patrimonio	10,647,005	9,932,255
Total de pasivos y patrimonio	72,218,744	96,768,288
Total de pasivos/ Capital pagado	73.13x	103.13x
Total de pasivos/ Patrimonio	5.78x	8.74x

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)		
	31 de marzo 2025 (no auditados)	31 de diciembre 2024 (auditados)
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	1,077,655	490,159
Cuentas por cobrar clientes	355,982	398,466
Gastos e impuestos pagados por adelantado	1,241,671	1,113,013
Total de activos corrientes	2,675,308	2,001,638
Mobiliario y equipo de oficina, neto	32,526	26,726
Propiedades Inversión	70,188,320	70,188,320
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-
Deposito de garantía	2,009	2,060
Inversiones en asociadas	-	-
Total de activos no corrientes	70,222,855	70,217,106
Total de activos	72,898,163	72,218,744
Pasivos		
Préstamos bancarios por pagar	271,896	266,395
Intereses por pagar	-	-
Cuenta por pagar empresa relacionada	350,000	-
Cuenta por pagar proveedores	135,308	139,663
Depósitos garantías de clientes	196,281	190,878
Gastos acumulados por pagar	355,940	390,285
Total de pasivos corrientes	1,309,425	987,221
Préstamos bancarios por pagar	28,423,501	28,497,421
Cuentas por pagar accionistas	32,465,343	32,054,333
Prima de antigüedad	7,587	32,764
Total de pasivos no corrientes	60,896,431	60,584,518
Total de pasivos	62,205,856	61,571,739
Patrimonio		
Capital Social Autorizado	842,000	842,000
Ganancias acumuladas	9,873,277	9,827,975
Impuestos complementario	(22,970)	(22,970)
Total de patrimonio	10,692,307	10,647,005
Total de pasivos y patrimonio	72,898,163	72,218,744
Total de pasivos/ Capital pagado	73.88x	73.13x
Total de pasivos/ Patrimonio	5.82x	5.78x

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)		
	30 de septiembre 2025 (no auditados)	31 de diciembre 2024 (auditados)
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	211,317	490,159
Cuentas por cobrar clientes	458,289	398,466
Gastos e impuestos pagados por adelantado	820,714	1,113,013
Total de activos corrientes	1,490,320	2,001,638
Mobiliario y equipo de oficina, neto	30,417	26,726
Propiedades Inversión	76,744,175	70,188,320
Cuentas por cobrar relacionadas		-
Deposito de garantía	289	2,060
Inversiones en asociadas		-
Total de activos no corrientes	76,774,881	70,217,106
Total de activos	78,265,201	72,218,744
Pasivos		
Préstamos bancarios por pagar	269,212	266,395
Intereses por pagar		-
Cuenta por pagar empresa relacionada		-
Cuenta por pagar proveedores	175,231	139,663
Depósitos garantías de clientes	207,286	190,878
Gastos acumulados por pagar	5,515	390,285
Total de pasivos corrientes	657,244	987,221
Préstamos bancarios por pagar	28,305,480	28,497,421
Cuentas por pagar accionistas	32,262,177	32,054,333
Prima de antigüedad	7,907	32,764
Total de pasivos no corrientes	60,575,564	60,584,518
Total de pasivos	61,232,808	61,571,739
Patrimonio		
Capital Social Autorizado	842,000	842,000
Ganancias acumuladas	16,213,363	9,827,975
Impuestos complementario	(22,970)	(22,970)
Total de patrimonio	17,032,393	10,647,005
Total de pasivos y patrimonio	78,265,201	72,218,744
Total de pasivos/ Capital pagado	72.72x	73.13x
Total de pasivos/ Patrimonio	3.60x	5.78x

B. FINANCIEROS Y OPERATIVOS DEL EMISOR

1. Situación Financiera del Emisor

Activos

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)				
	31 de marzo 2025 (no auditados)	%	31 de diciembre 2024 (auditados)	%
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	1,077,655	1.48%	490,159	0.68%
Cuentas por cobrar clientes	355,982	0.49%	398,466	0.55%
Gastos e impuestos pagados por adelantado	1,241,671	1.70%	1,113,013	1.54%
Total de activos corrientes	2,675,308	3.67%	2,001,638	2.77%
Mobiliario y equipo de oficina, neto	32,526	0.04%	26,726	0.04%
Propiedades Inversión	70,188,320	96.28%	70,188,320	97.19%
Deposito de garantía	2,009	0.00%	2,060	0.00%
Total de activos no corrientes	70,222,855	96.33%	70,217,106	97.23%
Total de activos	72,898,163	100.00%	72,218,744	100.00%

Los activos al 31 de marzo de 2025 alcanzaron US\$72,898,163 lo que representa un aumento de US\$679,419 en comparación a los registrados al 31 de diciembre de 2024 (US\$ 72,218,744). El principal componente de los activos es cuentas por propiedades de inversión, que representó 96.28% del total de activos al 31 de marzo de 2025.

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)				
	30 de septiembre 2025 (no auditados)	%	31 de diciembre 2024 (auditados)	%
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	211,317	0.27%	490,159	0.68%
Cuentas por cobrar clientes	458,289	0.59%	398,466	0.55%
Gastos e impuestos pagados por adelantado	820,714	1.05%	1,113,013	1.54%
Total de activos corrientes	1,490,320	1.90%	2,001,638	2.77%
Mobiliario y equipo de oficina, neto	30,417	0.04%	26,726	0.04%
Propiedades Inversión	76,744,175	98.06%	70,188,320	97.19%
Deposito de garantía	289	0.00%	2,060	0.00%
Total de activos no corrientes	76,774,881	98.10%	70,217,106	97.23%
Total de activos	78,265,201	100.00%	72,218,744	100.00%

Los activos al 30 de septiembre de 2025 alcanzaron US\$78,265,201, lo que representa un aumento de US\$6,046,457 en comparación a los registrados al 31 de diciembre de 2024 (US\$72,218,744). El principal componente de los activos es propiedades de inversión, que representó 98.06% del total de activos al 30 de septiembre de 2025.

Los activos al 31 de diciembre de 2024 alcanzaron US\$72,218,744, lo que representa una disminución de US\$ 24,549,544 en comparación a los registrados al 31 de diciembre de 2023 (US\$96,768,288). El principal componente de los activos es propiedades de inversión, que representó 97.19% del total de activos al 31 de diciembre de 2024.

M.

Pasivos

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)				
	31 de marzo 2025 (no auditados)	%	31 de diciembre 2024 (auditados)	%
Pasivos				
Préstamos bancarios por pagar	271,896	0.44%	266,395	0.43%
Cuenta por pagar empresa relacionada	350,000	0.56%	-	0.00%
Cuenta por pagar proveedores	135,308	0.22%	139,663	0.23%
Depósitos garantías de clientes	196,281	0.32%	190,878	0.31%
Gastos acumulados por pagar	355,940	0.57%	390,285	0.63%
Total de pasivos corrientes	1,309,425	2.10%	987,221	1.60%
Préstamos bancarios por pagar	28,423,501	45.69%	28,497,421	46.28%
Cuentas por pagar accionistas	32,465,343	52.19%	32,054,333	52.06%
Prima de antigüedad	7,587	0.01%	32,764	0.05%
Total de pasivos no corrientes	60,896,431	97.90%	60,584,518	98.40%
Total de pasivos	62,205,856	100.00%	61,571,739	100.00%

Los pasivos totales pasaron de US\$ 61,571,739 del 31 de diciembre de 2024 a US\$62,205,856 al 31 de marzo de 2025 lo que representa un aumento de 1.03% (US\$634,117). La cuenta por pagar a accionistas representa el mayor pasivo del Emisor, siendo 52.19%.

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)				
	30 de septiembre 2025 (no auditados)	%	31 de diciembre 2024 (auditados)	%
Pasivos				
Préstamos bancarios por pagar	269,212	0.44%	266,395	0.43%
Cuenta por pagar empresa relacionada	-	0.00%	-	0.00%
Cuenta por pagar proveedores	175,231	0.29%	139,663	0.23%
Depósitos garantías de clientes	207,286	0.34%	190,878	0.31%
Gastos acumulados por pagar	5,515	0.01%	390,285	0.63%
Total de pasivos corrientes	657,244	1.07%	987,221	1.60%
Préstamos bancarios por pagar	28,305,480	46.23%	28,497,421	46.28%
Cuentas por pagar accionistas	32,262,177	52.69%	32,054,333	52.06%
Prima de antigüedad	7,907	0.01%	32,764	0.05%
Total de pasivos no corrientes	60,575,564	98.93%	60,584,518	98.40%
Total de pasivos	61,232,808	100.00%	61,571,739	100.00%

Los pasivos totales pasaron de US\$ 61,571,739 del 31 de diciembre de 2024 a US\$61,232,808 al 30 de septiembre de 2025 lo que representa una disminución de -0.55% (US\$338,931). La cuenta por pagar a accionistas representa el mayor pasivo del Emisor, siendo 52.69%.

Patrimonio

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)				
	31 de marzo 2025 (no auditados)	%	31 de diciembre 2024 (auditados)	%
Patrimonio				
Capital Social Autorizado	842,000	7.87%	842,000	7.91%
Ganancias acumuladas	9,873,277	92.34%	9,827,975	92.31%
Impuestos complementario	(22,970)	-0.21%	(22,970)	-0.22%
Total de patrimonio	10,692,307	100.00%	10,647,005	100.00%

El Patrimonio del Emisor al 31 de marzo 2025 fue US\$10,696,307, los cuales corresponden US\$842,000 a acciones comunes, US\$9,873,277 a capital social y -US\$22,970 a impuestos complementarios.

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)				
	30 de septiembre 2025 (no auditados)	%	31 de diciembre 2024 (auditados)	%
Patrimonio				
Capital Social Autorizado	842,000	4.94%	842,000	7.91%
Ganancias acumuladas	16,213,363	95.19%	9,827,975	92.31%
Impuestos complementario	(22,970)	-0.13%	(22,970)	-0.22%
Total de patrimonio	17,032,393	100.00%	10,647,005	100.00%

El Patrimonio del Emisor al 30 de septiembre 2025 fue US\$17,032,393, los cuales corresponden US\$842,000 a acciones comunes, US\$16,213,363 a ganancias acumuladas y -US\$22,970 a impuestos complementarios.

El Patrimonio del Emisor al 31 de diciembre 2024 fue US\$10,647,005, los cuales corresponden US\$842,000 a acciones comunes, US\$9,827,975 a capital social y -US\$22,970 a impuestos complementarios.

2. Liquidez del Emisor

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2025, el efectivo proveniente de actividades de operación fue -US\$ 95,976 mientras que el efectivo generado en las actividades de inversión y utilizado en las actividades de financiamiento totalizó - US\$9,118y US\$692,590, respectivamente. Adicional, no hay tendencias conocidas o cualquier solicitud compromiso, evento o hecho incierto que pueda dar como resultado un aumento o disminución importante en la liquidez del emisor. Las tablas a continuación corresponden a las secciones del Estado Consolidado del Flujo de Efectivo que explica el efectivo utilizado en las actividades de operación, inversión y financiamiento el 31 de marzo 2025 y el 31 de marzo 2024:

Panama Commercial Properties S.A.		
	31 de marzo 2025 3 meses (no auditados)	31 de marzo 2024 3 meses (no auditados)
Actividades de operación		
Ganancia Neta	45,302	675,029
Cambio en Valor Razonable	-	-
Depreciaciones	3,318	2,422
Resultado de las operaciones antes del cambio en el capital de trabajo	48,620	677,451
Cuentas por cobrar clientes	42,484	(791,331)
Gastos e impuestos pagados por adelantado	(128,658)	137,960
Depósitos en garantía	51	-
Depósitos en garantía de clientes	(4,355)	80,798
Cuentas por pagar proveedores	(34,344)	85,350
Prima de antigüedad	5,403	(4,524)
Gastos acumulados por pagar	(25,177)	44,339
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación	(95,976)	230,043
Inversión en acciones	-	-
Adquisición de propiedades de inversión	-	(139,537)
Adquisición de activo fijo	(9,118)	-
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión	(9,118)	(139,537)
Préstamos bancarios por pagar	(74,420)	(73,237)
Cuenta por pagar empresa relacionada	350,000	(128,321)
Intereses por pagar	-	(130,898)
Cuentas por pagar accionistas	417,010	449,995
Flujo de efectivo de las actividades de Financiamiento	692,590	117,539
Aumento de efectivo	587,497	208,045
Efectivo al comienzo del año	490,159	278,661
Efectivo al final del año	1,077,656	486,706

Durante el período terminado el 30 de septiembre de 2025, el efectivo proveniente de actividades de operación fue - US\$317,195 mientras que el efectivo generado en las actividades de inversión y utilizado en las actividades de financiamiento totalizó - US\$614,757 y US\$18,720, respectivamente. Adicional, no hay tendencias conocidas o cualquier solicitud compromiso, evento o hecho incierto que pueda dar como resultado un aumento o disminución importante en la liquidez del emisor. Las tablas a continuación corresponden a las secciones del Estado Consolidado del Flujo de Efectivo que explica el efectivo utilizado en las actividades de operación, inversión y financiamiento el 30 de septiembre 2025 y el 30 de septiembre 2024:

Panama Commercial Properties S.A.		
	30 de septiembre 2025 9 meses (no auditados)	30 de septiembre 2024 9 meses (no auditados)
Actividades de operación		
Ganancia Neta	6,385,387	746,846
Cambio en Valor Razonable	(5,956,044)	-
Depreciaciones	11,255	6,871
Resultado de las operaciones antes del cambio en el capital de trabajo	440,598	753,717
Cuentas por cobrar clientes	(59,823)	(251,580)
Gastos e impuestos pagados por adelantado	292,299	176,324
Depósitos en garantía	1,771	(117)
Depósitos en garantía de clientes	16,408	89,718
Cuentas por pagar proveedores	35,568	344,538
Prima de antigüedad	(24,856)	(2,415)
Gastos acumulados por pagar	(384,770)	130,257
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación	317,195	1,240,442
Inversión en acciones		
Adquisición de propiedades de inversión	(599,811)	(172,320)
Adquisición de activo fijo	(14,946)	(1,176)
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión	(614,757)	(173,496)
Préstamos bancarios por pagar	(189,124)	(205,931)
Cuenta por pagar empresa relacionada	-	(485,814)
Intereses por pagar	-	665,994
Cuentas por pagar accionistas	207,844	(383,948)
Flujo de efectivo de las actividades de Financiamiento	18,720	(409,699)
Aumento de efectivo	(278,842)	657,247
Efectivo al comienzo del año	490,159	278,661
Efectivo al final del año	211,317	935,908

3. Resultado de las Operaciones del Emisor

Ingresos del Emisor

La tabla a continuación detalla los ingresos del Emisor para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024:

	31 de marzo 2025 3 meses (no auditados)	%	31 de marzo 2024 3 meses (no auditados)	%
Ingresos				
Alquileres	734,132	78.49%	1,400,995	88.57%
Estacionamientos	191,347	20.46%	186,200	11.77%
Mantenimientos	3,966	0.42%	3,966	0.25%
Vallas Publicitarias	7,950	0.85%	8,100	0.51%
Otros	-	0.00%	1,068	0.07%
Descuentos	(2,093)	-0.22%	(18,601)	-1.18%
Ingresos totales	935,302	100.00%	1,581,728	100.00%

El rubro de ingresos por alquiler fue de US\$ 734,132 al 31 de marzo 2025, lo cual representó un 78.49 % de los ingresos totales. Se destaca una disminución en los ingresos por alquileres de -47.60% (US\$666,863) al comparar marzo de 2025 contra marzo 2024.

En la plaza Dorado City Center, el cliente “El Machetazo” representa el 17.23% de los ingresos de alquiler del emisor, ocupando 40 locales. Por su parte, el Ministerio de Educación de la República de Panamá (MEDUCA) arrendaba, al primer trimestre de 2025, la Finca No. 9768 y la Finca No. 14756, lo que representaba la totalidad de plaza conocida como “Vía España”. Los porcentajes presentados corresponden a los ingresos del trimestre finalizado el 31 de marzo de 2025.

La tabla a continuación detalla los ingresos del Emisor para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024:

	30 de septiembre 2025 9 meses (no auditados)	%	30 de septiembre 2024 9 meses (no auditados)	%
Ingresos				
Alquileres	2,520,956	81.01%	2,908,133	84.32%
Estacionamientos	564,072	18.13%	534,704	15.50%
Mantenimientos	11,897	0.38%	11,897	0.34%
Vallas Publicitarias	23,850	0.77%	25,000	0.72%
Otros	-	0.00%	2,013	0.06%
Descuentos	(8,925)	-0.29%	(32,778)	-0.95%
Ingresos totales	3,111,850	100.00%	3,448,969	100.00%

El rubro de ingresos por alquiler fue de US\$2,520,956 al 30 de septiembre 2025, lo cual representó un 81.01 % de los ingresos totales. Se destaca una disminución en los ingresos por alquileres de -13.31% (US\$387,177) al comparar septiembre de 2025 contra septiembre 2024. Cabe destacar que los ingresos de septiembre de 2024 incluían aproximadamente US\$791,000 correspondientes a alquileres de 2023 y 2022 no cobrados previamente; al excluir este efecto no recurrente, se puede observar un aumento de aproximadamente, 19.07% en los ingresos de alquiler.

En la plaza Dorado City Center, el cliente “El Machetazo” representa el 17.76% de los ingresos de alquiler del emisor, ocupando 40 locales. Por su parte, el Ministerio de Educación de la República de Panamá (MEDUCA) arrendaba, al tercer trimestre de 2025, la Finca No. 9768 y la Finca No. 14756, lo que representaba la totalidad de plaza conocida como “Vía España”. Los porcentajes presentados corresponden a los ingresos del trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2025.

24

Costos y Gastos del Emisor

La tabla a continuación detalla los gastos del Emisor para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y para los tres meses terminados el 31 de marzo 2024:

	31 de marzo 2025	%	31 de marzo 2024	%
	3 meses (no auditados)		3 meses (no auditados)	
Costos y Gastos				
Salarios y prestaciones	(10,435)	3.35%	(86,788)	23.66%
Gastos generales y administrativos	(298,020)	95.59%	(277,633)	75.68%
Depreciación y amortización	(3,318)	1.06%	(2,422)	0.66%
Costos y Gastos Totales	(311,773)	100.00%	(366,843)	100.00%

Los costos y gastos generales del Emisor al 31 de marzo de 2024 al 31 de marzo 2025 disminuyó por US\$ 55,070 (15.01 %). Adicional, se puede notar que hay un cambio considerable de representación porcentual (%) en gastos generales y administrativos con relación al costo y gasto total, cambiando de 75.68 % a 95.59%.

La tabla a continuación detalla los gastos del Emisor para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y para los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2024:

	30 de septiembre 2025	%	30 de septiembre 2024	%
	9 meses (no auditados)		9 meses (no auditados)	
Costos y Gastos				
Salarios y prestaciones	(32,372)	2.60%	(263,713)	24.55%
Gastos generales y administrativos	(1,203,219)	96.50%	(803,781)	74.81%
Depreciación y amortización	(11,255)	0.90%	(6,871)	0.64%
Costos y Gastos Totales	(1,246,846)	100.00%	(1,074,365)	100.00%

Los costos y gastos generales del Emisor al 30 de septiembre de 2024 al 30 de septiembre 2025 aumentaron por US\$172,248 (16.05 %). Adicional, se puede notar que hay un cambio considerable de representación porcentual (%) en gastos generales y administrativos con relación al costo y gasto total, cambiando de 74.81 % a 95.50%.

El incremento en los costos y gastos generales del Emisor responde principalmente a gastos no recurrentes asociados al proceso de reorganización corporativa y preparación de la emisión durante 2025. En particular, se observa un aumento significativo en el rubro de servicios profesionales, derivado de la contratación de abogados, asesores financieros y auditorías externas, gastos que no se incurrieron en 2024. Adicionalmente, la disminución en salarios y prestaciones laborales obedece a la externalización de la planilla, la cual fue sustituida por el pago de un fee de administración clasificado como servicios profesionales. En consecuencia, las variaciones observadas no reflejan un deterioro en la operación del negocio, sino un cambio en la estructura de costos y gastos, así como la incorporación de gastos extraordinarios y no recurrentes vinculados a la emisión.

Utilidad Neta del Emisor

La tabla a continuación detalla El Estado de Resultados del Emisor para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y para los tres meses terminados el 31 de marzo 2024:

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)		
	31 de marzo 2025 3 meses (no auditados)	31 de marzo 2024 3 meses (no auditados)
Alquileres	734,132	1,400,995
Estacionamientos	191,347	186,200
Mantenimientos	3,966	3,966
Vallas Publicitarias	7,950	8,100
Otros	-	1,068
Descuentos	(2,093)	(18,601)
Salarios y prestaciones	(10,435)	(86,788)
Gastos generales y administrativos	(298,020)	(277,633)
Depreciación y amortización	(3,318)	(2,422)
Utilidad en operaciones	623,529	1,214,885
Otros ingresos (egresos)	1,030	473
Gastos financieros y de intereses	(579,257)	(540,329)
Ganancia neta por cambio en valor razonable de propie	-	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	45,302	675,029
Impuesto sobre la renta	-	-
Utilidad neta	45,302	675,029

La tabla a continuación detalla El Estado de Resultados del Emisor para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y para los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2024:

Panama Commercial Properties S.A. (Cifras en USD)		
	30 de septiembre 2025 9 meses (no auditados)	30 de septiembre 2024 9 meses (no auditados)
Alquileres	2,520,956	2,908,133
Estacionamientos	564,072	534,704
Mantenimientos	11,897	11,897
Vallas Publicitarias	23,850	25,000
Otros	-	2,013
Descuentos	(8,925)	(32,778)
Salarios y prestaciones	(32,372)	(263,713)
Gastos generales y administrativos	(1,203,219)	(803,781)
Depreciación y amortización	(11,255)	(6,871)
Utilidad en operaciones	1,865,004	2,374,604
Otros ingresos (egresos)	331,580	15,613
Gastos financieros y de intereses	(1,767,241)	(1,643,371)
Ganancia neta por cambio en valor razonable de propiedades de inversión	5,956,044	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	6,385,387	746,846
Impuesto sobre la renta	-	-
Utilidad neta	6,385,387	746,846

C. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS DEL EMISOR

En el transcurso del año 2024, Panamá continúa destacándose como uno de los motores económicos de la región latinoamericana. Se prevé que el país mantenga su sólido desempeño, con proyecciones optimistas en varios sectores clave. Según análisis recientes del Banco Mundial, se estima que Panamá experimentará un crecimiento adicional del 4.5% en su Producto Interno Bruto (PIB), consolidando su posición como líder en crecimiento económico en Latinoamérica.

Este crecimiento se atribuye en gran medida a la continua recuperación de la actividad económica a nivel nacional e internacional, así como a la implementación efectiva de políticas gubernamentales orientadas a estimular la inversión y promover la innovación. Sectores como la logística y el comercio internacional, impulsados por la expansión del Canal de Panamá y el desarrollo de infraestructuras portuarias y aeroportuarias, continúan siendo pilares fundamentales de la economía panameña.

Además, el país ha demostrado una notable capacidad de adaptación frente a los desafíos globales, aprovechando las oportunidades emergentes en áreas como la tecnología y los servicios financieros. La promoción de la educación y la capacitación continua también juega un papel crucial en el impulso de la productividad y la competitividad del país en el escenario internacional.

Sin embargo, a pesar de estos logros, persisten desafíos importantes que requieren atención, como la reducción de la desigualdad socioeconómica y la mejora de la infraestructura y los servicios básicos en algunas regiones del país. En respuesta, el gobierno panameño está trabajando en la implementación de políticas inclusivas que garanticen un crecimiento económico equitativo y sostenible para todos los ciudadanos.

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

A. DIRECTORES Y EJECUTIVOS

1. Directores y Dignatarios

Ninguno de los Directores y Dignatarios, Ejecutivos y Administradores y Empleados de Confianza, ha sido designado sobre la base de un arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores. A continuación se presentan los directores del Emisor y sus biografías:

Nombre	Posición	Desde
Henry Attie Kanadi	Director y Presidente	2011
Isaac Attie Djamouss	Director y Vicepresidente	2011
David Attie Kanadi	Director y Secretario	2023
Selim Solly Azrak	Director y Subsecretario	2011
Gal Malka	Tesorero	2023

Nombre: Henry Attie Kanadi

Director y Presidente

Nacionalidad: Sirio

Fecha de nacimiento: 17 de agosto de 1975

Domicilio comercial: Avenida Samuel Lewis, PH Plaza Obarrio, Piso 2, Oficina 201

Apartado Postal: 0832-01667

Teléfono: (507) 6613-0959 **Fax:** no aplica

Correo electrónico: henry@jumbozl.com

Profesional con sólida experiencia en gestión administrativa, comercial y financiera. Demostrada capacidad de liderazgo de equipos multidisciplinarios y en situaciones que demanden esfuerzo y compromiso. Orientado al trabajo para la obtención de objetivos y capacitado para enfrentar situaciones de desafío y superación. Probada experiencia en definir, implementar, establecer y mantener planes con objetivos a corto, mediano y largo plazo. Profundo conocimiento de los sectores inmobiliario y comercio internacional, con exposición en 18 países de la región, además de una amplia experiencia en producción en el sureste asiático.

Educación:

- Bachelor of Science in Business Administration, Boston University, 1997.
- Harvard Business School Executive Education.

Experiencia laboral:

- Jumbo Zona Libre, S.A., Director (1997 – actualidad)
- Unibank S.A., miembro de la Junta Directiva y de diferentes comités (2010 – actualidad)
- Retail Centenario, S.A., miembro Junta Directiva y accionista fundador (2011 - actualidad)
- Panama Commerical Properties, S.A., Presidente Ejecutivo (2011 – actualidad)
- Parking Management Panama S.A.(PMPI), Presidente Ejecutivo (2013 - actualidad)
- Premium Café De Latinoamerica, S.A., Presidente Ejecutivo y socio fundador (2013 - actualidad)

Nombre: Isaac Attie Djamouss

Director y Vicepresidente

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 05 de diciembre de 1977

Domicilio comercial: Bella Vista, Balboa Tower, Piso 17

Apartado Postal: 0832-01667

Teléfono: (+507) 6617-6666

Fax: no aplica

Correo electrónico: iattie@aswgr.com

American Sportwear, S.A.: Gerente (2004 – Actualidad)

ASW Group es el distribuidor de Tommy Hilfiger, Tommy Jeans, Tommy Hilfiger Kids, Tommy Hilfiger Home, CALVIN KLEIN, CLAVIN KLEIN JEANS y CALVIN KLEIN UNDERWEAR para América Latina (excepto México y Brasil). Desde 1987, la compañía ha proporcionado con éxito a la región productos de las marcas Tommy Hilfiger y, a partir de 2013, incluye CALVIN KLEIN. Como líder en la industria, ASW Group representa una amplia gama de productos que incluyen prendas de vestir para hombres, mujeres y niños, y es titular de una licencia para productos que incluyen calzado y accesorios. Ambas marcas tienen tiendas insignia en ciudades clave de América Latina, ubicadas en las zonas más activas comercialmente. Ha construido la presencia regional de dos de las marcas de moda más renombradas a nivel mundial: Tommy Hilfiger y CALVIN KLEIN. Como socios estratégicos desde el principio, estamos orgullosos de haber posicionado nuestras marcas en América Latina, con más de 800 tiendas y puntos de venta y sólidos planes de expansión.

Nombre: David Attie Kanadi

Director y Secretario

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 01 de mayo de 1984

Domicilio comercial: PH Interplaza, Local 20, Zona Libre, Avenida Santa Isabel

Apartado Postal: 0832-01667

Teléfono: (+507) 6613-0503 **Fax:** no aplica

Correo electrónico: david@jumbozl.com

Ejecutivo con sólida formación en Administración de Empresas y más de 18 años de experiencia como Gerente en el sector comercial. Alta capacidad de liderazgo, toma de decisiones estratégicas y gestión operativa. Orientado a resultados y con habilidad para desarrollar relaciones comerciales sostenibles.

Formación Académica:

- Bachelor of Science in Business Administration, Suffolk University, 2005
-

Experiencia Laboral:

- Jumbo Zona Libre S.A.: Gerente General (Junio 2005 – actualidad)

Nombre: Selim Solly Azrak

Director y Subsecretario

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 13 de septiembre de 1979

Domicilio comercial: Torre Metrobank Tower piso 14, Punta Pacífica

Apartado Postal: 0832-01667

Teléfono: (+507) 6674-3888 **Fax:** no aplica

Correo electrónico: sazrak@aswgr.com

American Sportwear, S. A.: CEO

(2004 -al presente)

ASW Group es el distribuidor de Tommy Hilfiger, Tommy Jeans, Tommy Hilfiger Kids, Tommy Hilfiger Home, CALVIN KLEIN, CLAVIN KLEIN JEANS y CALVIN KLEIN UNDERWEAR para América Latina (excepto México y Brasil). Desde 1987, la compañía ha proporcionado con éxito a la región productos de las marcas Tommy Hilfiger y, a partir de 2013, incluye CALVIN KLEIN. Como líder en la industria, ASW Group representa una amplia gama de productos que incluyen prendas de vestir para hombres, mujeres y niños, y es titular de una licencia para productos que incluyen calzado y accesorios. Ambas marcas tienen tiendas insignia en ciudades clave de América Latina, ubicadas en las zonas más activas comercialmente. Ha construido la presencia regional de dos de las marcas de moda más renombradas a nivel mundial: Tommy Hilfiger y CALVIN KLEIN. Como socios estratégicos desde el principio, estamos orgullosos de haber posicionado nuestras marcas en América Latina, con más de 800 tiendas y puntos de venta y sólidos planes de expansión.

Nombre: Gal Malka

Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 14 de agosto de 1976

Domicilio comercial: Nivel 1, The Plaza San Francisco, Calle 71 San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado Postal: 0832-01667

Teléfono: (507) 303-0066 **Fax:** no aplica

Correo electrónico: gal@modatexzl.com

Egresado de Northeastern University en Boston, Estados Unidos, donde obtuvo el Título de Licenciatura en Economía. Es Gerente General y Apoderado General de BAGUTA ZONA LIBRE, S. A. empresa familiar dedicada de forma exclusiva a la importación y exportación de ropa de moda desde hace más de 30 años. Inició su carrera dentro de la empresa desde el año 1994, liderando el equipo de producción y compras. Es un profesional de la Industria textil, con amplia experiencia en el manejo de inversiones, proveedores, marcas, compras y producción textil. Desde el año 2015 se encuentra al frente de la gestión de inversiones y desarrollo de proyectos inmobiliarios del grupo familiar, denominado THE VELOPERS CORP., formando parte de su Gerencia General, caracterizada por el rediseño de la industria inmobiliaria con enfoque en los diferentes gustos, intereses y características de las personas.

2. Principales Ejecutivos y Administradores

PCI Capital Group S.A. es la sociedad encargada de la administración de la empresa del emisor y pertenece a los mismos accionistas y directivos del mismos.

B. ASESORES LEGALES

Asesores Legales Internos – Emisor

El Asesor Legal Interno de Emisor es Jesahely de Janon.

Domicilio Comercial: Avenida Samuel Lewis, Edif. Plaza Obarrio, Piso 2, Oficina 201

Apartado Postal: no aplica

Correo electrónico: j.dejanon@pci.com.pa

Teléfono: (507) 6114-9576

Facsimil: no aplica

Asesores Legales Externos – Emisor

Alemán, Cordero, Galindo & Lee (“ALCOGAL”), con domicilio en Torre Humboldt Tower, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 269-2620 y Fax: 264-3257, actuó como asesor legal del Emisor, el Suscriptor, la Casa de Valores y Puesto de Bolsa, el Agente Administrativo, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Agente Fiduciario en la presente Emisión de Bonos Corporativos. En esta capacidad ALCOGAL ha asesorado a los agentes mencionados anteriormente en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos, del Convenio de Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Prospecto Informativo, el Fideicomiso de Garantía y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (antes, Bolsa de Valores de Panamá, S.A.). La persona de contacto en Alemán, Cordero, Galindo & Lee es el Licenciado Rafael Marquinez, con correo electrónico: rmarquinez@alcogal.com.

C. AUDITORES EXTERNOS

El auditor externo del Emisor es la firma Baker Tilly. El nombre del contacto principal es el Licenciado Gabriel Holness.

Domicilio Comercial: Avenida Samuel Lewis y Calle 55 Este, Plaza Obarrio, Piso 1, Oficina 111

Apartado Postal: Apartado 0819-00545

Correo Electrónico: gholness@bakertilly.com.pa

Teléfono: 310-0950

El Emisor no cuenta con auditores internos.

D. ASESORES FINANCIEROS

Insignia Financiera, Corp. actuó como Estructurador de esta Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, elaborar y desarrollar el modelo financiero, acompañar al Emisor durante el proceso de la obtención de la calificación de riesgo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esta Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, el listado de la misma en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (antes, Bolsa de Valores de Panamá, S.A.) y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

E. DESIGNACIÓN POR ACUERDOS O ENTENDIMIENTOS

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General del Emisor son elegidos por acuerdos de los accionistas mayoritarios. A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con clientes o suplidores del Emisor.

F. COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna en concepto de dietas por su participación en las reuniones de Junta Directiva y Comités.

El Emisor no cuenta con personal directo por lo que no se contempla compensación a ejecutivos, administradores, ni a empleados en concepto de salarios y beneficios, prima de antigüedad o indemnización.

G. GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la SMV.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas. A los Directores no se les reconoce dietas ni beneficios adicionales. Los actuales miembros de la Junta Directiva llevan ejerciendo sus cargos desde:

- Henry Attie Kanadi: 19 de septiembre de 2011
- David Attie Kanadi: 31 de mayo de 2023
- Issac Attie Djamouss: 19 de septiembre de 2011
- Selim Solly Azrak: 19 de septiembre de 2011
- Gal Malka: 31 de mayo de 2023

En el presente no tienen período de expiración en sus cargos.

H. EMPLEADOS

El emisor no cuenta con empleados temporales ni permanentes, ya que PCI Capital Group S.A. (tenedora del 100% de las acciones del Emisor) es la sociedad encargada de la administración del emisor.

VII. PROPIEDAD ACCIONARIA

La identidad y número de acciones del Emisor se presenta a continuación:

Los Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores del Emisor mantienen propiedad directa accionaria en el Emisor, según se indica en el siguiente cuadro.

GRUPO DE EMPLEADOS	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NÚMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
Directores y Dignatarios	200	66.66%	3	60%
Ejecutivos y Administradores	0	0	0	0%
Otros Empleados	0	0	0	0%

GRUPO DE EMPLEADOS	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NÚMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	200	66.66%	3	60%
Otros Empleados	0	0	0	0%

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

A continuación, se presentan los saldos y transacciones más importantes con partes relacionadas al 31 de diciembre 2024 y 2023.

Propiedades de Inversión	2024	2023
Cuentas por cobrar	-	24,977,745
Saldo al final del año	-	24,977,745
PCI Capital Group S.A.	31,486,043	-
Grupo Awan Panamá S.A.	299,770	299,770
Fundación Orej Yamim	268,520	268,520
Selim Solly Azrak	-	9,471,446
Abraham Alberto Attie	-	9,471,446
Golan Malka Albajari	-	9,441,446
Gal Malka Albajari	-	9,441,446
Fundacion MHD	-	18,884,891
Cuentas por pagar - accionistas	32,054,333	57,278,965

No existen políticas o condiciones bajo las cuales se realizan créditos entre las partes relacionadas. No existen créditos con partes relacionadas.

Banco General, S.A., actúa como Suscriptor y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General, S.A.

BG Valores, S.A., Casa de Valores y Puesto de Bolsa de esta Emisión, subsidiaria en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., es accionista indirecto de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y de Latinclear. BG Trust, Inc., el Agente Fiduciario de esta Emisión, es subsidiaria cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., que actúa como Suscriptor y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal de la Emisión no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de las Casas de Valores, ni del Suscriptor, Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El Asesor Legal de esta Emisión será el agente residente del Fideicomiso de Garantía.

Gary Chong Hon, es director de Latinex y ejecutivo de Banco General, S.A., el Suscriptor y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

Adicionalmente, Adriana Raquel Carles Rojas, actual vicepresidente de la Junta Directiva de Insignia Financial Advisors, firma que actúa como Asesor Financiero del Emisor en la presente Emisión, también ostenta como miembro de la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

IX. TRATAMIENTO FISCAL

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

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: De conformidad con el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado), para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y la enajenación de los mismos se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias

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

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

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

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

X. ANEXOS

- A. Estados Financieros Auditados**
Estados Financieros Auditados del Emisor para los años fiscales terminados el 31 de diciembre de 2024.
- B. Estados Financieros Interinos**
Estados Financieros Interinos del Emisor para los trimestres terminados el 31 de marzo de 2025.
- C. Glosario de Términos**
- D. Informe de la Calificación de Riesgo**

ANEXO A

Estados Financieros Auditados del Emisor para los años fiscales terminados el 31 de diciembre 2024.

24

**Panamá Commercial Properties, S.A.
y Subsidiaria**

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros Combinados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2024

24.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
ESTADOS FINANCIEROS COMBINADOS	
Estado Combinado de Situación Financiera	1
Estado Combinado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Combinado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Combinado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Combinados	5 – 23
INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA	
Combinación de los Estados de Situación Financiera	Anexo 1
Combinación de los Estados de Ganancias o Pérdidas	Anexo 2

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva de
Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros combinados de Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria (el Grupo), que comprende el estado combinado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados combinados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros combinados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2024 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de la Opinión

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

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros combinados básicos, considerados en conjunto. La información de combinada incluida en los Anexos del 1 al 2 se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros combinados básicos y, en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros combinados básicos, considerados en conjunto.

Asuntos Claves de Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros combinados del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros combinados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Valor razonable de las propiedades de inversión

<i>Asunto clave de la auditoría.</i>	<i>Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.</i>
La Administración contrata los servicios de un experto independiente para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable por B/. 20,232,709; fueron reconocidos como una ganancia en el periodo anterior por B/. 19,439,657 en el estado combinado de ganancias o pérdidas a la fecha de los estados financieros combinados, tal como se revela en la Nota 7.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor neto razonable de las propiedades de inversión reconocido en el estado combinado de ganancias o pérdidas.

Responsabilidades de la Administración del Grupo con relación a los Estados Financieros Combinados

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

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

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

Responsabilidad del Auditor con relación a la auditoría de los Estados Financieros Combinados

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

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

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

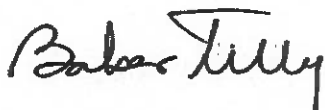
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros combinados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debamos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros combinados, incluida la información revelada, y si los estados financieros combinados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

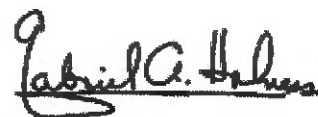
Informes de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley No.280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

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



Panamá, República de Panamá
6 de mayo de 2025



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A 8935

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Estado Combinado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2024	2023
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	490,159	278,661
Alquileres por cobrar clientes	5	398,466	264,801
Gastos e impuestos pagados por adelantado	6	1,113,013	1,216,876
Total de activos corrientes		<u>2,001,638</u>	<u>1,760,338</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipo de oficina, neto	8	26,726	15,203
Propiedades inversión	7	70,188,320	70,001,000
Cuentas por cobrar relacionadas	9	-	24,977,745
Depósitos de garantía		2,060	2,202
Inversiones en asociadas	10	-	11,800
Total de activos no corrientes		<u>70,217,106</u>	<u>95,007,950</u>
Total de activos		<u>72,218,744</u>	<u>96,768,288</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	11	266,395	269,761
Intereses por pagar		-	806,316
Cuentas por pagar proveedores		139,663	64,251
Depósitos garantías de clientes		190,878	107,306
Gastos acumulados por pagar		390,285	216,255
Total de pasivos corrientes		<u>987,221</u>	<u>1,463,889</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	11	28,497,421	28,061,971
Cuentas por pagar accionistas	9	32,054,333	57,278,965
Prima de antigüedad		32,764	31,208
Total de pasivos no corrientes		<u>60,584,518</u>	<u>85,372,144</u>
Total de pasivos		<u>61,571,739</u>	<u>86,836,033</u>
Patrimonio			
Capital social autorizado	12	842,000	842,000
Ganancias acumuladas		9,827,975	9,113,225
Impuesto complementario		(22,970)	(22,970)
Total de patrimonio		<u>10,647,005</u>	<u>9,932,255</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>72,218,744</u>	<u>96,768,288</u>

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

24

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Estado Combinado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024	2023
Alquileres		3,748,803	2,118,262
Estacionamientos		724,534	665,143
Mantenimientos		15,863	23,511
Vallas publicitarias		33,100	12,800
Otros		4,092	3,991
Total de ingresos		4,526,392	2,823,707
Menos descuentos		(34,507)	(96,217)
Total de Ingresos, neto		4,491,885	2,727,490
Gastos de operación			
Salarios y prestaciones laborales	13	358,793	396,473
Gastos generales y administrativos	14	1,103,168	1,130,052
Depreciación y amortización	8	8,705	10,473
Total de gastos operacionales		1,470,666	1,536,998
Ganancia de operación		3,021,219	1,190,492
Otros ingresos (gastos)			
Otros ingresos		18,557	182,072
Gastos financieros y de intereses		(2,325,026)	(2,165,616)
Ganancia neta por cambio en valor razonable de propiedades de inversión	7	-	20,232,709
Total de otros ingresos (gastos)		(2,306,469)	18,249,165
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		714,750	19,439,657
Impuesto sobre la renta	15	-	-
Ganancia neta		714,750	19,439,657
Resultados de años atribuibles a:			
Participación controladora		687,569	18,433,395
Participación no controladora		27,181	1,006,262
		714,750	19,439,657

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

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Estado Combinado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Capital social autorizado	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	842,000	(10,326,432)	(22,970)	(9,507,402)
Ganancia neta - 2023	-	19,439,657	-	19,439,657
Saldo al 31 de diciembre de 2023	842,000	9,113,225	(22,970)	9,932,255
Ganancia neta - 2024	-	714,750	-	714,750
Saldo al 31 de diciembre de 2024	842,000	9,827,975	(22,970)	10,647,005

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

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Estado Combinado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024	2023
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		714,750	19,439,657
Ajustes por:			
Cambio en Valor razonable	7	-	(20,232,709)
Depreciaciones	8	8,705	10,473
Resultado de las operaciones antes del cambio en el capital de trabajo		723,455	(782,579)
Cuentas por cobrar clientes	5	(133,665)	451,553
Gastos e impuestos pagados por adelantado	6	103,863	(64,842)
Depósitos en garantía		142	298
Depósitos en garantía de clientes		83,572	35,101
Cuentas por pagar proveedores		75,412	21,321
Prima de antigüedad		1,556	6,298
Gastos acumulados por pagar		174,030	140,398
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		1,028,365	(192,452)
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Inversión en acciones		11,800	-
Adquisición de Propiedades de inversión	7	(187,320)	(199,152)
Adquisición de activo fijo, neto	8	(20,228)	(2,026)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(195,748)	(201,178)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar	11	432,084	(257,434)
Cuentas por cobrar relacionadas	9	24,977,745	(547,027)
Cuentas por pagar accionistas	9	(25,224,632)	1,222,112
Impuesto complementario		-	-
Intereses por pagar		(806,316)	(165,712)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		(621,119)	251,939
Aumento (disminución) neta del efectivo		211,498	(141,691)
Efectivo al inicio del año		278,661	420,352
Efectivo al final del año	4	490,159	278,661

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

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los Estados Financieros Combinados
Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Panamá Commercial Properties, S.A. es una Sociedad Anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá y ésta debidamente inscrita con folio mercantil N° 747835 del Registro Público en la fecha 23 de septiembre de 2011.

El 14 de noviembre de 2024 se celebró una reunión extraordinaria de la junta de accionistas, en la cual se aprobó el convenio de fusión por absorción entre las siguientes sociedades: Panamá Commercial Properties, S.A., actuando como sociedad absorbente, y las sociedades denominadas: Plaza Obarrio 105, S.A.; Plaza Obarrio 107, S.A.; Plaza Obarrio 109, S.A.; Plaza Obarrio 110, S.A.; Plaza Obarrio 111, S.A.; Plaza Obarrio 206, S.A.; Plaza Obarrio 211, S.A.; Plaza Obarrio 302, S.A.; Plaza Obarrio 303, S.A.; Plaza Obarrio 306, S.A.; Plaza Obarrio 309, S.A.; Plaza Obarrio 310, S.A.; y Propiedades Comerciales del Istmo, S.A., como sociedades absorbidas.

Mediante Escritura Pública No. 26,168, de fecha 29 de noviembre de 2024, se protocolizó el mencionado convenio de fusión ante una notaría del circuito correspondiente, para su posterior inscripción en el Registro Público.

Parking Management Panamá, Inc. es una Sociedad Anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá y ésta debidamente inscrita con folio mercantil N° 767714 del Registro Público en la fecha 01 de mayo de 2012. El capital de la sociedad se compone de 10,000 acciones sin valor nominal autorizadas, siendo sus accionistas Panamá Commercial Properties S.A. con un 80%, Grupo Awan Panama, S.A. y Fundacion Orej Yamin participando con 10% cada una.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 6 de mayo de 2025.

2. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros combinados se presentan a continuación:

Declaración de cumplimiento

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

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Base de preparación

Los estados financieros combinados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

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

Principios de combinación

Los estados financieros combinados incluyen los activos, pasivos, capital y cuentas de operaciones de las compañías mencionadas en la Nota 1. Estos estados financieros están combinados considerando que las compañías operan bajo una administración conjunta y son controladas por accionistas comunes, quienes ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de las compañías relacionadas. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la combinación.

Uso de estimaciones

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

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la provisión de cuentas incobrables y la depreciación de los activos fijos.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Medición del valor razonable

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Grupo mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Grupo utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Grupo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Efectivo y equivalente de efectivo

Comprenden el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos y depósitos a plazo de 365 días. Para efectos de la preparación del estado combinado de flujos de efectivo, el Grupo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar - cliente

Los alquileres por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Estos se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por alquileres al crédito.

Provisión para pérdidas crediticias esperadas

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas crediticias esperadas se miden en cualquiera de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas (PCE) de 12 meses: son PCE que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe, y
- Pérdidas crediticias posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

El Grupo ha optado por medir la provisión para pérdidas por cuentas por cobrar por un monto igual a PCE de por vida ("el enfoque simplificado para cuentas por cobrar"). Para determinar las PCE en las cuentas por cobrar, el Grupo utiliza una matriz de provisión respaldada por la experiencia histórica de pérdidas crediticias de las cuentas por cobrar, ajustada según corresponda para reflejar las condiciones actuales y las estimaciones de las condiciones económicas futuras. Por lo tanto, se aplican porcentajes de provisión fijos, dependiendo de la cantidad de días que una cuenta por cobrar está vencida.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, posteriormente, se reconocen a su valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado combinado de situación financiera.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado combinado de ganancias y pérdidas, en el período en que se incurren.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Mobiliario y equipo de oficina

Los mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se efectúan.

Depreciaciones – Las depreciaciones y amortizaciones se calculan de acuerdo con el método de línea recta para la maquinaria y equipos, con base en la vida útil de los activos, como se detalla a continuación:

	<u>Años</u>
Equipo de oficina	5
Mobiliario y equipos	10

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Depósitos en garantía, alquileres

Los depósitos en garantía de alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales. Este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento, y si no existen reclamos por daños causados por los inquilinos.

Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantados se reconocen como gasto en la medida en que se reciben o consumen los bienes o servicios asociados. Si se determina que el desembolso generará beneficios económicos futuros.

Beneficios a empleados - Fondo de Cesantía

El Código de Trabajo indica que los empleadores deberán establecer un Fondo de Cesantía para pagar a los trabajadores a la terminación de todo contrato de tiempo indefinido la prima de antigüedad y una indemnización en caso de un despido injustificado o renuncia justificada.

Para el establecimiento del fondo se debe cotizar trimestralmente la cuota parte relativa a la prima de antigüedad del trabajador (1.92% del salario) y punto tres veintisiete por ciento (0.327%) de la cuota parte mensual de la indemnización a que pudiese tener derecho el trabajador.

Las cotizaciones trimestrales se depositarán en un fideicomiso administrado por una entidad autorizada e independiente del empleador, se reconocen como gastos de operaciones y son deducibles para efectos del impuesto sobre la renta. En cumplimiento con el Código de Trabajo, el grupo ha establecido un Fondo de Cesantía apropiado.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo amortizado. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar accionistas son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

Financiamientos

Los financiamientos recibidos son reconocidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son registrados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado combinado de ganancias o pérdidas durante el período del financiamiento, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Capital social autorizado

Consisten en acciones comunes y son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Impuesto complementario

El impuesto complementario constituye un anticipo del impuesto de dividendos sobre las utilidades disponibles para la distribución al accionista sobre la tasa del 4% para operaciones. Este adelanto se presenta como una disminución del patrimonio del accionista.

Reconocimiento de ingresos

Alquileres

Los ingresos por alquiler de locales comerciales se reconocen mensualmente con base en el método devengado, tomando como base los cánones de arrendamiento establecidos en los contratos de alquiler.

Otros ingresos

Los otros ingresos son reconocidos cuando sea probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de las actividades ordinarias puede ser medido de forma fiable.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Gastos financieros

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado combinado de ganancias y pérdidas, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado combinado de situación financiera (2024 y 2023 25%).

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2024.

El Grupo han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2024 o fechas posteriores.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- *Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF.*

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- *Implementación global de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE – Modificaciones a la NIC 12*

El IASB realizó modificaciones de alcance limitado a la NIC 12 que proporcionan una excepción temporal para no reconocer y revelar los impuestos diferidos que surgen de la adopción local y global de las reglas del modelo del Segundo Pilar BEPS publicada y parcialmente promulgada por la OCDE, incluida la ley complementaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones deben aplicarse de forma inmediata, sujeto a cualquier proceso de aprobación local, y de forma retrospectiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Sin embargo, las revelaciones sobre la exposición conocida o razonablemente estimable a las reglas del modelo del Segundo Pilar solo se requieren para los períodos de reporte anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 y no es necesario realizarlos en los informes financieros intermedios para los períodos intermedios que terminan el 31 de diciembre de 2024 o antes.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros combinados del Grupo y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Cooperativa no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades)– Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto importante en los estados financieros de la Compañía para el período de aplicación inicial.

4. Efectivo y equivalente de efectivo

Los saldos de efectivo y equivalente de efectivo se presentan como sigue:

	2024	2023
En caja	910	1,280
En bancos – cuentas corrientes	474,338	177,381
	475,248	178,661
Equivalente de efectivo – depósito a plazo fijo	14,911	100,000
	490,159	278,661

El efectivo depositado a plazo devenga intereses a una tasa entre 2.05% a 3.40%. Tiene un plazo de 365 días. Depósitos a plazo fijo pignorados como garantía de préstamos.

5. Alquileres por cobrar - clientes

La antigüedad de las cuentas por cobrar se presenta de acuerdo con su fecha de facturación:

	2024	2023
Corriente, 1 a 30 días	81,416	35,458
De 31 a 90 días	80,026	16,867
Más de 90 días	237,024	212,476
	398,466	264,801

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se castigaron cuentas incobrables directo a resultados por B/.3,970 y B/.47,604, respectivamente. La Administración no ha considerado necesario la creación de una provisión para cuentas incobrables.

6. Gastos pagados por adelantado

	2024	2023
Impuestos anticipados	63,514	204,105
Seguros generales	13,413	13,207
I.T.B.M.S.	754,035	864,909
Otros	282,051	134,655
	<u>1,113,013</u>	<u>1,216,876</u>

7. Propiedades inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por Panamericana de Avalúos, S.A. y Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A., especialistas en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2023.

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

	2024	2023
Saldo al inicio del año	70,001,000	49,569,139
Adquisición al costo	187,320	199,152
Cambio en valor razonable de propiedades de inversión	-	20,232,709
Saldo al final del año	<u>70,188,320</u>	<u>70,001,000</u>

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

8. Mobiliario y equipo de oficina, neto

	2024	2023
Costo		
Saldo al inicio	107,985	105,959
Adiciones	20,228	2,026
Al final del año	128,213	107,985
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	(92,782)	(82,309)
Gasto del año	(8,705)	(10,473)
Al final del año	(101,487)	(92,782)
	26,726	15,203

9. Saldos entre partes relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas se detallan a continuación:

	2024	2023
Saldos		
Cuentas por cobrar	-	24,977,745
Cuentas por pagar - accionistas		
PCI Capital Group, S.A.	31,486,043	-
Grupo Awan Panamá, S.A.	299,770	299,770
Fundación Orej Yamim	268,520	268,520
Selim Solly Azrak	-	9,471,446
Abraham Alberto Attie	-	9,471,446
Golan Malka Albajari	-	9,441,446
Gal Malka Albajari	-	9,441,446
Fundación MHD	-	18,884,891
	32,054,333	57,278,965

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

10. Inversiones en asociadas

Los saldos de las inversiones en asociadas se detallan a continuación:

	2024	2023
Promotora Condado Norte, S.A.	-	2,000
MS Norte, S.A.	-	2,000
Promotora Real, S.A.	-	3,000
Millennial Hospitality Investments, S.A.	-	4,800
	<u>-</u>	<u>11,800</u>

11. Préstamos bancarios por pagar

	2024	2023
Banco General, S.A.		
Parking Management Panama, Inc. tiene Préstamo Hipotecario a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECl, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECl.	3,150,281	3,309,502
Banco General, S.A.		
Panamá Commercial Properties, S.A. tiene Préstamo Hipotecario a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECl, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECl.	10,783,535	10,894,251
Banistmo, S.A.		
Panamá Commercial Properties, S.A. Préstamo Hipotecario a una tasa de interés por libor a 3 meses más 1% de FECl, con un plazo máximo de 15 años, mensualidades que incluyen capital y FECl.	-	14,127,980
Banco General, S.A.		
Panamá Commercial Properties, S.A. tiene Préstamo Hipotecario a una tasa de interés anual de 7.00% más 1% de FECl, con plazo de un año.	14,830,000	-
Menos: Porción corriente	(266,395)	(269,761)
Porción no corriente	<u>28,497,421</u>	<u>28,061,971</u>

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados
Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

12. Capital social autorizado

	2024	2023
Panamá Commercial Properties, S.A.		
300 acciones comunes sin valor nominal, autorizadas, emitidas y en circulación: 300 acciones.	840,000	200,000
Propiedades Comerciales del Istmo, S.A.		
300 acciones comunes sin valor nominal, autorizadas, emitidas y en circulación: 300 acciones.	-	400,000
Parking Management Panama, Inc.		
10,000 acciones comunes sin valor nominal, autorizadas, emitidas y en circulación: 10,000 acciones.	2,000	2,000
Plazas Obarrio, S.A.		
300 acciones comunes sin valor nominal autorizadas, emitidas y en circulación, para cada sociedad. (Ver Anexo 1)	-	240,000
Total	<u>842,000</u>	<u>842,000</u>

13. Salarios y prestaciones laborales

Los saldos de los salarios y prestaciones laborales se detallan a continuación:

	2024	2023
Salarios	273,153	294,606
Cuotas patronales	46,363	48,763
Décimo tercer mes	24,388	20,416
Otros	5,878	5,100
Prima de antigüedad	5,633	5,723
Vacaciones	3,378	21,865
	<u>358,793</u>	<u>396,473</u>

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

14. Gastos de generales y administrativos

Los saldos de los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2024	2023
Cuotas de mantenimiento	449,422	462,984
Impuestos	150,126	186,257
Publicidad	111,654	51,317
Honorarios profesionales	111,552	108,413
Electricidad, teléfono, agua y aseo	105,905	75,581
Reparación y mantenimiento	51,957	47,448
Seguros	42,118	41,500
Licencias	37,046	37,345
Legales	20,576	2,616
Otros gastos	11,798	108,294
Útiles, cafetería y papelería	6,024	6,460
Flete y transporte	2,359	269
Alquileres	1,750	-
Comisiones	881	743
Multas y recargos	-	64
Donaciones	-	762
	<u>1,103,168</u>	<u>1,130,052</u>

15. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta por los últimos tres períodos fiscales de operación, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2024, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos, de acuerdo con normas fiscales vigentes. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, el Grupo es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Mediante la Ley No. 6 de Equidad Fiscal de 2 de febrero de 2005 se estableció que las personas jurídicas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta gravable que resulte de deducir de la renta gravable del contribuyente,
- las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional (MT).
- La renta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste, el cual se conocerá como el Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta (CAIR).

El Grupo está obligado a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional como CAIR.

Para el período 2024 El Grupo está solicitando la no aplicación del CAIR.

La conciliación entre la ganancia financiera antes del impuesto sobre la renta y la ganancia neta fiscal se detalla a continuación:

	2024	2023
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	714,750	19,439,657
Más:		
Gastos no deducibles	103,304	300
Menos:		
Ajustes financieros en propiedad de inversión neto	(825,989)	(21,023,689)
(Pérdida) neta gravable	(7,935)	(1,583,732)
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto sobre la renta corriente	-	-

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

16. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración del Grupo se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer el Grupo, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Gerencia evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Grupo y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

b) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Grupo se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

Los términos de los préstamos bancarios han sido contratados a las tasas de interés generalmente obtenidos en la República de Panamá.

c) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

El Grupo monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá el Grupo de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos bancarios.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Combinados
Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

17. Litigios o contingencias

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo no mantiene procesos legales en su contra que probablemente puedan originar un efecto adverso en su situación financiera.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Handwritten signature or mark in blue ink.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Afiliadas
Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2024
(Cifras en Balboas)

Anexo 1

	Eliminaciones		Subtotal Combinado	Panamá Comercial Property, S.A.	Parking Management Panamá, Inc.
	Combinado	Dr. Cr.			
ACTIVOS					
Activos corrientes					
Efectivo y equivalente de efectivo	490,159	-	-	456,127	34,032
Cuentas por cobrar clientes	398,466	-	-	387,919	10,547
Gastos e impuestos pagados por adelantado	1,113,013	-	-	1,088,725	24,288
Total de activos corrientes	2,001,638	-	-	1,932,771	68,867
Activos no corrientes					
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	-	-	2,418,163	2,418,163	-
Mobiliario, equipo de oficina y maquinaria, neto	26,726	-	-	25,728	998
Propiedades de inversión	70,188,320	-	-	59,807,372	10,380,948
Inversión en asociada	-	-	1,598,198	1,598,198	-
Depósito en garantía	2,060	-	-	2,060	-
Total de activos no corrientes	70,217,106	-	4,016,361	63,851,521	10,381,946
Total de activos	77,218,744	-	4,016,361	65,784,292	10,450,813
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes					
Préstamos bancarios por pagar	266,395	-	-	99,689	166,706
Cuentas por pagar proveedores	139,663	-	-	71,089	68,574
Depósitos en garantía de clientes	190,878	-	-	178,083	12,795
Gastos acumulados por pagar	390,285	-	-	385,155	5,130
Total de pasivo corriente	987,221	-	-	734,016	253,205
Pasivos no corrientes					
Préstamos por pagar	28,497,421	-	-	25,513,847	2,983,574
Cuentas por pagar compañías accionistas	32,054,333	4,008,361	-	33,076,240	2,986,454
Prima de antigüedad	32,764	-	-	25,331	7,433
Total de pasivos no corrientes	60,584,518	4,008,361	-	58,615,418	5,977,461
Total de pasivos	61,571,739	4,008,361	-	59,349,434	6,230,666
Patrimonio					
Acciones comunes	842,000	8,000	-	840,000	10,000
Garancias acumuladas	9,827,975	-	-	5,616,538	4,211,437
Impuesto complementario	(22,970)	-	-	(21,880)	(1,290)
Total de patrimonio	10,647,005	8,000	-	6,434,658	4,220,147
Total pasivos y patrimonio	72,218,744	4,016,361	4,016,361	65,784,292	10,450,813

74

Panamá Commercial Properties, S.A. y Afiliadas

Anexo 2

Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

	Eliminaciones			Subtotal Combinado	Panamá Comercial Property, S.A.	Parking Management Panamá, Inc.
	Consolidación	Dr.	Cr.			
Ingresos						
Alquiler	3,748,803	-	-	3,748,803	3,527,990	220,813
Estacionamientos	724,534	-	-	724,534	240,620	483,914
Mantenimientos	15,863	-	-	15,863	15,863	-
Vallas publicitarias	33,100	-	-	33,100	24,000	9,100
Otros	4,092	-	-	4,092	3,438	654
Total de ingresos	4,526,392	-	-	4,526,392	3,811,911	714,481
Menos descuentos y rebajas	(34,507)	-	-	(34,507)	(22,213)	(12,294)
Total de ingresos netos	4,491,885	-	-	4,491,885	3,789,698	702,187
Ganancia bruta	4,491,885	-	-	4,491,885	3,789,698	702,187
Gastos de operación						
Salarios y prestaciones laborales	358,793	-	-	358,793	311,530	47,263
Gastos generales y administrativos	1,103,168	-	-	1,103,168	833,064	270,104
Depreciación y amortización	8,705	-	-	8,705	8,338	367
Total de gastos operacionales	1,470,666	-	-	1,470,666	1,152,932	317,734
Ganancia en operaciones	3,021,219	-	-	3,021,219	2,636,766	384,453
Otros ingresos (gastos)						
Otros ingresos	18,557	-	-	18,557	6,327	12,230
Gastos financieros y de intereses	(2,325,026)	-	-	(2,325,026)	(2,064,247)	(260,779)
Total de otros ingresos (egresos)	(2,306,469)	-	-	(2,306,469)	(2,057,920)	(248,549)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	714,750	-	-	714,750	578,846	135,904
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-
Ganancia neta	714,750	-	-	714,750	578,846	135,904
Resultado del año atribuibles a:						
Participación controladora	687,569	-	-	687,569	578,846	108,723
Participación no controladora	27,181	-	-	27,181	-	27,181
	714,750	-	-	714,750	578,846	135,904
Ganancias acumuladas al inicio del año	9,113,225	-	-	9,113,225	5,037,691	4,075,534
Ganancia neta	714,750	-	-	714,750	578,846	135,904
Ganancias acumuladas al final del año	9,827,975	-	-	9,827,975	5,616,537	4,211,438

24

ANEXO B

Estados Financieros Interinos del Emisor para los trimestres terminados el 31 de marzo 2025.

Panamá Commercial Properties, S. A. y Subsidiaria

Estados Financieros Consolidados Interinos
e informe del Contador Interno a la Junta Directiva y Accionistas

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2025



Panamá Commercial Properties, S. A. y Subsidiaria

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR INTERNO	I
Estado Consolidado de Situación Financiera Interino	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Interino	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interino	5 –13
INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA	14
Consolidación de los Estados de Situación Financiera	Anexo 1
Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas	Anexo 2

12

INFORME DEL CONTADOR INTERNO

A la Junta Directiva de
Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Panamá, República de Panamá

Hemos preparado los estados financieros consolidados interinos de Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria, que comprende el estado consolidado de situación financiera al 31 de marzo de 2025, los estados consolidados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha y sus respectivas notas a los estados financieros.

Hemos aplicado nuestra experiencia en materia de contabilidad y presentación de informes financieros para asistirles en la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hemos cumplido con requisitos éticos relevantes incluyendo principios de integridad, objetividad, competencia y debido cuidado profesional.

En nuestra consideración, los estados financieros consolidados interinos adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria al 31 de marzo de 2025 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Panamá, República de Panamá
12 de mayo de 2025



Francisco Gómez J.
Gerente de Finanzas y
Contabilidad
C.P.A 6077

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Situación Financiera Interino

31 de marzo de 2025

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2025	(Auditado) 31-dic-2024
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	1,077,655	490,159
Cuentas por cobrar clientes	4	355,982	398,466
Gastos pagados por adelantado	5	1,241,671	1,113,013
Total de activos corrientes		<u>2,675,308</u>	<u>2,001,638</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipo de oficina, neto	7	32,526	26,726
Propiedades inversión	6	70,188,320	70,188,320
Depósitos de garantía		2,009	2,060
Total de activos no corrientes		<u>70,222,855</u>	<u>70,217,106</u>
Total de activos		<u>72,898,163</u>	<u>72,218,744</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	9	271,896	266,395
Cuenta por pagar empresa relacionada	8	350,000	-
Cuentas por pagar proveedores		135,308	139,663
Depósitos garantías de clientes		196,281	190,878
Gastos acumulados por pagar		355,940	390,285
Total de pasivos corrientes		<u>1,309,425</u>	<u>987,221</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	9	28,423,501	28,497,421
Cuentas por pagar accionistas	8	32,465,343	32,054,333
Prima de antigüedad		7,587	32,764
Total de pasivos no corrientes		<u>60,896,431</u>	<u>60,584,518</u>
Total de pasivos		<u>62,205,856</u>	<u>61,571,739</u>
Patrimonio			
Capital social autorizado	10	842,000	842,000
Ganancias acumuladas		9,873,277	9,827,975
Impuesto complementario		(22,970)	(22,970)
Total de patrimonio		<u>10,692,307</u>	<u>10,647,005</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>72,898,163</u>	<u>72,218,744</u>

Handwritten mark

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

**Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Interino
Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025**

(Cifras en Balboas)

	Notas	2025	31-mar-2024
Alquileres		734,132	1,400,995
Estacionamientos		191,347	186,200
Mantenimientos		3,966	3,966
Vallas publicitarias		7,950	8,100
Otros		-	1,068
Total de ingresos		937,395	1,600,329
Menos descuentos		(2,093)	(18,601)
Total de Ingresos, neto		935,302	1,581,728
Gastos de operación			
Salarios y prestaciones laborales	11	10,435	86,788
Gastos generales y administrativos	12	298,020	277,633
Depreciación y amortización	7	3,318	2,422
Total de gastos operacionales		311,773	366,843
Ganancia de operación		623,529	1,214,885
Otros ingresos (gastos)			
Otros ingresos		1,030	473
Gastos financieros y de intereses		(579,257)	(540,329)
Total de otros ingresos (gastos)		(578,227)	(539,856)
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		45,302	675,029
Ganancia neta		45,302	675,029
Resultados de los tres meses atribuibles a:			
Participación controladora		42,576	669,790
Participación no controladora		2,726	5,239
		45,302	675,029

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

AA.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

(Cifras en Balboas)

	Capital social autorizado	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2023	842,000	9,113,225	(22,970)	9,932,255
Ganancia neta - 2024	-	714,750	-	714,750
Saldo al 31 de diciembre de 2024	842,000	9,827,975	(22,970)	10,647,005
Ganancia neta a marzo 2025	-	45,302	-	45,302
Saldo al 31 de marzo de 2025	842,000	9,873,277	(22,970)	10,692,307

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

NK

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Interino
Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

(Cifras en Balboas)

	Notas	2025	31-mar-2024
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		45,302	675,029
Ajustes por:			
Depreciaciones	7	3,318	2,422
Resultado de las operaciones antes del cambio en el capital de trabajo		48,620	677,451
Cuentas por cobrar clientes	4	42,484	(791,331)
Gastos pagados por adelantado	5	(128,658)	137,960
Depósitos en garantía		51	-
Depósitos en garantía de clientes		(4,355)	80,798
Cuentas por pagar proveedores		(34,344)	85,350
Prima de antigüedad		5,403	(4,524)
Gastos acumulados por pagar		(25,177)	44,339
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		(95,976)	230,043
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de Propiedades de inversión	6	-	(139,537)
Adquisición de activo fijo	7	(9,118)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(9,118)	(139,537)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar	9	(74,420)	(73,237)
Cuenta por pagar empresa relacionada	8	350,000	(128,321)
Intereses por pagar		-	(130,898)
Cuentas por pagar accionistas	8	417,010	449,995
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		692,590	117,539
Aumento neto del efectivo		587,497	208,045
Efectivo al inicio del año		490,159	278,661
Efectivo al final del año	3	<u>1,077,655</u>	<u>486,706</u>

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

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

1. Organización

Panamá Commercial Properties, S.A. es una Sociedad Anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá y ésta debidamente inscrita con folio mercantil N° 747835 del Registro Público en la fecha 23 de septiembre de 2011.

El 14 de noviembre de 2024 se celebró una reunión extraordinaria de la junta de accionistas, en la cual se aprobó el convenio de fusión por absorción entre las siguientes sociedades: Panamá Commercial Properties, S.A., actuando como sociedad absorbente, y las sociedades denominadas: Plaza Obarrio 105, S.A.; Plaza Obarrio 107, S.A.; Plaza Obarrio 109, S.A.; Plaza Obarrio 110, S.A.; Plaza Obarrio 111, S.A.; Plaza Obarrio 206, S.A.; Plaza Obarrio 211, S.A.; Plaza Obarrio 302, S.A.; Plaza Obarrio 303, S.A.; Plaza Obarrio 306, S.A.; Plaza Obarrio 309, S.A.; Plaza Obarrio 310, S.A.; y Propiedades Comerciales del Istmo, S.A., como sociedades absorbidas.

Mediante Escritura Pública No. 26,168, de fecha 29 de noviembre de 2024, se protocolizó el mencionado convenio de fusión ante una notaría del circuito correspondiente, para su posterior inscripción en el Registro Público.

Parking Management Panamá, Inc. es una Sociedad Anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá y ésta debidamente inscrita con folio mercantil N° 767714 del Registro Público en la fecha 01 de mayo de 2012. El capital de la sociedad se compone de 10,000 acciones sin valor nominal autorizadas, siendo sus accionistas Panamá Commercial Properties S.A. con un 80%, Grupo Awan Panama, S.A. y Fundacion Orej Yamin participando con 10% cada una.

2. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación:

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

Moneda funcional y de presentación

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

Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, capital y cuentas de operaciones de las compañías mencionadas en la Nota 1. Estos estados financieros están consolidados considerando que las compañías operan bajo una administración conjunta y son controladas por accionistas comunes, quienes ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de las compañías relacionadas. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

Efectivo y equivalente de efectivo

Comprenden el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos y depósitos a plazo de 365 días. Para efectos de la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar - cliente

Los alquileres por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Estos se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por alquileres al crédito.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, posteriormente, se reconocen a su valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de ganancias y pérdidas, en el período en que se incurren.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Mobiliario y equipo de oficina

Los mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se efectúan.

Depreciaciones – Las depreciaciones y amortizaciones se calculan de acuerdo con el método de línea recta para la maquinaria y equipos, con base en la vida útil de los activos, como se detalla a continuación:

	<u>Años</u>
Equipo de oficina	5
Mobiliario y equipos	10

Depósitos en garantía, alquileres

Los depósitos en garantía de alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales. Este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento, y si no existen reclamos por daños causados por los inquilinos.

Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantados se reconocen como gasto en la medida en que se reciben o consumen los bienes o servicios asociados. Si se determina que el desembolso generará beneficios económicos futuros.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo amortizado. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar accionistas son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, no tienen vencimiento ni generan intereses.

Financiamientos

Los financiamientos recibidos son reconocidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son registrados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de ganancias o pérdidas durante el período del financiamiento, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Capital social autorizado

Consisten en acciones comunes y son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Impuesto complementario

El impuesto complementario constituye un anticipo del impuesto de dividendos sobre las utilidades disponibles para la distribución al accionista sobre la tasa del 4% para operaciones. Este adelanto se presenta como una disminución del patrimonio del accionista.

Reconocimiento de ingresos

Alquileres

Los ingresos por alquiler de locales comerciales se reconocen mensualmente con base en el método devengado, tomando como base los cánones de arrendamiento establecidos en los contratos de alquiler.

Otros ingresos

Los otros ingresos son reconocidos cuando sea probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de las actividades ordinarias puede ser medido de forma fiable.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

Gastos financieros

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del periodo. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de ganancias y pérdidas, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2025 y 2024 25%).

3. Efectivo y equivalente de efectivo

Los saldos de efectivo y equivalente de efectivo se presentan como sigue:

	2025	31-dic-2024
En caja	1,023	910
En bancos – cuentas corrientes	1,076,632	474,338
	<u>1,077,655</u>	<u>475,248</u>
Equivalente de efectivo – depósito a plazo fijo	-	14,911
	<u>1,077,655</u>	<u>490,159</u>

El efectivo depositado a plazo devengaba intereses a una tasa de 2%, tenía un plazo de 365 días y estaba pignorado como garantía de préstamo.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

4. Cuentas por cobrar - clientes

La antigüedad de las cuentas por cobrar se presenta de acuerdo con su fecha de facturación:

	2025	31-dic-2024
Corriente, 1 a 30 días	38,878	81,416
De 31 a 90 días	32,477	80,026
Más de 90 días	284,627	237,024
	355,982	398,466

Para el periodo 2024 se castigaron cuentas incobrables directo a resultados por B/.3,970.

5. Gastos pagados por adelantado

	2025	31-dic-2024
Impuestos anticipados	71,443	63,514
Seguros generales	3,221	13,413
I.T.B.M.S.	712,117	754,035
Otros	454,890	282,051
	1,241,671	1,113,013

6. Propiedades inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por Panamericana de Avalúos, S.A. y Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A., especialistas en la rama. El valor razonable de las propiedades fue determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2023.

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

	2025	31-dic-2024
Saldo al inicio del periodo	70,188,320	70,001,000
Adquisición al costo	-	187,320
Saldo al final del periodo	70,188,320	70,188,320

24.

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

7. Mobiliario y equipo de oficina, neto

	2025	31-dic-2024
Costo		
Saldo al inicio	128,213	107,985
Adiciones	9,118	20,228
Al final del periodo	<u>137,331</u>	<u>128,213</u>
Depreciación acumulada		
Al inicio del periodo	(101,487)	(92,782)
Gasto del periodo	(3,318)	(8,705)
Al final del periodo	<u>(104,805)</u>	<u>(101,487)</u>
	<u>32,526</u>	<u>26,726</u>

8. Saldos entre partes relacionadas

	2025	31-dic-2024
Saldos		
Cuenta por pagar	<u>350,000</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar - accionistas		
Grupo Awan Panama, S.A.	299,770	299,770
Fundación Orej Yamim	268,520	268,520
PCI Capital Group, S.A.	<u>31,897,053</u>	<u>31,486,043</u>
	<u>32,465,343</u>	<u>32,054,333</u>

9. Préstamos bancarios por pagar

	2025	31-dic-2024
Banco General, S.A.		
Parking Management Panama, Inc. tiene Préstamo Hipotecario a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECl, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECl.	3,109,016	3,150,281

Handwritten mark

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

Banco General, S.A.

Panamá Commercial Properties, S.A. tiene Préstamo Hipotecario a una tasa de interés anual de 7.125% más 1% de FECL, con un plazo máximo de 10 años, mensualidades que incluyen capital y FECL.

10,756,381	10,783,535
------------	------------

Banco General, S.A.

Panamá Commercial Properties, S.A. tiene Préstamo Hipotecario a una tasa de interés anual de 7.00% más 1% de FECL, con plazo de un año.

14,830,000	14,830,000
------------	------------

Menos: Porción corriente

271,896

266,395

Porción no corriente

<u>28,423,501</u>

<u>28,497,421</u>

10. Capital social autorizado

2025

31-dic-2024

Panamá Commercial Properties, S.A.

300 acciones comunes sin valor nominal, autorizadas, emitidas y en circulación: 300 acciones.

840,000

840,000

Parking Management Panama, Inc.

10,000 acciones comunes sin valor nominal, autorizadas, emitidas y en circulación: 10,000 acciones.

<u>2,000</u>

<u>2,000</u>

Total

<u>842,000</u>

<u>842,000</u>

Panamá Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos
Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025

11. Salarios y prestaciones laborales

	2025	31-mar-2024
Salarios	7,453	67,075
Cuotas patronales	1,414	11,223
Vacaciones	737	897
XIII Mes	675	6,164
Prima de Antigüedad	156	1,429
	10,435	86,788

12. Gastos de generales y administrativos

	2025	31-mar-2024
Honorarios profesionales	122,093	54,558
Cuotas de mantenimiento	108,797	113,578
Electricidad, teléfono, agua y aseo	25,400	22,026
Reparación y mantenimiento	10,175	13,375
Gastos de seguro	10,192	9,985
Publicidad	7,861	11,849
Licencias	5,914	10,509
Impuestos	2,643	38,343
Útiles, cafetería y papelería	1,043	1,145
Otros gastos	1,014	1,464
Legales	912	240
Alquileres	750	-
Comisiones	615	75
Flete y transporte	611	486
	298,020	277,633

AS

INFORMACION SUPLEMENTARIA

Panama Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Consolidación de los Estados de Situación Financiera

31 de Marzo de 2025

ACTIVOS	Eliminaciones		Subtotal		Panama Commercial Properties, S.A.	Parking Management Panama, Inc.
	Consolidado	Dr.	Cr.	Consolidado		
Activos corrientes						
Efectivo y equivalente de efectivo	1,077,655	-	-	1,077,655	1,045,157	32,498
Cuentas por cobrar clientes	355,982	-	-	355,982	348,842	7,139
Gastos pagados por adelantado	1,241,671	-	-	1,241,671	1,219,235	22,436
Total de activos corrientes	2,675,308	-	-	2,675,308	2,613,235	62,073
Activos no corrientes						
Cuentas por cobrar empresa relacionada	-	-	2,438,163	2,438,163	2,438,163	-
Mobiliario y equipo de oficina, neto	32,526	-	-	32,526	31,616	910
Propiedades inversión	70,188,320	-	-	70,188,320	59,807,371	10,380,949
Inversión en asociada	-	-	1,598,198	1,598,198	1,598,198	-
Depósitos en garantías	2,009	-	-	2,009	2,009	-
Total de activos no corrientes	70,222,855	-	4,036,361	74,259,216	63,877,357	10,381,859
Total de activos	72,898,163	-	4,036,361	76,934,524	66,490,592	10,443,932
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos corrientes						
Préstamos bancarios por pagar	271,896	-	-	271,896	101,781	170,115
Cuentas por pagar empresa relacionada	350,000	-	-	350,000	350,000	-
Cuentas por pagar proveedores	135,308	-	-	135,308	67,126	68,182
Depósitos en garantías de clientes	196,281	-	-	196,281	183,304	12,977
Gastos acumulados por pagar	355,940	-	-	355,940	349,999	5,941
Total de pasivos corrientes	1,309,425	-	-	1,309,425	1,052,210	257,215
Pasivos no corrientes						
Préstamos bancarios por pagar	28,423,501	-	-	28,423,501	25,484,600	2,938,901
Cuentas por pagar - accionistas	32,465,343	4,028,361	-	36,493,704	33,487,250	3,006,454
Prima de antigüedad	7,587	-	-	7,587	-	7,587
Total de pasivos no corrientes	60,896,431	4,028,361	-	64,924,792	58,971,850	5,952,942
Total de pasivos	62,205,856	4,028,361	-	66,234,217	60,024,060	6,210,157
Patrimonio						
Capital social autorizado	842,000	8,000	-	850,000	840,000	10,000
Garancias acumuladas	9,873,277	-	-	9,873,277	5,648,214	4,225,064
Impuesto complementario	(22,970)	-	-	(22,970)	(21,682)	(1,289)
Total de patrimonio	10,692,307	8,000	-	10,700,307	6,466,532	4,233,775
Total de pasivos y patrimonio	72,898,163	4,036,361	-	76,934,524	66,490,592	10,443,932

Panama Commercial Properties, S.A. y Subsidiaria

Consolidacion de los Estados de Ganancias o Pérdidas

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025

	Eliminaciones			Subtotal		
	Consolidado	Dr.	Cr.	Consolidado	Panama Commercial Properties, S.A.	Parking Management Panama, Inc.
Alquileres	734,132	-	-	734,132	686,005	48,127
Estacionamientos	191,347	-	-	191,347	77,075	114,272
Mantenimientos	3,966	-	-	3,966	3,966	-
Vallas Publicitarias	7,950	-	-	7,950	6,000	1,950
Total de Ingresos	937,395	-	-	937,395	773,045	164,349
Menos descuentos	(2,093)	-	-	(2,093)	(2,093)	-
Total de Ingresos, neto	935,302	-	-	935,302	770,953	164,349
Gastos						
Salarios y prestaciones laborales	(10,435)	-	-	(10,435)	-	(10,435)
Gastos de generales y administrativos	(298,020)	-	-	(298,020)	(220,589)	(77,431)
Depreciaciones y amortizaciones	(3,318)	-	-	(3,318)	(3,230)	(88)
Total de gastos operacionales	(311,773)	-	-	(311,773)	(223,818)	(87,954)
Ganancia de operación	623,529	-	-	623,529	547,134	76,395
Otros ingresos (egresos)						
Otros ingresos	1,030	-	-	1,030	51	980
Gastos financieros y de intereses	(579,257)	-	-	(579,257)	(515,511)	(63,747)
Total de otros ingresos	(578,227)	-	-	(578,227)	(515,460)	(62,767)
Ganancia (perdida) antes de impuesto sobre la renta	45,302	-	-	45,302	31,674	13,628
Impuesto sobre la renta corriente	-	-	-	-	-	-
Ganancia neta	45,302	-	-	45,302	31,674	13,628
Resultados de los tres meses atribuible a:						
Participacion controladora	42,576	-	-	42,576	31,674	10,902
Participacion no controladora	2,726	-	-	2,726	-	2,726
	45,302	-	-	45,302	31,674	13,628

AS

ANEXO C

Glosario de Términos Utilizados en este Prospecto Informativo

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

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

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

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

“Agente de Pago”, “Agente de Pago, Registro y Transferencia”, o “Agente Administrativo” significa la persona encargada de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, efectuar los pagos correspondientes en cada día 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 le corresponda según el Prospecto Informativo. Para efecto de esta emisión significa Banco General, S.A. o cualquier sustituto, sucesor o cesionario

“Agente Fiduciario” o “Fiduciario” significa BG Trust, Inc. incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Aporte Extraordinario” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.16(b) de este Prospecto Informativo.

“Arrendatario(s)”: Significan las personas que han suscrito o en el futuro suscriban Contratos de Arrendamientos de Locales Comerciales con el Emisor y/o el Garante .

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

“Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.4 de este Prospecto Informativo.

“Bienes Fiduciarios” tiene el significado que se atribuye al término Patrimonio Fideicomitado.

“Bienes Inmuebles” significa los bienes inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía como parte de las garantías de los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior).

“Bono”, “Bonos”, o “Bonos Corporativos” significa cada Bono que se emita conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión.

“Bono Global” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.12(a) de este Prospecto Informativo.

“Bono Individual” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.12(b) de este Prospecto Informativo.

“Bonos Serie A (Senior)” significa los Bonos que forman parte de la Serie A (Senior) de la Emisión.

“Bonos Serie B (Senior)” significa los Bonos que forman parte de la Serie B (Senior) de la Emisión.

W

“Bonos Serie C (Subordinada)” significa los Bonos que forman parte de la Serie C (Subordinada) de la Emisión.

“Bonos Senior” significa conjuntamente los Bonos Serie A (Senior) y los Bonos Serie B (Senior) de la Emisión.

“Bonos Subordinados” significa los Bonos Serie C (Subordinada) de la Emisión.

“Cambio de Control” significa la entrada de nuevos beneficiarios finales en la composición accionaria del Emisor, distintos de aquellos beneficiarios finales existentes a la fecha en que los Bonos fueron aprobados para su registro y oferta pública por la SMV, que de forma individual y/o conjunta se conviertan en propietarios efectivos de 51% o más de las acciones emitidas y en circulación del Emisor. Cualquier cambio accionario dentro de lo antes descrito requerirá el voto favorable de: (a) la Mayoría de Tenedores de los Bonos Senior, cuando hayan Bonos Senior emitidos y en circulación; o (b) la Mayoría de Tenedores de los Bonos Subordinados, cuando no hayan Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Para los efectos de esta definición, se entenderá que no son Cambios de Control, por lo que no requerirán de la aprobación de los Tenedores Registrados, aquellos que: (i) tengan lugar entre los accionistas o beneficiarios finales de la composición accionaria del Emisor existentes a la fecha en que la SMV apruebe el registro y oferta pública de los Bonos; y/o (ii) impliquen cambios en cualquiera de los beneficiarios finales de la composición accionaria del Emisor existentes a la fecha en que la SMV apruebe el registro y oferta pública de los Bonos, a favor de algún cónyuge, hijos por consanguinidad o por adopción, o parientes dentro del primer grado de afinidad de dichos beneficiarios finales del Emisor en determinado momento.

“CAPEX” significa todos los gastos incurridos para adquirir o construir activos fijos, plantas y equipo (incluyendo renovaciones, mejoras y reemplazos de los mismos, pero excluyendo reparaciones) computados conforme a NIIF.

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

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

“Cobertura de Garantías” significa la cobertura mínima que debe mantenerse en relación al valor de los Bienes Inmuebles propiedad del Emisor y del Garante sujetos a la primera hipoteca y anticresis constituida a favor del Fiduciario, cuyo valor de venta rápida o liquidación forzosa, según avalúo por un evaluador aceptable al Agente Fiduciario, deberá cubrir en todo momento al menos el 140% del Saldo Insoluto de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Senior).

“Cobertura de Servicio de Deuda Senior”: Significa el valor que resulte al dividir: (a) el EBITDA de los últimos cuatro (4) trimestres entre; la suma de los intereses y capital pagados de los últimos cuatro (4) trimestres bajo los Bonos Senior de esta Emisión (sin incluir de pagos al Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior) por la Mecánica de Barrido de Efectivo correspondiente) y la suma de los intereses y capital pagados de los últimos cuatro (4) trimestres bajo cualesquiera otros Endeudamientos Senior del Emisor.

“Condiciones para el Pago de Intereses de los Bonos Serie C (Subordinada)” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.5 de este Prospecto Informativo.

“Contrato de Agencia” o “Contrato de Agencia, Registro y Transferencia” significa el contrato suscrito entre el Emisor con Banco General, S.A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos.

“Contratos de Arrendamiento” significa todos los contratos de arrendamiento que serán cedidos al Fideicomiso de Garantía, suscritos o que se suscriban entre el Emisor y/o el Garante y cada uno de los Arrendatarios de Locales Comerciales y cualesquiera adendas o modificaciones a estos documentos, los cuales deben contener términos y condiciones aceptables al Suscriptor.

12

“Contrato de Casa de Valores” significa el contrato suscrito entre el Emisor con BG Valores, S.A. como Casa de Valores exclusiva de la Emisión, para la colocación de los Bonos a través de Latinex, y como Casas de Valores exclusiva del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de Latinex.

“Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento” significa el contrato de cesión de cánones de arrendamiento mediante el cual el Emisor y el Garante le ceden al Agente Fiduciario de manera irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento de los Locales Comerciales de propiedad del Emisor y del Garante, celebrado con cada Arrendatario. La cesión así otorgada podrá ser directa o suspensiva, según corresponda en función de quién reciba inicialmente los pagos de arrendamiento, sin que ello afecte su carácter irrevocable e incondicional.

“Contrato de Hipoteca de Bienes Inmuebles” significa el contrato de primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles de propiedad del Emisor, mediante el cual el Emisor y el Garante constituyen primera hipoteca y anticresis a favor del Agente Fiduciario.

“Contrato de Suscripción” significa el contrato de suscripción de Bonos suscrito entre el Suscriptor y el Emisor por el cual el Suscriptor acuerda suscribir hasta US\$29,973,000.00 de los Bonos Serie A (Senior) de la Emisión y tiene la primera opción de suscribir hasta US\$30,027,000.00 de los Bonos Serie B (Senior) de la Emisión.

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

“Cuenta de Concentración” Es la cuenta aperturada a título fiduciario por el Agente Fiduciario, en la cual depositarán los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía y de cuyos fondos el Agente Fiduciario realizará los pagos en forma de cascada, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva” o “Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.4 de este Prospecto.

“Cuentas Fiduciarias” significan la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, así como cualquiera otra cuenta fiduciaria que pueda ser aperturada, de tiempo en tiempo, por el Agente Fiduciario.

“Custodio” significa cualquier institución, de tiempo en tiempo, designada por el Emisor como custodio o sub-custodio físico de los Bonos Globales. Hasta que otra institución sea así designada, Latinclear actuará como el Custodio de los Bonos Globales.

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

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

“Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos” tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.16(b) de este Prospecto Informativo.

“Documentos de la Emisión” significa los Bonos, el Contrato de Casa de Valores, Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, Contrato de Suscripción de Bonos, Contrato de Fideicomiso de Garantía, Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento, Contrato de Hipoteca de Bienes Inmuebles y el Prospecto Informativo.

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

AA

“EBITDA” significa la utilidad neta más el impuesto sobre la renta más los gastos de intereses más depreciación y amortización y (+/-) cualquier otro flujo de fondos que no implique movimiento de efectivo, de los últimos cuatro (4) trimestres.

“Efecto Material Adverso” significa la ocurrencia de un efecto adverso, de carácter significativo y con un impacto directo y relevante en (i) el negocio, operaciones o activos del Emisor; (ii) la capacidad del Emisor para cumplir cualquiera de sus obligaciones de pago bajo los Documentos de la Emisión de los que sea parte; o (iii) la legalidad, validez, exigibilidad o la ejecución de cualquiera de los Documentos de la Emisión o de los derechos y beneficios a favor de los Tenedores Registrados bajo los Documentos de la Emisión de los que sea parte; salvo que en cada caso, ninguno de los siguientes cambios o eventos deberá considerarse como un Efecto Material Adverso: casos fortuito o fuerza mayor, conforme ambos términos les define el Código Civil de la República de Panamá, desastres naturales, condiciones climáticas, condiciones políticas o sociales nacionales o internacionales, cualquier cambio de régimen o golpe de estado o fuerza mayor

“Emisión” significa la oferta pública en hasta tres (3) Series de bonos corporativos del Emisor por un valor nominal total de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), autorizada para su venta por la SMV mediante Resolución No. SMV- 10-26 del 12 de enero de 2026, descrita en este Prospecto Informativo.

“Emisor” significa Panama Commercial Properties, S.A., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Endeudamiento(s)” significa, sin duplicación, cualquier endeudamiento en relación con: (i) las obligaciones de pagar sumas de dinero recibidas a título de mutuo, (ii) las obligaciones que consten en bonos, títulos valores crediticios o instrumentos similares con características de deuda, (iii) las obligaciones como arrendatario bajo cualquier contrato de leasing financiero o arrendamiento financiero, esto es, sin tomar en cuenta las obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento operativo, (iv) las obligaciones como beneficiario con respecto a aceptaciones bancarias, (v) el valor nominal de cartas de crédito y todos los desembolsos (sin duplicación con el valor nominal de la carta de crédito) que se hagan bajo las mismas solo en la medida en que se clasifiquen como endeudamiento de acuerdo con NIIF, (vi) las obligaciones relacionadas con contrataciones para cubrir riesgos de cambio en tasas de interés, y (vii) todo Endeudamiento de terceros garantizado directa o indirectamente, o por el cual el acreedor de dicho Endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de otra clase, de garantía consistente en un gravamen sobre cualquier activo de la Persona correspondiente, en la medida que dicho Endeudamiento no sea asumido por dicha Persona.

“Estructurador” significa Insignia Financial, Corp., incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Endeudamiento(s) Senior” significa cualquier endeudamiento que tenga un estatus por lo menos *pari passu* respecto de las otras obligaciones de pagos garantizadas, presentes y futuras del Emisor.

“Evento Catastrófico” significa, respecto de cualquier Bien Inmueble, cualquier pérdida o daño material sufrido por dicho Bien Inmueble.

“Evento de Incumplimiento” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.16(a) de este Prospecto.

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

o (5) No existen medios adecuados y razonables para la determinación o no se pudiere obtener cotizaciones de SOFR o SOFR a Plazo para el próximo Periodo de Interés;

“Fecha de Emisión” significa, conforme a los reglamentos de Latinex, la fecha a partir de la cual se inicia el cálculo de los intereses devengados por parte de los Tenedores Registrados de Bonos. La Fecha de Emisión respectiva coincide con la Fecha de Liquidación respectiva conforme a los reglamentos de Latinex.

“Fecha de Expedición” significa la fecha en que los Bonos sean firmados, fechados, y autenticados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

“Fecha de Liquidación” significa la fecha en que se produzca la liquidación y/o pago de los Bonos ofrecidos en forma pública a través de Latinex, conforme a los reglamentos aplicables de Latinex.

“Fecha de Oferta Inicial” significa el 15 de enero de 2026.

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

“Fecha de Redención Anticipada” significa la fecha en que el Emisor redima total o parcialmente los Bonos, determinada conforme lo previsto en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo.

“Fecha de Transferencia”: significa el primer (1er) día hábil de cada mes en los que el Agente Fiduciario aplicará los pagos en forma de cascada o aquella fecha que para tales efectos acuerden el Emisor y Agente Fiduciario.

“Fecha de Vencimiento” con respecto a un Bono, significa la fecha de vencimiento indicada en la Sección III.A.10 de este Prospecto Informativo o en el suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie de los Bonos, según corresponda, debidamente presentado a la SMV y a Latinex.

“Fideicomiso de Garantía” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G de este Prospecto.

“Garante” significa Parking Management Panamá, Inc. una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y ésta debidamente inscrita con al Folio 767714 de la Sección Mercantil del Registro Público, en calidad de garante, incluyendo sus sucesores y cesionarios.

“Gravamen(es)” significa, aunque no exclusivamente, cualquier hipoteca, prenda, carga, garantía, privilegio u obligación de cualquier tipo o en general, cuyo efecto práctico sea el de constituir una garantía respecto de un activo, acciones, ingresos, bienes o el producto de la venta de éstos y/o limitar la negociabilidad de los mismos.

“Impuesto(s)” significa, respecto a cualquiera persona, todo impuesto, tasa, Gravamen, sobrecargo, tributo, contribución, derecho, tarifa u otro cargo gubernamental, ya sea de carácter nacional, provincial, municipal o a otro nivel de gobierno, causado con respecto a sus ingresos, utilidades, ventas, compras, pagos, remesas, intereses, bienes, contratos, licencias, concesiones, derechos, o capital, o que dicha persona deba retener como agente de retención, así como cualesquiera intereses, recargos y multas sobre éstos, establecidos por una autoridad competente, ya sea de la República de Panamá o de una jurisdicción extranjera, incluyendo, de forma ilustrativa, el impuesto sobre la renta, el impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios, el impuesto de timbre, el fondo especial de compensación de intereses, el impuesto complementario, las tasas de supervisión y regulación, el impuesto de ganancia de capital, y los impuestos o cargos relativos a concesiones administrativas.

“Inversiones de Capital”: Inversión en terrenos inmobiliarios y/o equipos relacionados al giro del negocio del emisor.

“Inversiones Permitidas” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II.A de este Prospecto.

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

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

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

“Ley del Mercado de Valores” significa Texto Único ordenado por la Asamblea Nacional, que comprende el Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 2011, tal y como el mismo haya sido o sea reformado, modificado, reorganizado o reemplazado, de tiempo en tiempo.

“Local(es) Comercial(es)” significa cada uno de los locales comerciales, kioscos, terrazas, depósitos, restaurantes, tiendas, bodegas, supermercado, cines y/o estacionamientos ubicados en los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fiduciario sobre los cuales recaen los Contratos de Arrendamiento.

“Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior”: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.19 de este Prospecto.

“Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados”: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.19 de este Prospecto.

“Mecánica de Barrido de Efectivo”: significa el barrido de efectivo con respecto a los fondos excedentes en la Cuenta de Concentración (pero manteniendo un saldo mínimo de US\$500.00 en todo momento) que deberá realizarse anualmente con los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración que el Fiduciario deberá transferir al Agente de Pago para ser aplicados al capital del Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior), a prorrata, en el primer Día de Pago de Intereses de cada año.

“Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior)” significa, con respecto a las obligaciones del Emisor de conformidad con los Bonos Serie A (Senior), el monto correspondiente a Veinte Millones Setecientos Setenta y Tres Mil Dólares (US\$20,773,000.00), el cual será pagadero al vencimiento de los Bonos Serie A (Senior) y sujeto anualmente a la Mecánica de Barrido de Efectivo correspondiente.

“NIIF” significa las normas internacionales de información financiera promulgadas por la Junta Internacional de Estándares Contables (en inglés, “*International Accounting Standards Board*”) vigentes de tiempo en tiempo.

“Obligaciones Financieras” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo.

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

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

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

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

“Pagos Restringidos” significa pagos de dividendos, reducción del saldo de cuentas por pagar con accionistas y deudas de partes relacionadas, CAPEX, o cualquier otro uso que requiera el Emisor.

“Participante” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.12 de este Prospecto Informativo.

“Patrimonio Fideicomitado” significa, de manera conjunta, todos los bienes y derechos que integran al patrimonio del Fideicomiso de Garantía, incluyendo aquellos que puedan ser fideicomitados en el futuro.

“Periodo de Cura” significa el periodo de treinta (30) días calendario de declarado, y notificado por escrito el Evento de Incumplimiento que tiene el Emisor para subsanar dicho Evento de Incumplimiento.

24

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

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

“Presupuesto de Operación Anual” significa el presupuesto que el Emisor y el Garante están obligados a presentar antes del quince (15) de octubre de cada año al Agente de Pago, Registro y Transferencia, el cual deberá contener la proyección de ingresos y egresos mensuales del Emisor y del Garante, y el cual será aprobado anualmente conforme al procedimiento establecido en este Prospecto.

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

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

“Registro” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.1 de este Prospecto.

“Requerimientos Ambientales, Sociales, de Salud y Seguridad”: significa todos los requerimientos, condiciones, estándares, protecciones, planes, obligaciones o criterios de cumplimiento aplicables relacionados con asuntos ambientales, sociales, de salud y seguridad, establecidos por (a) la Ley Aplicable (b) cualquier permiso aplicable al Emisor; (c) la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo sobre los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo.

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

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

“Serie” significa cada una de las Serie A (Senior), Serie B (Senior) y Serie C (Subordinada) de la Emisión.

“Serie A (Senior)” significa la Serie A (Senior) de los Bonos que se emitan conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión.

“Serie B (Senior)” significa la Serie B (Senior) de los Bonos que se emitan conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión.

“Serie C (Subordinada)” significa la Serie C (Subordinada) de los Bonos que se emitan conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión.

“Series” significa, conjuntamente, la Serie A (Senior), la Serie B (Senior) y la Serie C (Subordinada) de la Emisión.

“Servicio de Deuda” pago de intereses y capital de los Bonos. Los correspondientes pagos del capital no tendrán en cuenta la aplicación de pagos al Monto del Ballon de los Bonos Serie A (Senior) por la Mecánica de Barrido de Efectivo correspondiente.

“Servicio de Deuda Senior” significa los pagos de intereses y capital de las Series Senior de los Bonos y cualesquiera otros Endeudamientos Senior del Emisor. Los correspondientes pagos del capital no tendrán en cuenta la aplicación de pagos al Monto del Ballon de los Bonos Serie A (Senior) por la Mecánica de Barrido de Efectivo correspondiente.

24

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

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

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

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

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

“Superintendencia de Bancos” significa la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

“Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior”: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.19 de este Prospecto.

“Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados”: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.19 de este Prospecto.

“Suscriptor” significa Banco General, S.A., incluyendo sus sucesores y cesionarios.

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

“Tasa de Sucesión”: tiene el significado atribuido en la Sección III.A.6 de este Prospecto Informativo.

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

ok

ANEXO D
Informe de la Calificación de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

Fecha de informe: 15 de enero de 2026

CALIFICACIÓN PÚBLICA

Nuevo

CALIFICACIONES ACTUALES (*)

	Calificación	Perspectiva
Bonos Corporativos Series Senior Garantizadas	BBB-.pa	Estable
Bonos Corporativos Series Subordinadas	BB.pa	

(*) La nomenclatura 'pa' refleja riesgos solo comparables en Panamá.
Para mayor detalle sobre las calificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Marco Orantes
Associate Director Credit Analyst
marco.orantes@moodys.com

Eduardo Trejos
Associate Director Credit Analyst
Eduardo.trejos@moodys.com

René Medrano
Ratings Manager
rene.medrano@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá
+507.214.3790
Costa Rica
+506.4102.9400

El Salvador
+503.2243.7419

Panamá Commercial Properties, S.A

RESUMEN

Moody's Local Panamá asigna las calificaciones BBB-.pa y BB.pa a las series senior garantizadas y a la serie subordinada, respectivamente, de los Bonos Corporativos de Panama Commercial Properties, S.A. (en adelante Commercial Properties, la Empresa o el Emisor), por hasta USD75 millones. La porción garantizada está conformada por las Series A y B, y la porción subordinada por la Serie C. La perspectiva es Estable.

Las calificaciones reflejan la ocupación adecuada y la ubicación estratégica de los principales activos del Emisor, en zonas de alta demanda en la Ciudad de Panamá. Además, incorporan el respaldo de los accionistas, el cual ha sido esencial para mantener la operativa de la Empresa y consolidar su trayectoria en la gestión de propiedades comerciales. Las calificaciones están limitadas por niveles de apalancamiento elevados, y una cobertura de servicio de deuda presionada. Asimismo, inherente a su modelo de negocio, muestra sensibilidad a las tendencias negativas del ciclo económico local, lo que podría afectar la estabilidad de los ingresos y la capacidad de pago en escenarios adversos.

Los bonos garantizados están respaldados por un fideicomiso irrevocable integrado por una cartera diversificada de propiedades inmobiliarias comerciales de Panamá Commercial Properties, S.A. La garantía contempla la cesión de los flujos de arrendamiento y una cuenta de reserva para el servicio de la deuda. En opinión de Moody's Local Panamá, estos derechos fortalecen la posición de los tenedores de bonos garantizados frente a los no garantizados.

Los recursos captados de la Serie A estarán destinados principalmente a la cancelación de deuda bancaria existente, con el objetivo de mejorar el perfil de vencimientos de pasivos hacia plazos más largos y acceder a condiciones financieras potencialmente más favorables.

Panamá Commercial Properties, S.A., ha mantenido tasas de vacancia bajas y una morosidad controlada. A marzo de 2025, la ocupación es superior a 85.0%. No obstante, se anticipa que el potencial de crecimiento en ingresos continuará determinada por la escala de su área bruta arrendable (ABR), cercana a 28,842 metros cuadrados (m²), así como por las condiciones de cada arrendamiento, que incluyen incrementos anuales en las rentas del 2.5% al 3.0%. No se esperan adiciones de locales en el corto plazo. Estos factores se combinan con la exposición a la competencia en el mercado inmobiliario de Panamá, que se enfrenta a situaciones de bajas rentas por metro cuadrado debido a una oferta en constante crecimiento y a un mercado saturado.

A marzo de 2025, el margen EBITDA fue 67.0% y la cobertura de gastos financieros fue 1.0x, considerado bajo con respecto al nivel de calificación.

La Agencia considera que el Emisor presenta un nivel de patrimonio bajo en comparación con sus pasivos financieros, lo que limita su capacidad para absorber pérdidas. La razón de deuda a patrimonio se situó en 5.8x, reflejando una estructura financiera apalancada, y se estima que esta relación se mantenga en rangos similares durante los próximos cinco años.

Fortalezas crediticias

- Activos con niveles de ocupación estables cercanos a 90% y contratos de arrendamiento de largo plazo.
- Ubicación estratégica de los inmuebles.
- Los bonos garantizados contarán con el respaldo de un fideicomiso de garantía. Los activos inmobiliarios y los flujos de renta del emisor serán cedidos al vehículo de propósito especial.

Debilidades crediticias

- Apalancamiento medido como Deuda Neta a EBITDA alto, y cobertura de EBITDA a gastos financieros ajustada.
- Costos financieros elevados que limitan la capacidad de generar utilidades netas.
- Exposición alta a las fases bajas del ciclo económico.

Factores que pueden generar una mejora de la calificación

- Incremento sostenido de los ingresos operativos.
- Reducción de los niveles de deuda financiera.
- Mejora de los indicadores de cobertura de intereses y servicio de deuda.

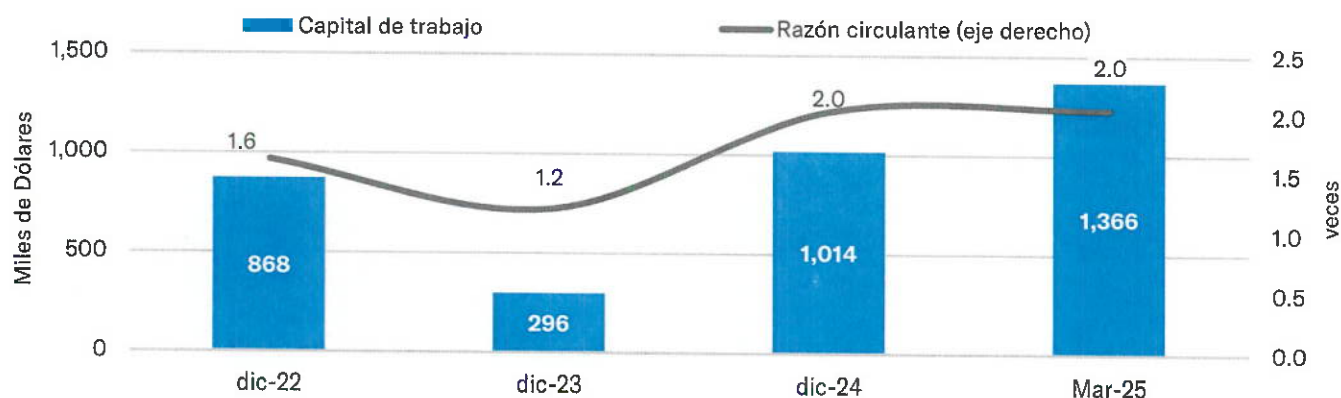
Factores que pueden generar un deterioro de la calificación

- Un deterioro constante en la generación de EBITDA que impacte negativamente los indicadores de cobertura y apalancamiento.
- Incremento de los niveles de deuda financiera que no se trasladen en una mayor generación de EBITDA.
- Incumplimiento en las condiciones establecidas en emisión.

Principales aspectos crediticios**Activos consolidados del Emisor asociados a la infraestructura fija y deuda concentrada en el largo plazo**

A marzo de 2025, Panamá Commercial Properties, S.A. contabilizó un total de activos consolidados por USD72.9 millones. En consonancia con su modelo de negocio, el 96.3% de estos activos estuvo determinado por las propiedades de inversión. Según el prospecto de la emisión, para respaldar las emisiones garantizadas (Series A y B), se constituirá un fideicomiso de garantía al cual se transferirán determinadas propiedades comerciales del portafolio. A la fecha del análisis, los avalúos indican que, algunas de las plazas están gravadas con hipotecas que respaldan créditos bancarios. Por su parte, las cuentas por cobrar derivadas de los alquileres representaron el 1.0% de los activos totales y el 78.5% de los ingresos totales.

Dado que la deuda del Emisor se concentra principalmente en el largo plazo (97.9% del total), la razón circulante se registró en 2.0x durante el primer trimestre de 2025, junto con un capital de trabajo por USD1.4 millones. En opinión de Moody's Local Panamá, esto ubica a Panamá Commercial Properties, S.A. en una posición adecuada para afrontar sus vencimientos más próximos mediante el uso de sus recursos más líquidos.

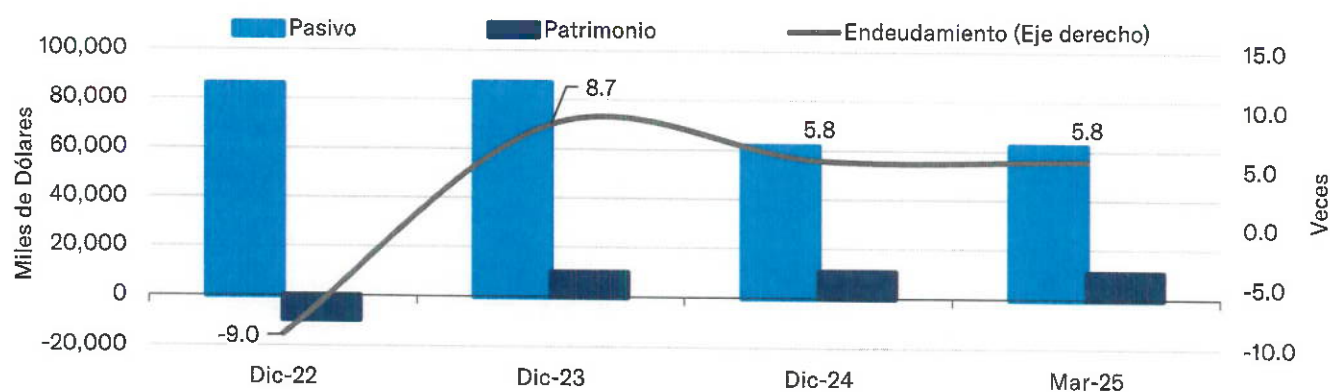
FIGURA 1 Evolución de los indicadores de liquidez


Fuente: Panama Commercial Properties, S.A./ Elaboración Moody's Local Panamá

Apalancamiento financiero en niveles elevados

A marzo de 2025, el esquema de fondeo de Panamá Commercial Properties, S.A. ascendió a USD62.2 millones, compuesto principalmente por obligaciones financieras de largo plazo. Dentro de estas, destacaron las cuentas por pagar a accionistas y los préstamos bancarios, que representaron el 52.2% y 45.7% del total, respectivamente. El Emisor se apalanca mediante aportes de sus accionistas en forma de préstamos internos, los cuales no tienen vencimiento ni devengan intereses. La estrategia actual consiste en refinanciar aproximadamente USD28.5 millones de deuda bancaria mediante la emisión de la serie A de Bonos. De acuerdo con nuestro análisis, esta transacción no incrementaría la porción de deuda financiera debido a que será una sustitución de obligaciones financieras. En nuestro escenario base de evaluación para el Emisor, hemos considerado exclusivamente la deuda asociada con la emisión de la serie A. La adquisición de deuda adicional podría incidir en nuestra evaluación del perfil de riesgo del emisor.

Según Moody's Local Panamá, la Empresa presenta un patrimonio relativamente bajo en relación con sus pasivos totales. Al cierre del primer trimestre de 2025, la razón de endeudamiento (pasivo/patrimonio) fue de 5.8x. Las proyecciones enviadas por el emisor sugieren que estas proporciones seguirán siendo altas durante los próximos cinco años. Además, la relación de deuda financiera neta a EBITDA también se mantuvo elevada, alcanzando 11.3x en marzo de 2025.

GRÁFICO 2 Evolución de Indicadores de Apalancamiento


Fuente: Panama Commercial Properties, S.A./ Elaboración Moody's Local Panamá

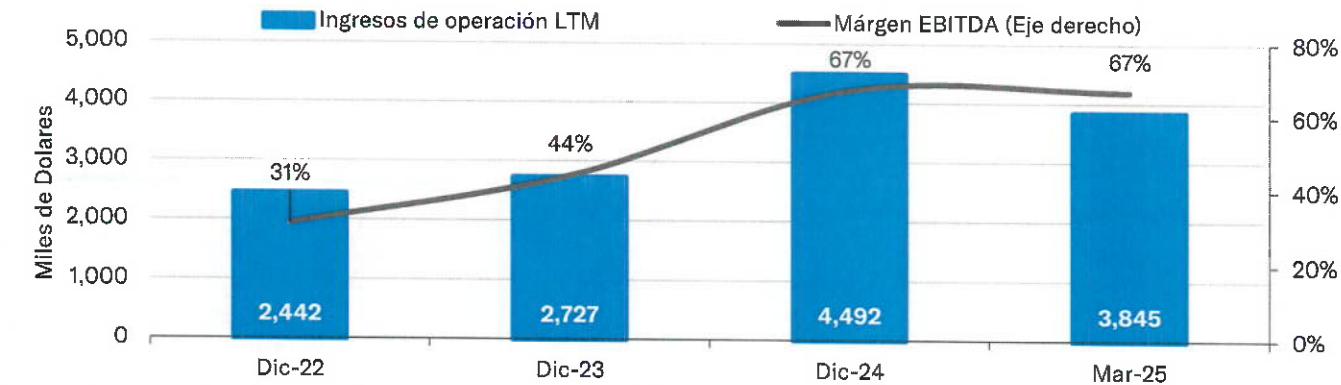
Se mantiene la capacidad de generación de utilidades a pesar de la contracción en los ingresos por alquiler

Durante el primer trimestre de 2025, el Emisor registró ingresos totales por USD935,302, de los cuales el 78.5% correspondió a alquileres y el 20.5% a ingresos por parqueos. Al cierre del periodo, el 88.4% del área arrendable disponible se encontraba ocupada. El principal arrendatario aportó el 17.2% de los ingresos por alquiler, ocupando 40 locales en Dorado City Center. Si bien la ocupación se mantuvo en niveles relativamente elevados, se observa una disminución respecto a años anteriores (por ejemplo, Dorado City Center descendió a 85% y Plaza Obarrio a 89%), lo que ha impactado directamente la generación de ingresos por alquileres, los cuales experimentaron una reducción interanual del 40.9%. La disminución se debió a un cambio en el método de reconocimiento de ingresos por arrendamientos con uno de sus principales inquilinos. En ejercicios anteriores, los ingresos se contabilizaban en su totalidad al finalizar el plazo del contrato, que culminó en 2024. Con la renovación del contrato al inicio de 2025, estos ingresos se reconocerán mensualmente, comenzando en junio de ese año.

Adicionalmente, el entorno macroeconómico ha sido desafiante. En 2024, la economía panameña experimentó una desaceleración significativa, influida por el cierre de la mina de Cobre Panamá y un incremento en la tasa de desempleo hasta el 9.5%. Estas condiciones han reducido la demanda de espacios comerciales y la capacidad de pago de los arrendatarios. A marzo de 2025, el margen operativo se redujo a 66.7% (marzo de 2024: 76.8%), mientras que los gastos financieros representaron el 61.9% de los ingresos totales. Como resultado, la ganancia neta del periodo fue de USD45,302, con un margen neto de 4.8%.

La contracción del 48.7% en el resultado operativo, consecuencia directa de la caída en los ingresos por alquiler, se reflejó en una reducción del EBITDA respecto a periodos anteriores, alcanzando USD626,847 y un margen EBITDA del 67.0%. Este desempeño estuvo influido principalmente por la menor ocupación en las plazas y el entorno económico adverso, que limitaron la capacidad de generación de ingresos recurrentes. El ratio de cobertura de gastos financieros se mantuvo en 1.0x, lo que indica una cobertura justa para el pago de intereses.

GRÁFICO 3 Evolución de Ingresos y Margen EBITDA



Fuente: Panama Commercial Properties, S.A./ Elaboración Moody's Local Panamá

TABLA 1 Principales indicadores financieros del Emisor

Indicadores	Mar-25	Dic-24	Dic-23	Dic-22
Activos	72,898,163	72,218,744	96,768,288	76,326,547
Ingresos	935,302	4,491,885	2,727,490	2,441,967
Deuda Financiera Neta LTM / EBITDA LTM	11.3x	9.3x	23.4x	37.0x
Cobertura de Cargo Fijo LTM	1.03x	1.3x	0.6x	0.4x
Deuda Financiera / Activos	39.4%	39.8%	29.3%	37.5%

Fuente: Panama Commercial Properties, S.A./ Elaboración Moody's Local Panamá

Otras Consideraciones**Perfil del Emisor**

Panama Commercial Properties, S.A. es una sociedad anónima panameña dedicada a la administración y arrendamiento de un portafolio diversificado de inmuebles comerciales, que incluye locales en plazas como Dorado City Center, Plaza Obarrio, Torre Ancón, Vía España y P.H. Ocean Business Plaza. Al cierre del primer trimestre de 2025, el área arrendable total presentaba una ocupación del 88.4%, con un principal arrendatario que representa el 17.2% de los ingresos por alquiler, ocupando 40 locales en Dorado City Center. Los ingresos del Emisor provienen fundamentalmente del arrendamiento de estos espacios comerciales y de estacionamientos, sin exposición a actividades de desarrollo constructivo. La gestión y operación de los inmuebles se realiza de manera centralizada, y los ingresos generados se destinan prioritariamente a cubrir los gastos operativos y el servicio de la deuda. El portafolio opera en un entorno competitivo y enfrenta riesgos asociados a la concentración de ingresos, así como a la desaceleración económica nacional, factores que pueden afectar la demanda y la capacidad de pago de los arrendatarios.

Calificación de Deuda**Bonos Corporativos****Series A y B (Senior Garantizadas)**

Al momento de la emisión, los Bonos Senior estarán respaldados por un fideicomiso de garantía que se constituirá a más tardar en la fecha de emisión de la Serie A. Este fideicomiso incluirá bienes inmuebles seleccionados del portafolio del Emisor y del Garante, junto con la cesión irrevocable de los flujos presentes y futuros de los contratos de arrendamiento asociados a dichos inmuebles, penalidades por cancelación anticipada de contratos, fondos en cuentas fiduciarias y los rendimientos derivados de las mismas. Asimismo, se cederán las pólizas de seguro que cubran al menos el 80% del valor de las mejoras de los inmuebles dados en garantía. La administración de los bienes fideicomitados contempla la posibilidad de sustitución o liberación parcial de garantías, siempre que se mantenga la cobertura mínima requerida y se cuente con la aprobación de la Súper Mayoría de los tenedores de Bonos Senior. En caso de venta de activos en garantía, el Emisor está obligado a aplicar al menos el 75% del valor neto recibido a la redención anticipada de los Bonos Senior.

Resguardos financieros:

El Emisor debe mantener una Cobertura de Garantías igual o mayor al 140% del saldo insoluto de los Bonos Senior, según valor de venta rápida de los inmuebles en garantía. Además, debe cumplir con una Cobertura de Servicio de Deuda Senior mínima, que inicia en 1.10x y aumenta progresivamente hasta 1.25x durante la vida de la emisión. El saldo de la cuenta de reserva de servicio de deuda debe cubrir al menos el próximo pago trimestral de capital e intereses.

Bonos Serie C (Subordinada)

Los Bonos Subordinados no cuentan con garantía real y están subordinados en derecho de pago respecto a los Bonos Senior. El pago de intereses de los Bonos Subordinados está condicionado al cumplimiento de los covenants financieros de los Bonos Senior y a la existencia de liquidez suficiente. Si el Emisor no cumple con las condiciones para el pago de intereses, estos se acumulan pero no generan intereses adicionales ni constituyen un evento de incumplimiento. Los pagos de capital e intereses de los Bonos Subordinados solo podrán realizarse una vez se hayan repagado o redimido en su totalidad los Bonos Senior y el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la emisión.

Programa	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado	Monto colocado vigente	Plazo	Garantía	Tramos
Bonos Corporativos de Panama Commercial Properties, S.A. por hasta USD75,000,000.00	Bonos Corporativos	Dólares (USD)	Hasta USD75 millones	Sin colocaciones vigentes	Serie A: 15 años Serie B: Por definir Serie C: 20 años	Garantía fiduciaria para las series senior (A y B), sin garantía para la serie subordinada (C)	Sin tramos vigentes

Información Complementaria

Tipo de calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
Panamá Commercial Properties, S.A.				
Bonos Corporativos series senior garantizadas	BBB-.pa	Estable	-	-
Bonos Corporativos series subordinadas	BB.pa	Estable	-	-

Información considerada para la calificación.

La información utilizada en este informe comprende los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024, así como no auditados a marzo de 2025 para Panama Commercial Properties. Moody's Local Panamá comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local Panamá no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Moody's Local Panamá considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.

Definición de las calificaciones asignadas.

Consulte el documento Escalas de Calificaciones de Panamá, disponible en <https://www.moodylocal.com.pa/>, para obtener más información sobre las definiciones de las calificaciones asignadas.

Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. ("Moody's Local Panamá") agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA.pa a CCC.pa y de ML A-1.pa a ML A-3.pa. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

Metodología Utilizada.

→ Metodología de calificación de empresas no financieras - (14/Mar/2023), disponible en <https://moodylocal.com.pa/reportes/metodologias-y-marcos-analiticos/>

Otras divulgaciones.

La calificación de riesgo de la entidad constituye únicamente una opinión profesional e independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar sus riesgos.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de calificación.

NA

© 2026 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SÍMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO LEGAL, DE CUMPLIMIENTO, FINANCIERO, DE INVERSIÓN NI OTRO ASESORAMIENTO PROFESIONAL, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOMPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIRSE, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia o evaluación sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o evaluación o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia o evaluación concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings") también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moodys.com bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents - Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa - Documentos Constitutivos y de Gobernanza - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A., Moody's Local CR Clasificadora de Riesgo S.A., Moody's Local ES S.A. de CV Clasificadora de Riesgo, Moody's Local RD Sociedad Clasificadora de Riesgo S.R.L. y Moody's Local GT S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657 AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de Segunda Parte y las Evaluaciones de Cero Emisiones Netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur. UE: En la Unión Europea, Moody's Deutschland GmbH y Moody's France SAS prestan servicios como revisores externos de conformidad con los requisitos aplicables del Reglamento de Bonos Verdes de la UE. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.