

PROSPECTO INFORMATIVO



PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.

Property Corporation (Propco) Inc. es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 24.267 del 20 de octubre de 2025, otorgada ante la Notaría Pública Duodécima del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio No. 155774986 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 23 de octubre del año 2025. Su domicilio comercial está ubicado en Street Mall, Oficina 510, Vía Israel con Vía Brasil, Ciudad de Panamá, República de Panamá en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. Su número de teléfono es +507 321-8100 y no cuenta con número de fax o apartado postal.

Programa Rotativo de Bonos Corporativos
US\$50,000,000.00

La Junta de Accionistas de Property Corporation (Propco) Inc. (en adelante el “Emisor”), según consta en una certificación de presidente de fecha de 12 de enero de 2026, autorizó la Oferta Pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos (en adelante los “Bonos”, “Emisión”, “Programa”, “Programa Rotativo de Bonos Corporativos”) del Emisor, por un monto de hasta cincuenta millones de dólares (US\$50,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo, bajo un programa rotativo en el cual los Bonos emitidos y en circulación no podrán exceder en ningún momento la suma antes indicada, sujeto al registro de los mismo en la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado en la Bolsa Latinoamericana de Valores (en adelante la “Emisión”, “Programa”, o el “Programa Rotativo”). El Programa Rotativo de los Bonos tendrá un plazo de vigencia que no excederá 10 años, contado desde la respectiva Fecha de Liquidación de la primera Serie del Programa, y el plazo de sus Series será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta. El plazo de vigencia del Programa aplica únicamente para la emisión de sus respectivos valores, por lo que no afecta la respectiva Fecha de Vencimiento ni los plazos de pago de capital e intereses que determine el Emisor en los términos y condiciones de los Bonos dentro del Programa. Al 31 de marzo de 2026, la relación monto total de esta Emisión sobre el patrimonio del Emisor es 0.99x. Los Bonos tendrán un valor nominal total en circulación de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00) moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma rotativa, desmaterializada, nominativa, registrada y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos. Los Bonos serán emitidos de manera rotativa en múltiples series (cada una, una “Serie”), las cuales podrán estar o no garantizadas, cuyos términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate, incluyendo, uso de fondos, factores de riesgo, Fecha de Oferta, monto, plazo, precio de colocación Tasas de Interés, Tasa de Sucesión (de ser aplicable), cronograma de amortización de capital, Fecha de Pago de interés y capital, Período de Interés, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, términos particulares de su redención anticipada (si tendrán o no penalidades por redención anticipada), serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente prospecto informativo, serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante la “Superintendencia del Mercado de Valores” o “SMV”) y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante la “Bolsa Latinoamericana de Valores” o “Latinex”) mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie. En el caso de que se trate de una Serie Subsiguiente Garantizada, las garantías que respaldará cada Serie Subsiguiente Garantizada podrán incluir, entre otras, fianzas, cesiones de créditos, hipotecas y anticresis, traspasos a título fiduciario, así como contratos de fideicomiso individuales. Las Series Subsiguientes que se emitan como series garantizadas podrán quedar garantizadas bajo el Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, de conformidad con lo que se establezca expresamente en los respectivos Suplementos y en los términos y condiciones de cada emisión, o bien bajo contratos de fideicomiso individuales constituidos para cada Serie Subsiguiente Garantizada. El detalle de los bienes y derechos que contendrá cada garantía o fideicomiso, el plazo para su otorgamiento y formalización, la entidad que fungirá como fiduciario, así como el (los) garante(s) de cada Serie Subsiguiente Garantizada y cierta información relevante de cada garante, los avalúos y demás documentos que se requieran, serán comunicados a la SMV y a Latinex con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que los mismos sean analizados y aprobados por la SMV, previo a la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente Garantizada. La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Texto Único No. 2-2010, Sección Garantías. Los Bonos podrán ser ofrecidos en el mercado primario por el 100% de su valor nominal, o un valor superior o inferior a su valor nominal, según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. La base para el cálculo de intereses será en base a un año de 360 días, dividido en 12 meses de 30 días cada mes (360/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeando hacia arriba).

La primera Serie de Bonos a ser emitida de conformidad con el presente Programa será la Serie A (en adelante la “Serie A” o los “Bonos Serie A”) y aquellas Series del Programa que se emitan con posterioridad a la Serie A se denominarán las Series Subsiguientes (cada una, una “Serie Subsiguiente” y, en conjunto, las “Series Subsiguientes” o los “Bonos de las Series Subsiguientes”).

Los Bonos Serie A tendrán los siguientes términos y condiciones específicos, según corresponda: (i) el monto de los Bonos Serie A será de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00); (ii) la Fecha de Vencimiento de los Bonos de la Serie A, será determinada por el Emisor y comunicada a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie; (iii) la fecha, periodicidad, y cronograma de amortizaciones (en caso de ser aplicable) del pago de capital de los Bonos Serie A será determinado por el Emisor y comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie; (iv) los Bonos Serie A devengarán intereses a partir de su Fecha de Liquidación y hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla; (v) la Tasa de Interés de los Bonos Serie A será determinada por el Emisor y comunicada a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie; (vi) Los términos particulares de la redención anticipada aplicables a la Serie A, serán determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo, el cual será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie, de conformidad con el procedimiento descrito en la Sección II.A.k del presente Prospecto Informativo; (viii) la Serie A y, de conformidad con lo que se establezca expresamente en los respectivos Suplementos y en los términos y condiciones de cada emisión, aquellas Series Subsiguientes que se emitan como series garantizadas y que queden específicamente garantizadas bajo dicho fideicomiso, estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía con Global Financial Funds Corp., en su calidad de fiduciario, a favor de los Tenedores Registrados la Serie A y de los Tenedores Registrados de aquellas Series Subsiguientes Garantizadas por dicho fideicomiso. La descripción completa de las garantías de las Series A puede encontrarse en la Sección III.G de este Prospecto. El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas será constituido para garantizar la Serie A y, de conformidad con lo que se establezca expresamente en los respectivos Suplementos y en los términos y condiciones de cada emisión, aquellas Series Subsiguientes que se emitan como series garantizadas y que queden específicamente garantizadas bajo dicho fideicomiso.

Aquellas Series Subsiguientes garantizadas se denominarán “Series Subsiguientes Garantizadas”. Aquellas Series Subsiguientes Garantizadas que el Emisor emita con anterioridad a la constitución de las garantías, de manera temporal y hasta tanto dichas garantías sean constituidas dentro de los plazos establecidos para ello, no contarán con garantía real para el pago de capital e intereses de los bonos de dichas Series Subsiguientes Garantizadas.

Los Bonos de la Serie A y de las Series Subsiguientes Garantizadas (para efectos del informe de calificación los “Bonos Corporativos Rotativos Garantizados”) cuentan con una calificación de riesgo local de PAA-. Los Bonos de las Series Subsiguientes No Garantizadas (para efectos del informe de calificación los “Bonos Corporativos Rotativos No Garantizados”) cuentan con una calificación de riesgo local de PABBB-. Ambas calificaciones fueron otorgadas por Pacific Credit Rating (PCR) en comité celebrado el 26 de junio de 2026. No obstante, **UNA CALIFICACIÓN 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 DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.

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

US\$	Precio al Público**	Gastos de la Emisión*	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	\$1,000.00	\$5.16	\$994.84
Total	\$50,000,000.00	\$257,865.19	\$49,742,134.81

* Incluye comisión de colocación. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores.

** Precio sujeto a cambios

Fecha de Oferta Inicial: 23 de julio de 2026

Fecha de Impresión: 20 de julio de 2026

Resolución No. SMV- 334-26 del 17 de julio de 2026


Global Bank Corporation
Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y
Transferencia


Global Values, S.A.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa


Global Financial Funds Corp
Fiduciario

DIRECTORIO

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.

Emisor
Street Mall, Oficina 510, Via Israel con Via Brasil
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 321-8100
Atención y Contacto SERI del Emisor: Greysa Carmona
greysa@ffproperties.net

GLOBAL BANK CORPORATION

Agente Estructurador
Torre Global Bank, Piso 9
Santa María Business District
Apartado Postal 0831-01843
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507)206-6612, Fax: (507)206-2007
Atención: Marcellisa Pérez López
marcellisa.perez@globalbank.com.pa

GLOBAL BANK CORPORATION

Agente de Pago, Registro y Transferencia
Torre Global Bank, Piso 9
Santa María Business District
Apartado Postal 0831-01843
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507)206-2000, Fax: (507)206-2007
Atención: Jessibel Sanmartín
jessibel.sanmartin@globalbank.com.pa

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Entidad de Registro
P.H. Global Plaza, Calle 50, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700; Fax: 501-1709
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.

Listado
Edificio Latinex, Primer Piso
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Apartado Postal 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 269-1966, Fax: (507) 269-2457
Atención: Olga Cantillo
bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.

Central de Custodia de Valores
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Edificio Latinex, Planta Baja
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105, Fax: (507) 214-8175
Atención: Lerzy Batista
operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

PACIFIC CREDIT RATING (PCR)

Calificadora de Riesgo
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 203-1474
Atención: Tatiana Torres
ttorres@ratingspcr.com

GLOBAL VALORES, S.A.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa
Torre Global Bank, Planta Baja
Calle 50
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado Postal 0831-01843
Teléfono: (507)206-2077, Fax: (507)263-3506
Atención: Luis Cargiulo
luis.cargiulo@globalbank.com.pa
www.glnhalvalores.com

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.

Agente Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A
Torre Global Bank, Planta Baja, Calle 50
Apartado Postal 0831-01843
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 206-2000 | Fax: 206-2007
Atención: Dayana Vega
dvega@globalbank.com.pa

ALEMÁN, CORDERO, GALINDO & LEE

Asesores Legales
2nd piso, Torre Humboldt, Calle 53,
Urbanización Marbella,
Panamá, República de Panamá
Apartado Postal 0819-09132
Teléfono: (507) 269-2620, Fax: (507) 264-3257
Atención: Rafael Marquinez
rmarquinez@alcogal.com
www.alcogal.com

ÍNDICE

I.	RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA	4
II.	FACTORES DE RIESGO	15
A.	DE LA OFERTA	15
B.	DEL EMISOR	19
C.	DEL ENTORNO	21
D.	DE LA INDUSTRIA	22
III.	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA	23
A.	DETALLES DE LA OFERTA	23
B.	PLAN DE DISTRIBUCION DE LOS BONOS	45
C.	MERCADOS	46
D.	GASTOS DE LA EMISION	46
E.	USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	47
F.	IMPACTO DE LA EMISION	47
G.	DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS	48
(IV)	INFORMACION DEL EMISOR	68
A.	HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR	68
B.	CAPITAL ACCIONARIO	68
C.	PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS	69
D.	DESCRIPCION DE NEGOCIOS	69
E.	DESCRIPCIÓN DE LA INDUSTRIA	69
G.	RESTRICCIONES MONETARIAS	70
H.	LITIGIOS LEGALES	70
I.	SANCIONES ADMINISTRATIVAS	70
J.	GOBIERNO CORPORATIVO	70
K.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	70
L.	PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO	70
M.	TECNOLOGIA, INVESTIGACION, DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	71
N.	MARCO LEGAL DEL EMISOR EN PANAMÁ	71
V.	ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	71
A.	RESUMEN DE LAS CIFRAS FINANCIERAS DEL EMISOR	71
B.	DISCUSION Y ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE OPERACIONES Y DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR PARA EL PERIODO AL 31 DE MARZO DE 2026	72
C.	ANALISIS DE PERSPECTIVAS DEL EMISOR	72
VI.	DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	73
A.	DIRECTORES Y EJECUTIVOS	73
B.	ASESORES LEGALES	73
C.	AUDITORES	74
D.	ASESORES FINANCIEROS	74
E.	COMPENSACIÓN	74
F.	EMPLEADOS	74
VII.	PROPIEDAD ACCIONARIA Y ACCIONISTAS PRINCIPALES	74
A.	IDENTIDAD Y NÚMERO DE ACCIONES	74
B.	CAMBIO DE CONTROL ACCIONARIO	75
VIII.	PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES	75
IX.	TRATAMIENTO FISCAL	75
A.	GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE BONOS	75
B.	INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS	76
X.	LEY APLICABLE	76
XI.	INFORMACIÓN ADICIONAL	76
XII.	ANEXOS	77

1. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA

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

Emisor:	Property Corporation (PROPCO) Inc., una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá.
Instrumento:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos emitidos en tantas Series como determine el Emisor, las cuales podrán estar o no garantizadas, registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, siempre y cuando se respete el monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00). El Programa Rotativo de Bonos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en Series en la medida que exista disponibilidad dentro del cupo total (alcance) registrado en la SMV y listado en Latinex. En ningún momento el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos de Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00). En la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido o redimido para emitir nuevos Bonos por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido. El término rotativo de este Programa no significa la rotación o renovación de Bonos ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada o vencimiento anticipado por incumplimiento detalladas en los mismos.
Monto del Programa Rotativo:	Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación no podrá exceder de Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en ningún momento. El valor nominal de esta Emisión representa 0.99 veces el patrimonio del Emisor al 31 de marzo del 2026.
Serie A:	El Emisor emitirá la Serie A, cuya Fecha de Oferta, monto, plazo, precio de colocación, Tasa de Interés, cronograma de amortización de capital, Fecha de Pago, Periodo de Interés, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, y términos particulares de redención anticipada como si tendrán o no penalidades por redención anticipada, así como la constitución de un fideicomiso de garantía para garantizar la Serie A y aquellas Series Subsiguientes que se emitan como series garantizadas y que, de conformidad con lo que se establezca expresamente en los respectivos Suplementos y en los términos y condiciones de cada emisión, queden específicamente garantizadas bajo este fideicomiso de garantía están establecidos en el presente Prospecto Informativo.
Series Subsiguientes:	El Emisor adicionalmente, podrá emitir Series Subsiguientes, cuyos términos y condiciones particulares, incluyendo, si son o no garantizadas, uso de fondos, factores de riesgo, Fecha de Oferta, monto, plazo, precio de colocación, Tasa de Interés, Tasa de Sucesión (de ser aplicable), cronograma de amortización de capital, Fecha de Pago, Periodo de Interés, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, términos particulares de redención anticipada de cada una de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) ser ofrecida(s), (si tendrán o no penalidades por redención anticipada), si estarán o no garantizadas, en el caso de que se trate una Serie Subsiguiente Garantizada, las garantías que tendrá cada Serie Subsiguiente Garantizada, incluyendo la constitución de uno o más fideicomiso(s) de garantía para garantizar dicha Serie Subsiguiente Garantizada, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomisos(s), así como el (los) garante(s) de cada Serie Adicional Garantizada y cierta información relevante de cada garante, Obligaciones de Hacer particulares adicionales y Obligaciones de No Hacer particulares adicionales,

	serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado. Estos términos y condiciones serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente.
Fecha de Oferta Inicial:	23 de julio de 2026.
Fecha de Liquidación	La Fecha de Liquidación es aquella fecha en que se produzca la liquidación de la respectiva Serie de Bonos ofrecidos en forma pública a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, conforme a los reglamentos aplicables de la misma, es decir, la fecha que el Emisor reciba valor por el Bono de que se trate. Serie A: La Fecha de Liquidación de los Bonos de la Serie A, será establecida mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie. Series Subsiguientes: La Fecha de Liquidación de cada una de las Series Subsiguientes a ser emitidas será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.
Denominación del Valor Nominal:	Los Bonos Corporativos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos.
Precio inicial de la oferta:	Los Bonos Corporativos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir, al 100% de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de primas o sobreprecio según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y a las condiciones del mercado.
Duración del Programa Rotativo:	El plazo de vigencia del Programa Rotativo será de diez (10) años contado a partir de la Fecha de Liquidación de la primera Serie del Programa.
Tasa de Interés:	<u>Serie A:</u> La Tasa de Interés de los Bonos de la Serie A podrá ser fija, variable o una combinación de estas a opción del Emisor, y la misma será determinada por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie. <u>Series Subsiguiente:</u> La Tasa de Interés de cada Serie Subsiguiente será determinada por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie. La Tasa de Interés para cada una de las Series Subsiguientes podrá ser fija, variable o una combinación de dichas a opción del Emisor. En caso de que alguna de las Series Subsiguientes tenga tasa de interés variable, según se determine por el Emisor mediante suplemento al Prospecto Informativo, los Bonos de dicha Serie Subsiguiente podrán devengar una Tasa de Interés equivalente a SOFR a Plazo a un (1), tres (3) o seis (6) meses, más un margen aplicable y podrá tener una tasa mínima y/o máxima. En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no pudiese determinar la Tasa SOFR a Plazo, ya sea por su indisponibilidad o porque la misma tasa de referencia cese de existir, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia utilizará la Tasa de Sucesión, en

vez de la Tasa SOFR a Plazo, como base para la determinación de la Tasa de Interés variable para cada una de las Series Subsiguientes a (1), tres (3) o seis (6) meses, más un margen aplicable y que podrá tener una tasa mínima y/o máxima.

Tasa de Sucesión

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés de los Bonos de cualquier Serie con tasa variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia le notifica al Emisor y a los Tenedores Registrados de los Bonos de la respectiva Serie con tasa variable, que ha ocurrido cualquier Evento de Reemplazo de la SOFR o SOFR a Plazo establecidos en la Sección III.A.d 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 el plazo indicado en la Sección III.A.d de este Prospecto Informativo, en ese caso, una Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, tendrá derecho a solicitarle al Agente de Pago, Registro y Transferencia la expedición de un Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos de la respectiva Serie con tasa variable.

Base de Cálculo

La base para el cálculo de intereses será en base a un año de 360 días, dividido en 12 meses de 30 días cada mes (360/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

Fecha de Vencimiento:

La Fecha de Vencimiento es aquella fecha en la cual el Saldo Insoluto a Capital de un Bono es exigible.

Serie A:

La Fecha de Vencimiento de los Bonos de la Serie A, será establecida mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Series Subsiguientes:

La Fecha de Vencimiento de cada una de las Series Subsiguientes a ser emitidas será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Pago de Capital:

Serie A:

La fecha, periodicidad y cronograma de amortizaciones (en caso de ser aplicable) del pago de capital de los Bonos Serie A será determinado por el Emisor y comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Series Subsiguientes:

Para cada una de las Series Subsiguientes, el cronograma de amortización (de haberlo), será determinado por el Emisor y comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Pago de Interés:

Serie A:

La Fecha de Pago de los intereses de los Bonos de la Serie A serán determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.



Series Subsiguientes:

La Fecha de Pago de los Bonos de las Series Subsiguientes, devengados sobre Saldo Insoluto a Capital de cada uno de los Bonos a ser emitidos y el Periodo de Interés serán determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Intereses Moratorios:

En caso de mora, ya sea respecto al pago del capital o los intereses de los Bonos, el Emisor pagará a los Tenedores Registrados, como única compensación e indemnización (independientemente de cualquier daño causado), intereses sobre dicha suma de capital o interés no pagado, según sea el caso, a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés más dos por ciento (2%) aplicable al Bono correspondiente, desde la fecha en la que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, hubiese vencido y fuese exigible hasta la fecha en la que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad.

Periodo Fiscal del Emisor

Año fiscal terminando el 31 de diciembre de cada año.

Garantía:

Series A:

La Serie A será una Serie Garantizada y estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía, el cual garantizará, inicialmente, la Serie A y aquellas Series Subsiguientes que se emitan como series garantizadas y que, de conformidad con lo que se establezca expresamente en los respectivos Suplementos y en los términos y condiciones de cada emisión, queden específicamente garantizadas bajo este fideicomiso de garantía, (el “Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas” o el “Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas”) con Global Financial Funds Corp. (el “Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas”) a favor de los Tenedores Registrados de la Serie A y de los Tenedores Registrados de aquellas Series Subsiguientes Garantizadas por dicho fideicomiso, el cual será constituido por el Emisor en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, y el cual contendrá los siguientes bienes y derechos, entre otros:

- a) Aporte(s) inicial(es) por la suma de US\$500.00, a razón de US\$500.00 para cada cuenta fiduciaria y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas;
- b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas del Hotel Hilton las cuales conforman el Hotel Hilton Panamá ubicado en el Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, así como cualesquiera otras que se puedan incorporar como garantía bajo la referida hipoteca y anticresis;
- c) Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las Fincas del Hotel Hilton y que no sea inferior al 100% del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A y de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas;
- d) Cesión irrevocable e incondicional de los Pagos provenientes del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración (ver Sección III.G.2);
- e) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, con aprobación de éste, para que queden

sujetos al Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas;

Series Subsiguientes Garantizadas:

Cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas estarán garantizadas por un contrato de fideicomiso individual, y el detalle de los bienes y derechos que contendrá cada fideicomiso, así como el plazo para el otorgamiento de cada fideicomiso y para la formalización de las garantías que correspondan, avalúos y demás documentos que se requieran para la constitución de la garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomisos(s), así como el (los) garante(s) de cada Serie Subsiguiente Garantizada y cierta información relevante de cada garante, será determinado por el Emisor, según sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada uno de los contratos de fideicomisos individuales que garantizan cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas serán remitidos por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que los mismos sean analizados y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores. Luego de contar con la respectiva aprobación y autorización el Emisor podrá ofertar la Serie Subsiguiente Garantizada respectiva. La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Texto Único No. 2-2010, Sección Garantías.

Uso de los Fondos:

Programa

Serie A:

Los fondos netos recaudados por la Emisión serán utilizados para el refinanciamiento de un préstamo otorgado por Global Bank Corporation, a favor del Emisor, el cual a la fecha de este prospecto tiene un saldo de Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Series Subsiguientes:

El uso de los fondos de cada Serie Subsiguiente será determinado por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

**Forma de los Bonos,
Denominación y Titularización:**

Los Bonos serán consignados y transferidos a través de Latinclear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir Bonos a favor de dichas centrales de valores, en forma nominativa, rotativa, desmaterializada, registrada y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, y en dicho caso, la expedición, el registro y la transferencia de los valores o de los derechos bursátiles correspondientes, estarán sujetos a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de las centrales de custodia en la cual se haya consignado.

Los Bonos estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta de Valores establecido en el Capítulo III del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con Latinclear. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes).

Redención Anticipada:

Serie A:

Cualquier término particular de la redención anticipada aplicables a la Serie A, será determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo, el cual será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Series Subsiguientes:

Los términos particulares de la redención anticipada (incluyendo, entre otros, si tendrán o no penalidades por redención anticipada) serán determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

El Emisor podrá, a su entera discreción, redimir total o parcialmente los Bonos en forma anticipada, en cualquier Día Hábil (cada una, una Fecha de Redención Anticipada). En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de Cien Mil Dólares (US\$100,000.00) e incrementos de Cien Dólares (US\$100.00) o sus múltiplos por encima de dicha suma, a menos que el Saldo Insoluto de 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 de la Serie correspondiente. 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 el orden inverso al vencimiento de dicha suma. Cada Redención Anticipada se aplica a cada una de las Series de acuerdo con el orden de su Fecha de Liquidación y hasta tanto sean canceladas la totalidad de las Series. En caso de que el Emisor ejerza su derecho y/o cumpla su obligación de redimir en forma anticipada total o parcialmente los Bonos, el Emisor se lo comunicará al Agente de Pago, Registro y Transferencia por escrito, y éste a su vez a los Tenedores Registrados y al Fiduciario con no menos de cuatro (4) días calendarios de anterioridad a la respectiva Fecha de Redención Anticipada. El Emisor notificará a la SMV y a Latinex, con no menos de cinco (5) Días Hábiles de anterioridad a la respectiva Fecha de Redención Anticipada su intención de redimir total o parcialmente Bonos, mediante un hecho de importancia que se remitirá a través del SERI.

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:

a) **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) y el Título II de la Ley 67 de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores, 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 literal e del artículo 701 del Código Fiscal, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas que constituyan renta gravable en la República de Panamá, 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. 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, a opción del contribuyente, podrá ser devuelto en efectivo o como crédito fiscal para el pago de tributos administrados por la Dirección General de Ingresos. 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 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 literal e del artículo 701 del Código Fiscal en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

b) 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) y el Titulo II de la Ley 67 de 2011, 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 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, 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 tal 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.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos. (Ver Sección IX del presente Prospecto Informativo).

Agente Estructurador:	Global Bank Corporation (" <u>Global Bank</u> ")
Suscriptor:	Global Bank Corporation (el "<u>Suscriptor</u>") ha emitido un compromiso de suscribir la totalidad de los Bonos Serie A, es decir, hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00) de los Bonos de la Serie A. El compromiso de suscripción conlleva la compra de Bonos de la Serie A por parte del Suscriptor, bajo los términos fijados, a un precio del cien por ciento (100%) del valor nominal, siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo 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 Latínex para listar la Emisión, entre otros, según el Contrato de Suscripción de los Bonos de la Serie A, suscrito entre el Emisor y el Suscriptor.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa:	Global Valores, S.A. (" <u>Global Valores</u> ")
Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A:	Global Financial Funds Corp. ("<u>Global Financial Funds Corp.</u>") El Fiduciario estará obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A. Su dirección es: Torre Global Bank, Calle 50, Planta Baja, Apartado Postal 0831-01843, Panamá, República de Panamá.
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Global Bank Corporation (" <u>Global Bank</u> ")
Modificaciones y Cambios:	Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos (los "<u>Tenedores Registrados</u>") para remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y documentos relacionados con este Programa, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Estos cambios no podrán en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. En el caso de cualquier otra modificación, cambio o dispensas 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:

Generales del Programa

Para otorgar cualquier dispensa al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer (ver Sección III.A.n) y/o de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.o) Generales, se requiere la autorización expresa y por escrito de los Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de todas las Series del Programa emitidas y en circulación, en un momento determinado (la “Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa”).

Series A

Para modificar los Términos y Condiciones de los Bonos de la Serie A, así como para dispensar al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer (ver Sección III.A.n), de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.o) Particulares, de sus Obligaciones Financieras (ver Sección III.A.p), y/o de aquellas relacionadas a Eventos de Incumplimiento, respecto de la Serie A, se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a capital de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación, en un momento determinado (la “Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A”); salvo que se refiera a cambios relacionados con la tasa de interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas estos que requerirán el voto favorable de aquellos Tenedores Registrados que representen al menos sesenta y seis por ciento (66%) del Saldo Insoluto a capital de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación, en un momento determinado (la “Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A”).

Series Subsiguientes

Para modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Corporativos de cada Serie Subsiguiente, así como para dispensar al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer (ver Sección III.A.n), de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.o) Particulares, de sus Obligaciones Financieras (ver Sección III.A.p) y/o de aquellas relacionadas a Eventos de Incumplimiento respecto de cada Serie Subsiguiente, se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a capital de la Serie Subsiguiente a modificar, en un momento determinado (la “Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular”); salvo que se refiera a cambios relacionados con la tasa de interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas estos que requerirán el voto favorable de aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el sesenta y seis por ciento (66%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación de la Serie Subsiguiente a modificar, en un momento determinado (la “Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular”).

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección enmienda, o dispensa de los términos de los Bonos Corporativos será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

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.

Asesores Legales:	Alemán, Cordero, Galindo & Lee (“ <u>ALCOGAL</u> ”).
Ley Aplicable:	República de Panamá.
Listado:	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Registro:	Resolución No. SMV- 334-26 del 17 de julio de 2026.
Calificadora de Riesgo:	Pacific Credit Rating (PCR)

Calificación de Riesgo:	Bonos de la Serie A y de las Series Subsiguientes Garantizadas: PAA-. Bonos de las Series Subsiguientes No Garantizadas: PABBB+.
Jurisdicción:	Los Bonos se registrarán por las Leyes de la República de Panamá.
Principales Riesgos de la Emisión:	Los principales riesgos de la Emisión incluyen: A. De la Oferta

1. Programa

a. Riesgo de uso de fondos

Los fondos netos recaudados por los Bonos Serie A serán utilizados para el refinanciamiento de un préstamo otorgado por Global Bank Corporation a favor del Emisor, el cual a la fecha de este prospecto tiene un saldo de Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El uso de fondos de las Series Subsiguientes Garantizadas y/o las Series Subsiguientes no garantizadas serán determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

b. Riesgo de Prelación

Aquella(s) Serie(s) de los Bonos que sean garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores Registrados de dichas Series constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor. El Emisor podrá emitir Series Subsiguientes no garantizadas las cuales, no gozarán de garantía y estarán sujetas a la prelación establecidas por las leyes aplicables.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, en el caso de las Series garantizadas, hasta el valor de las garantías, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en casos de quiebra, reorganización o concurso de acreedores. En caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, la Emisión no tendrá prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio.

2. Serie A

a. Riesgo por Ausencia Temporal de la Constitución de la Garantía Real por parte del Emisor

Los Bonos de la Serie A a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos de las Series A.

b. Riesgo por valoración de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de las Fincas del Hotel Hilton que garantizan los Bonos de la Serie A, y de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a los Bonos de las Series A y a los Bonos y de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas. Según el Informe de Avalúo fechado 26 de enero de 2026, realizado por Avance, las Fincas del Hotel Hilton cuentan con un valor de venta rápida de US\$101,556,000.00.

c. **Riesgo respecto al perfeccionamiento de la cesión de los Pagos provenientes del Contrato de Arrendamiento de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos de la Serie A**

Hasta tanto no se logre el perfeccionamiento de la cesión a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas de los Pagos provenientes del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton dadas en garantía de los Bonos de las Series A y de los Bonos y de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, si el Arrendatario por alguna razón efectúa algún pago al arrendador, dicho pago se consideraría como bueno aun cuando el mismo no se le haya hecho al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A.

3. Series Subsiguientes

d. **Riesgo de determinación de ciertos términos y condiciones de las Series Subsiguientes**

Ciertos términos y condiciones particulares de cada una de las Series Subsiguientes del Programa de Bonos que se emitan con posterioridad a la Serie A, sean o no garantizadas, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente prospecto informativo, serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente de que se trate.

B. Del Emisor

Riesgo de Ausencia de historial operativo del Emisor

No será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una sociedad anónima constituida con el fin de servir como emisor de los Bonos Corporativos y ser propietaria de las Fincas del Hotel Hilton.

Ausencia de principios y procedimientos de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado a lo interino de su organización las reglas o procedimiento de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que implica que podrán existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de

gobierno corporativo mencionados en el referido Acuerdo No. 12-2003, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

C. Del Entorno

Regulación

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio de la República de Panamá, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor, sus Empresas Relacionadas. A través del Órgano Legislativo o el Ejecutivo de la República de Panamá pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

Riesgo de política o régimen fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor, sus Empresas Relacionadas, o los Compradores.

D. De la Industria

Naturaleza y competencia del negocio

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos. Salvo por los pagos que recibe por virtud del Contrato de Arrendamiento, el Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional.

Corridas bancarias

La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

Riesgo de Cambios en las Regulaciones o Legislación

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

Riesgo por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde opera una de las Empresas Relacionadas al Emisor, The Iron Tower, Corp., existe riesgo de volatilidad debido a: (i) fluctuaciones en la demanda turística nacional e internacional, (ii) variaciones en las tarifas de hospedaje y ocupación por cambios en la oferta y demanda, (iii) impacto de eventos globales como pandemias o crisis económicas que afectan el turismo, (iv) altos costos de mantenimiento y operación.

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o el rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos Corporativos deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de repago de los Bonos Corporativos.

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

La inversión en los Bonos Corporativos constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores de riesgo y demás términos y condiciones establecidos en los Bonos Corporativos y en este Prospecto Informativo.

Los principales factores de riesgo que podrían afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión incluyen los siguientes:

A. DE LA OFERTA

1. Programa

a. Riesgo de uso de fondos

Los fondos netos recaudados por los Bonos Serie A serán utilizados para el refinanciamiento de un préstamo otorgado por Global Bank Corporation a favor del Emisor, el cual a la fecha de este prospecto tiene un saldo de Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El uso de fondos de las Series Subsiguientes Garantizadas y/o las Series Subsiguientes no garantizadas serán determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

b. Riesgo de Prelación

Aquella(s) Serie(s) de los Bonos que sean garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores Registrados de dichas Series constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor. El Emisor podrá emitir Series Subsiguientes no garantizadas las cuales no gozarán de garantía y estarán sujetas a la prelación establecidas por las leyes aplicables.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, en el caso de las Series garantizadas, hasta el valor de las garantías, y en general, por las prelación establecidas por las leyes aplicables en casos de quiebra, reorganización o concurso de acreedores. En caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, la Emisión no tendrá prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio.

c. Ausencia de un Fondo de Amortización

El pago de los intereses y capital de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas y de los Bonos de las Series Subsiguientes no garantizadas no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el Servicio de Deuda Financiera o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital de los Bonos de la Serie A, de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas y de los Bonos de las Series Subsiguientes no garantizadas.

d. Condiciones Financieras

Los términos y condiciones de los Bonos contienen acuerdos y restricciones financieras, según se detallan, principalmente, en las Secciones III.A.o., III.A.p. y III.A.s de este Prospecto Informativo, que podrían limitar la flexibilidad financiera y operativa del Emisor.

e. **Vencimiento Anticipado**

La presente Emisión de Bonos conlleva ciertas circunstancias que podrían constituir un Evento de Incumplimiento, respecto de cada una de las Series del Programa, las cuales en el caso que se suscite alguna de ellas, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido una o más Series del Programa, tal y como se describe en la Sección III.a.u de este Prospecto Informativo.

f. **Ausencia de Liquidez del Mercado Secundario**

El mercado de valores panameño es pequeño y poco desarrollado. No existe un gran número de inversionistas institucionales e inversionistas en general que facilite la venta de valores de manera permanente. Por ende, un Tenedor Registrado que desee vender sus Bonos podría no encontrar compradores para ellos en ese momento.

Los Bonos se ofrecerán tanto a personas naturales como a instituciones. Los accionistas, directores, dignatarios y demás empleados del Emisor tendrán derecho a ser Tenedores Registrados de los Bonos. Adicionalmente, no existe limitación en cuanto al número de Tenedores Registrados o porcentaje de tenencia de los títulos valores, lo cual puede afectar su liquidez.

g. **Modificación de Términos y Condiciones y Dispensa de Obligaciones**

El Emisor podrá modificar en cualquier momento los términos y condiciones de esta Emisión y/o la documentación que ampara esta Emisión, y podrá ser dispensado en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer, Obligaciones Financieras, y podrá ser dispensado respecto de Evento de Incumplimiento, y las condiciones de aprobación para dichas Modificaciones, Cambios y/o Dispensas serán las establecidas en la Sección III.A.m de este Prospecto Informativo. Los Tenedores deberán considerar que una dispensa podría liberar al Emisor del cumplimiento de obligaciones relevantes, y que las decisiones aprobadas por las mayorías requeridas vincularán a la totalidad de los Tenedores, incluyendo a quienes hayan votado en contra.

h. **Riesgo de Tasa de Interés**

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series de que se trate podrá ser fija, variable o una combinación de dichas a opción del Emisor. Por lo tanto, en el caso de ser fija, y que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de tasas de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos de la(s) Serie(s) de que se trate, el inversionista podría perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior.

i. **Riesgo de Período de Vigencia del Programa Rotativo**

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos y sus Series tendrán un plazo de vigencia definido; el cual no podrá ser mayor a diez (10) años.

j. **Riesgo de Partes Relacionadas**

El Agente Estructurador, Suscriptor de los Bonos de la Serie A y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es la misma entidad, Global Bank Corporation.

Global Valores, S.A. Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, y Global Financial Funds Corp., Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y, posiblemente, fiduciario de los fideicomisos de garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas que se emitan a futuro, forman parte del mismo grupo económico de Global Bank Corporation, el cual es Agente Estructurador, Suscriptor de los Bonos de la Serie A, y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

k. **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 ya realizada.

l. Riesgo de Liquidez

El índice de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes del Emisor al 31 de marzo de 2026 es de 0.99x. La falta de liquidez del Emisor puede afectar el pago de las obligaciones bajo el Programa.

m. Ausencia de Razón de Cobertura sobre los Bienes Fideicomitidos

Si bien las obligaciones derivadas de los Bonos de las Series garantizadas podrán estar garantizadas mediante un fideicomiso de garantía constituido sobre determinados bienes inmuebles, los términos y condiciones de la Emisión no establecen una razón de cobertura mínima entre el valor de dichos bienes y el saldo insoluto de los Bonos. El Emisor no está obligado a mantener una relación predeterminada entre ambos, ni a aportar bienes adicionales, sustituirlos o efectuar amortizaciones extraordinarias si el valor de la garantía disminuye respecto del saldo insoluto.

El valor de los bienes fideicomitidos puede verse afectado por fluctuaciones del mercado inmobiliario, deterioro físico, cambios regulatorios o tributarios, contingencias ambientales y condiciones macroeconómicas generales. En un eventual escenario de ejecución, el producto obtenido podría resultar inferior al saldo insoluto de los Bonos, sus intereses y gastos asociados, en cuyo caso los Tenedores Registrados concurrirán por el déficit como acreedores comunes del Emisor.

2. Serie A

a. Riesgo de Pago de Intereses y Capital

La fuente principal de ingresos del Emisor para realizar pagos de los intereses y capital de los Bonos, dependerá, en el caso de los Bonos de la Serie A, sustancialmente del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton.

b. Riesgo por Ausencia Temporal de la Constitución de la Garantía Real por parte del Emisor

Los Bonos de la Serie A, a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos de la Serie A.

c. Riesgo respecto a los bienes inmuebles que afecta la posible constitución de la garantía hipotecaria y anticrética por parte del Emisor

Durante el período comprendido entre la fecha del presente Prospecto Informativo y la inscripción de la hipoteca y anticresis en el Registro Público de Panamá, las Fincas del Hotel Hilton podrían verse afectadas por embargos, secuestros, medidas cautelares u otros, lo cual podría impedir o retrasar la constitución de la hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.

d. Riesgo de Cesión Tardía de Pagos del Emisor

El Emisor cuenta con un plazo de hasta sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A para formalizar y suscribir un contrato maestro de cesión irrevocable e incondicional de los Pagos correspondientes al Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton.

e. Riesgo por valoración de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos de las Series A y de los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de las Fincas del Hotel Hilton, que garantizan los Bonos de la Serie A, y los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a los Bonos de la Serie A. Según el Informe de Avalúo fechado 26 de enero de 2026, realizado por Avance, las Fincas del Hotel Hilton cuentan con un valor de venta rápida de US\$91,400,400.00

f. Riesgo respecto al perfeccionamiento de la cesión de los Pagos provenientes al Contrato de Arrendamiento de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos de las Series A y de los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas

Hasta tanto no se logre el perfeccionamiento de la cesión a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A, de los Pagos provenientes del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton dadas en garantía de los Bonos de la Serie A y los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas de la Emisión, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, si el Arrendatario por alguna razón efectuará algún pago al Emisor, en su calidad de arrendador de las Fincas del Hotel Hilton, dicho pago se consideraría como bueno aun cuando el mismo no se le haya hecho al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.

g. **Riesgo del valor de la garantía de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas**

Las Fincas del Hotel Hilton a ser otorgadas en garantía de los Bonos de la Serie A, y los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, podrán sufrir una pérdida de valor producto de las fluctuaciones cíclicas de la industria inmobiliaria, así como cambios en el valor comercial y sus mejoras debido al riesgo de zonificación. Dichos bienes inmuebles constituyen parte del giro normal de negocios del Emisor, por consiguiente, serán ofrecidos en arrendamiento. Lo que representa que dichos bienes serán expuestos a deterioro desgaste y obsolescencia. Esta realidad podría tener como consecuencia que en determinado momento las Fincas del Hotel Hilton dadas en garantía de los Bonos de la Serie A, y los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, no sean suficientes para cubrir el saldo de los Bonos de la Serie A.

h. **Disminución General del valor de bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas**

Una disminución importante de los precios de alquiler de las Fincas del Hotel Hilton a ser otorgadas en garantía de los Bonos de la Serie A, y los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, puede afectar adversamente la capacidad de pago de los Bonos de la Serie A.

i. **Renovación del Contrato de arrendamiento de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas**

No existe garantía de que el Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton que garantizará los Bonos de la Serie A, y los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, será renovado en su fecha de expiración ni que los términos y condiciones de renovación sean similares a los actuales. Si a su vencimiento el Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton a ser otorgado en garantía de los Bonos de la Serie A, y los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, no es renovado o reemplazado en términos y condiciones similares a los actuales se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos de la Serie A.

j. **Riesgo de Competencia - Disminución General de los precios de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas**

Existe la posibilidad de que el mercado en el que compete el Emisor y sus Empresas Relacionadas, se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles hoteleros y, como consecuencia, el arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton a ser otorgadas en garantía de los Bonos de la Serie A, y los Bonos de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.

k. **Riesgo de Redención Anticipada**

Los términos particulares de la redención anticipada aplicables a la Serie A, serán determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo, el cual será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Esto implica que si las tasas de interés del mercado bajan, en respecto a los niveles de tasas de interés vigentes en el momento en el que se emitieron los Bonos de la Serie A, el Emisor podría redimir dichos Bonos de la Serie

A para refinanciarse, en cuyo caso los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A podrían perder la oportunidad de recibir una tasa de interés superior. Dicha redención anticipada puede o no tener penalidades por lo cual depende en exclusiva de los términos definidos para los Bonos de la Serie A, ya sea mediante el presente Prospecto Informativo o mediante Suplemento Informativo a este Prospecto Informativo. Por otro lado, si un inversionista adquiriese los Bonos de la Serie A por un precio superior a su valor nominal, y se llevase a cabo una redención anticipada de los mismos por parte del Emisor a un precio inferior, el rendimiento para el inversionista podría ser afectado negativamente.

l. Para la Serie A Riesgo por Transacciones con Partes Relacionadas

Tanto el Emisor como el Arrendatario son parte de un grupo de empresas relacionadas que operan bajo una administración conjunta, las cuales llevan a cabo transacciones comerciales entre sí. Dichas transacciones comerciales mantienen diversas tasas de interés y su repago dependerá del flujo de efectivo que se derive, en concepto de canon de arrendamiento, del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton suscrito con el Arrendatario.

m. Riesgo derivado de la compartición de la garantía con Series Subsiguientes Garantizadas

Los bienes y derechos que integran el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas garantizan actualmente los Bonos de la Serie A. No obstante, de conformidad con los términos del Prospecto Informativo y del contrato de fideicomiso, el Emisor podrá incorporar futuras Series Subsiguientes como Series Subsiguientes Garantizadas mediante la emisión y aceptación por el Fiduciario de un Certificado de Serie Subsiguiente Garantizada Adicional.

En la medida en que se incorporen Series Subsiguientes Garantizadas bajo el mismo Fideicomiso, los bienes y derechos dados en garantía respaldarán no solo la Serie A, sino también dichas Series Subsiguientes Garantizadas, en igualdad de condiciones y sin preferencia entre ellas.

En consecuencia, el monto total de obligaciones garantizadas bajo el Fideicomiso podría incrementarse en el futuro. En un escenario de ejecución de la garantía, el producto de la realización de los bienes fideicomitidos sería aplicado conforme a los términos del contrato de fideicomiso a favor de todas las Series garantizadas, lo cual podría resultar en que el valor de la garantía disponible para cubrir la Serie A no sea suficiente para satisfacer íntegramente el saldo adeudado bajo dicha Serie.

3. Series Subsiguientes

a. Riesgo de determinación de ciertos términos y condiciones de las Series Subsiguientes

Ciertos términos y condiciones particulares de cada una de las Series Subsiguientes del Programa de Bonos que se emitan con posterioridad a la Serie A, sean o no garantizadas, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente prospecto informativo, serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente de que se trate.

b. Riesgo por Ausencia Temporal de la Constitución de la Garantía por parte del Emisor y los garantes de las Series Subsiguientes.

Los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos de las Series Subsiguientes.

B. DEL EMISOR

Riesgo de Ausencia de historial operativo del Emisor

Al momento del registro de la Emisión, no será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una sociedad anónima constituida con el fin de servir como emisor de los Bonos Corporativos y ser propietaria de las Fincas del Hotel Hilton. El Emisor no cuenta con personal y la única operación que representa una fuente de ingresos es el Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton. El Emisor es una empresa que mediante el Contrato de Arrendamiento se dedica a arrendar las Fincas del Hotel Hilton al Arrendatario. Por ende, el Emisor no cuenta con estadísticas o información financiera histórica que provea bases para el análisis fundamental; y el Emisor dependerá directamente de los resultados de las empresas relacionadas, específicamente del Arrendatario que, a su vez, es quien le paga el Emisor los cánones de arrendamiento bajo el Contrato de Arrendamiento, para cumplir con sus obligaciones de conformidad con la presente Emisión.

A la fecha de este prospecto informativo, salvo por su actividad como arrendador de las Fincas del Hotel Hilton a The Iron Tower Corp., el Emisor no cuenta con operaciones rentables por tratarse de una sociedad recientemente constituida.

Riesgo de Razones Financieras: Apalancamiento de deuda y Rentabilidad

Razón ROA: La razón ROA del Emisor para el período auditado del 31 de diciembre de 2025 era de 3.57%, mientras que al 31 de marzo de 2026 era de 1.55%.

Razón ROE: La razón ROE del Emisor para el período auditado del 31 de diciembre de 2025 era de 4.42%, mientras que al 31 de marzo de 2026 era de 3.08%.

Razón de Apalancamiento: La razón de pasivos financieros entre patrimonio para el período auditado del 31 de diciembre de 2025 era de 0.2x, mientras que al 31 de marzo de 2026 era de 1.0x. De colocarse la totalidad de la Emisión, la razón de pasivos financieros entre patrimonio al 31 de diciembre de 2025 era de 0.8x, mientras que al 31 de marzo de 2026 era de 1.0x.

Riesgo de tasa de interés

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés.

En caso de darse incrementos de las tasas de interés internacionales, el costo de fondeo del Emisor podría aumentar. Si dicho incremento en el costo de fondos no puede ser reflejado en las tasas cobradas a los clientes por presiones de mercado y competencia, los márgenes de utilidad del Emisor podrían verse afectados. Por otro lado, en caso de que el Emisor pueda aumentar las tasas cobradas a sus Empresas Relacionadas, esto podría resultar en una mayor morosidad en los préstamos.

Los Bonos de las Series Subsiguientes podrían tener una tasa fija, en cuyo caso si el Emisor llegase a emitir Series Subsiguientes que paguen tasa fija y las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigente al momento en que se emitieron dichas Series, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

Volatilidad de los precios de la materia prima, el costo de la mano de obra o fluctuación del costo de la materia prima y/o el costo de la mano de obra para la producción

La volatilidad en los precios de las materias primas y el costo de la mano de obra no afecta directamente al Emisor, sin embargo, se pudiesen ver afectados algunas de sus Empresas Relacionadas, lo que pudiese tener un impacto negativo en el Emisor.

Ausencia de principios y procedimientos de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado a lo interino de su organización las reglas o procedimiento de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que implica que podrán existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el referido Acuerdo No. 12-2003, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

Riesgo de mercado

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor, sus Empresas Relacionadas, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: (i) El desempeño de la economía panameña y global, y (ii) oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de hotelería, de oficinas y locales comerciales similares.

Riesgo de fuentes externas de ingresos

El Emisor no tendrá fuentes externas e ingresos.

Riesgo de crédito operativo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente al arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton, de su propiedad, a The Iron Tower, Corp., una de sus Empresas Relacionadas. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con líneas de crédito operativas para obtener la liquidez necesaria para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de la deuda. No obstante, lo anterior, el Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en períodos de desaceleración económica.

Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente al arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton, de su propiedad, a The Iron Tower Corp., una de sus Empresas Relacionadas. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de la deuda.

No obstante, lo anterior, el Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en periodos de desaceleración económica.

Riesgo operacional

Las actividades del Emisor se limitan actualmente al arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton, de su propiedad, a The Iron Tower Corp., una de sus Empresas Relacionadas. Si bien existe un Contrato de Arrendamiento sobre las Fincas de Hotel Hilton, no existe garantía de que The Iron Tower Corp. pueda mantener el nivel de ocupación de la mayoría o la totalidad del hotel.

Riesgos por exposición de activos físicos a Desastres Naturales o Siniestros

Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, puedan tener un impacto adverso considerable en los bienes inmuebles que pudiesen servir de garantía a la presente emisión, incluyendo las Fincas del Hotel Hilton.

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos de propiedad del Emisor o causar la interrupción del arrendamiento de los activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes inmuebles otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, condición financiera y resultados operativos de The Iron Tower, Corp., Arrendatario de las Fincas del Hotel Hilton bajo el Contrato de Arrendamiento, y por consiguiente, afectando el pago que debe recibir el Emisor en concepto de canon de arrendamiento y por ende la capacidad de la presente Emisión.

Detalle de valores registrados y en circulación

El Emisor no mantiene valores registrados ni en circulación.

Riesgo fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco fiscal aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

Riesgo de Reducción Patrimonial

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

Riesgo por ausencia de prestamista de último recurso

A falta de un prestamista de último recurso, la liquidez del Emisor podría verse afectada en caso de que las operaciones del Emisor se vean interrumpidas, la liquidez se vea comprometida y exista una falta de disponibilidad de crédito.

Riesgo de competencia

Existe la posibilidad de que el mercado en el que compete The Iron Tower, Corp., una de las Empresas Relacionadas del Emisor, se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles hoteleros, y como consecuencia los flujos en concepto de arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton, lo cual podría afectar adversamente la capacidad de pago de la presente Emisión.

C. DEL ENTORNO

Riesgo País

Las operaciones del Emisor y sus Empresas Relacionadas están ubicadas principalmente en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones relacionadas con los Bonos, dependerán principalmente de las condiciones políticas y económicas que prevalezcan en Panamá.

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: (i) **Política fiscal**: Conjunto de medidas e instrumentos que utiliza el Estado para recaudar los ingresos necesarios para el funcionamiento del sector público. Cambios en la política fiscal pueden afectar la carga fiscal del Emisor reduciendo así su rentabilidad y capacidad de servir la deuda financiera; (ii) **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; (iii) **Políticas de rentas**: El Estado tiene la capacidad de determinar los salarios mínimos lo que pudiese generar inflación y afectar los precios del conjunto de la economía.

Factores políticos

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales del Emisor.

Regulación

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio de la República de Panamá, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor o sus Empresas Relacionadas. A través del Órgano Legislativo o el Ejecutivo de la República de Panamá pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

Riesgo de política o régimen fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o sus Empresas Relacionadas.

Riesgo cambiario

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

Riesgo de inflación

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de salarios, bienes, servicios y productos que tenga como consecuencia una caída en el poder adquisitivo del dinero.

Riesgo jurisdiccional

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o sus Empresas Relacionadas.

Condiciones Políticas

La condición financiera del Emisor podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras 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 rígido código laboral, subsidios de electricidad relacionados con el aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, entre otros. Las acciones que pueda tomar el gobierno panameño están fuera del alcance del Emisor y podrían afectar adversamente la condición financiera del Emisor.

D. DE LA INDUSTRIA

Naturaleza y competencia del negocio

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos. Salvo por los pagos que recibe por virtud del Contrato de Arrendamiento, el Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional. El éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para la ocupación de las Fincas del Hotel Hilton. Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá, de manera incidental y sin que ello constituya su actividad principal, extender facilidades de crédito a sus Empresas Relacionadas.

Condiciones de competencia

Existen otros proyectos que compiten con los bienes inmuebles a ser otorgados en garantía. Las disponibilidades de estos y otros desarrollos inmobiliarios de hoteles en el futuro podrían causar que el volumen de ocupación de los bienes otorgados en garantía se reduzca en la medida en que uno o más potenciales arrendatarios opten por arrendar inmuebles en otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado de inmuebles hoteleros podría resultar en la negociación de arrendamientos en términos menor favorables para el Emisor, sus Empresas Relacionadas.

Corridas bancarias

La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

Riesgo de Cambios en las Regulaciones o Legislación

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

Riesgo por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde operan una de las Empresas Relacionadas del Emisor, The Iron Tower, Corp., existe riesgo de volatilidad debido a: (i) fluctuaciones en la demanda turística nacional e internacional, (ii) variaciones en las tarifas de hospedaje y ocupación por cambios en la oferta y demanda, (iii) impacto de eventos globales como pandemias o crisis económicas que afectan el turismo, (iv) altos costos de mantenimiento y operación.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A continuación, se presentan los detalles de la oferta y los términos y condiciones de la Emisión.

A. DETALLES DE LA OFERTA

La Junta de Accionistas de Property Corporation (Propco) Inc. según consta en una certificación del presidente de fecha de 12 de enero de 2026, autorizó la Oferta Pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Property Corporation (Propco) Inc. por una suma de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo, bajo un programa rotativo en el cual los Bonos emitidos y en circulación no podrán exceder la suma antes indicada en un solo momento, sujeto al registro de los mismo en la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado en la Bolsa Latinoamericana de Valores.

El Programa Rotativo de los Bonos y sus Series tendrán un plazo de vigencia definido que no excederá 10 años contados desde la respectiva Fecha de Liquidación de la primera Serie del Programa, por lo que el presente programa cuenta con un periodo de disponibilidad de plazo determinado. El plazo de sus Series será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta. El plazo de vigencia del Programa aplica únicamente para la emisión de sus respectivos valores, por lo que no afecta la respectiva Fecha de Vencimiento ni los plazos de pago de capital e intereses que determine el Emisor en los términos y condiciones de los Bonos dentro del Programa.

Los Bonos tendrán un valor nominal total de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00) moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos.

Los Bonos Corporativos serán emitidos de manera rotativa en múltiples series, las cuales podrán estar o no garantizadas.

La primera Serie de Bonos a ser emitida de conformidad con el presente Programa será la Serie A. Los Bonos de la Serie A serán emitidos inicialmente por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cuyos términos y condiciones se establecen en el presente Prospecto Informativo.

Para todas las Series de Bonos que se emitan con posterioridad a la Serie A (cada una, una “Serie Subsiguiente”), sean o no garantizadas, cuyos términos y condiciones particulares de cada Serie Subsiguiente de que se trate, incluyendo, si es o no garantizada, uso de fondos, factores de riesgo, Fecha de Oferta, montos, plazo, precio de colocación Tasas de Interés, Tasa de Sucesión (de ser aplicable), cronograma de amortización de capital, Fecha de Pago de interés y capital, Período de Interés, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, los términos particulares de su redención anticipada (si tendrán o no penalidades por redención anticipada), , serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente prospecto informativo, serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días

Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente de que se trate. En el caso de que se trate de una Serie Subsiguiente Garantizada, las garantías que respaldará cada Serie Subsiguiente Garantizada podrán incluir, entre otras, fianzas, cesiones de créditos, hipotecas y anticresis, traspasos a título fiduciario, así como contratos de fideicomiso individuales. Las Series Subsiguientes que se emitan como series garantizadas podrán quedar garantizadas bajo el Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, de conformidad con lo que se establezca expresamente en los respectivos Suplementos y en los términos y condiciones de cada emisión, o bien bajo contratos de fideicomiso individuales constituidos para cada Serie Subsiguiente Garantizada. El detalle de los bienes y derechos que contendrá cada garantía o fideicomiso, el plazo para su otorgamiento y formalización, la entidad que fungirá como fiduciario, así como el (los) garante(s) de cada Serie Subsiguiente Garantizada y cierta información relevante de cada garante, los avalúos y demás documentos que se requieran, serán comunicados a la SMV y a Latinex con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que los mismos sean analizados y aprobados por la SMV, previo a la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente Garantizada. La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Texto Único No. 2-2010, Sección Garantías.

Los Bonos serán ofrecidos directamente por el Emisor y colocados a través de los esfuerzos de la Casa de Valores.

La relación de pasivos totales / patrimonio del Emisor al 31 de diciembre de 2025 es de 0.24 veces, mientras que al 31 de marzo de 2026 es de 0.99.

El presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos no ofrece derecho de suscripción preferencial a favor de los accionistas del Emisor. A juicio de la Junta Directiva del Emisor, no existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores objeto del presente Prospecto Informativo, ya que no hay restricciones en cuanto a número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, derechos preferentes, entre otros.

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

No se están ofreciendo valores convertibles ni derechos de suscripción para adquisición de valores sujetos a derechos de redención.

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

a) Clase y Denominación, Expedición, Fecha y Registro de los Bonos

Los Bonos serán emitidos por un valor nominal de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta y serán emitidos en forma rotativa, desmaterializada, nominativa, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) o sus múltiplos.

Los Bonos podrán ser emitidos de manera rotativa en tantas Series como determine el Emisor, siendo la primera de estas la Serie A. El Emisor adicionalmente, podrá emitir Series Subsiguientes, cuyos términos y condiciones particulares, incluyendo, si son o no garantizadas, uso de fondos, factores de riesgo, Fecha de Oferta, monto, plazo, precio de colocación, Tasa de Interés, Tasa de Sucesión (de ser aplicable), cronograma de amortización de capital, Fecha de Pago, Período de Interés, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, términos particulares de redención anticipada de cada una de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) ser ofrecida(s), (si tendrán o no penalidades por redención anticipada), si estarán o no garantizadas, en el caso de que se trate una Serie Subsiguiente Garantizada, las garantías que tendrá cada Serie Subsiguiente Garantizada, incluyendo la constitución de uno o más fideicomiso(s) de garantía para garantizar dicha Serie Subsiguiente Garantizada, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomiso(s), así como el (los) garante(s) de cada Serie Adicional Garantizada y cierta información relevante de cada garante, Obligaciones de Hacer particulares adicionales y Obligaciones de No Hacer particulares adicionales, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado. Estos términos y condiciones serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente.

b) Forma de los Bonos

Los Bonos serán emitidos de forma nominativa, rotativa, desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los mismos estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta de Valores establecido en el Capítulo III del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear") quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con Latinclear (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes"). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos.

La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). El Tenedor Registrado de cada Bono será

considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos que deba hacer el Emisor, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos.

Mientras una Central de Valores sea el Tenedor Registrado de los Bonos, dicha Central de Valores será considerada el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores que sea Tenedor Registrado de dichos Bonos.

Todo pago de capital, intereses u otros pagos bajo los Bonos se harán 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 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 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 en relación con los Bonos, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Bonos, de acuerdo 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, 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 deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado a Latinclear como Tenedor Registrado de los Bonos. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono tendrá derecho a recurrir contra el Agente de Pago en relación a cualquier pago adeudado bajo los Bonos.

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 a los Bonos, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

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

Latinclear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo 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 podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de Latinclear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarias o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participantes, 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, intereses u otros 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.

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 Global Valores, S.A. quién es el Puesto de Bolsa (Casas de Valores) designados 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.

c) Agente de Pago, Registro y Transferencia

El Emisor ha designado al Global Bank Corporation como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión (el "Agente de Pago") el cual prestará el servicio de pago de los intereses y del capital de los Bonos cuando correspondan, mantendrá el Registro de los Tenedores Registrados de los Bonos y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los Bonos que se requieran.

Global Bank Corporation ha asumido las funciones de Agente de Pago de los Bonos conforme a los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito por el Emisor y Global Bank Corporation (el “Contrato de Agencia”). Dicho contrato, entre otras cosas, reglamenta el pago y transferencia de los Bonos; autoriza el pago prioritario de los gastos y comisiones del Agente de Pago; libera al Agente de Pago de responsabilidad, autorizando su renuncia o destitución previa la designación de un nuevo Agente de Pago, y permite la reforma del Contrato de Agencia, siempre que no se contravengan derechos dispuestos en el Bono. Una copia del Contrato de Agencia reposa en la Superintendencia del Mercado de Valores. Cada Tenedor Registrado de un Bono, por la mera tenencia del mismo, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

El Agente de Pago mantendrá un registro en el cual anotará (1) la Fecha de Expedición de cada Bono, el número de Bonos de que sea titular cada Tenedor Registrado, valor nominal y precio de compra 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. El Agente de Pago también mantendrá la siguiente información:

- Bonos emitidos y en circulación por denominación y número;
- Bonos cancelados mediante redención, por reemplazo de Bonos mutilados, destruidos, perdidos o hurtados o por canje por Bonos de diferente denominación; y
- Bonos no emitidos y en custodia por número.

1) Funciones y compromisos del Agente de Pago

Además, el Agente de Pago se compromete, entre otros compromisos incluidos en el Contrato de Agencia, a:

- (i) Establecer y mantener en sus oficinas principales el Registro de los Bonos de los Tenedores Registrados.
- (ii) Suscribir aquellos Documentos de la Emisión de los cuales sea parte.
- (iii) Enviar y recibir notificaciones bajo los Documentos de la Emisión en los cuales sea parte.
- (iv) Verificar el cumplimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A, Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa, Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A y la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según sea el caso, para la toma de decisiones según lo requieran los Documentos de la Emisión.
- (v) Recibir de parte del Emisor la medición de ratios y obligaciones financieras del Emisor, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos, y revisar la misma.
- (vi) 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 cada una de las Series de los Bonos.
- (vii) Notificar por escrito al Emisor y al fiduciario de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate el monto de los intereses correspondientes a cada Período de Interés y el monto de capital que deba ser pagado en cada Fecha de Pago. La notificación deberá darse por escrito a más tardar cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago correspondiente.
- (viii) Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital de los Bonos en cada Fecha de Pago con los fondos que para tal fin reciba del Emisor o del fiduciario de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate, según los términos y condiciones de los Bonos, el fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate y del Prospecto Informativo.
- (ix) Notificar por escrito al Emisor, al fiduciario de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate, y a cada uno de los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores sobre la ocurrencia de cualquier Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, apenas tenga conocimiento de ello, no obstante que dicha causal pueda ser subsanada dentro del período de cura aplicable, según los términos y condiciones de los Bonos del Prospecto Informativo, y de los suplementos al Prospecto Informativo.
- (x) Notificar por escrito al Emisor, al fiduciario de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate, y a cada uno de los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores cuando cualquier Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, haya sido debidamente subsanado o no dentro del período de cura aplicable, según los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.

- (xi) Expedir, a solicitud del Emisor, las certificaciones que éste solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y el Saldo Insoluto a Capital de sus respectivos Bonos y de los intereses adeudados y el número de Bonos emitidos y en circulación.
- (xii) Expedir, a solicitud del respectivo Tenedor Registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
- (xiii) Expedir una declaración de vencimiento anticipado (la "Declaración de Vencimiento Anticipado"), cuando así lo solicite una Mayoría de Tenedores Registrados de una Serie en Particular, una vez concluido el periodo de cura aplicable.
- (xiv) Comunicar al Emisor, a los Tenedores Registrados, al fiduciario de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado.
- (xv) Recibir del Emisor y/o del fiduciario de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
- (xvi) 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.
- (xvii) Verificar la vigencia de las pólizas de seguro que cubran riesgos con respecto a las fincas de los bienes inmuebles que sean dados en garantía de Series garantizadas del Programa y a las mejoras construidas sobre ellas.
- (xviii) 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, Registro y Transferencia convenga con el Emisor.
- (xix) Informar al fiduciario de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, 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.
- (xx) Suministrar cualquier información o explicación requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores y Entidades Autorreguladas.
- (xxi) 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.
- (xxii) En los eventos que el reciba por parte del Emisor comunicación respecto a que éste ejercerá su derecho y/o cumpla su obligación de redimir en forma anticipada total o parcial de los Bonos, comunicará a los Tenedores Registrados y al fiduciario de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate, con no menos de cuatro (4) días calendarios de anterioridad a la respectiva Fecha de Redención Anticipada mediante correo electrónico a la dirección de los Tenedores Registrados que aparezca en el registro del Agente de Pago y al Fiduciario, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos, y la respectiva Fecha de Redención Anticipada. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto.
- (xxiii) Notificar inmediatamente al fiduciario de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate, la Fecha de Transferencia (según así se le sea comunicado por el Emisor), una vez reciba por parte del Emisor una solicitud de emisión de una Serie bajo el Programa.
- (xxiv) Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor detalle del o los Tenedores, hasta llegar a la persona natural, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar a requerimiento del Emisor la lista de Tenedores Registrados en sus sistemas internos. De requerir el Agente de Pago enviar una solicitud a Latinclear para determinar los Tenedores Indirectos, esta deberá cumplir con los requisitos establecidos por Latinclear.

Adicionalmente, las partes acuerdan que el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá las siguientes facultades:

- (i) Los Tenedores Registrados por medio de la suscripción de los Bonos designan y autorizan al Agente de Pago, Registro y Transferencia para que adopte medidas en sus nombres, ejerza los poderes y facultades otorgadas en los términos y condiciones de los Bonos. El Agente de Pago, Registro y Transferencia actuará de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba de los Tenedores Registrados.
- (ii) El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá solicitar instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A, Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa, Super Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A y la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según sea el caso, con respecto a cualquier acción que deba tomar por razón de los términos

A

de los Bonos; quedando liberado el Agente de Pago, Registro y Transferencia de toda responsabilidad en caso de actuar de conformidad con dichas instrucciones, así como de cualquier daño o perjuicio que pueda producirse por la demora de tomar dicha acción mientras el Agente de Pago, Registro y Transferencia obtiene instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A, Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa, Super Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A y la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según aplique, en cualquier caso, siempre y cuando los daños o perjuicios no sean causados por la culpa grave o dolo del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

- (iii) El Agente de Pago, Registro y Transferencia actuará siempre en los mejores intereses de los Tenedores Registrados y no podrá tomar ninguna acción en relación con cualquier asunto que no esté expresamente contemplado en el Prospecto Informativo. Queda entendido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no podrá tomar acciones que sean contrarias a los Bonos o a las leyes de la República de Panamá. Ninguna estipulación de este Contrato podrá o será interpretada para considerar o constituir al Agente de Pago, Registro y Transferencia en fiduciario de los Tenedores Registrados, o imponerle cualesquiera deberes u obligaciones distintos de aquellos para los cuales existen disposiciones expresas en este Contrato. En el cumplimiento de sus obligaciones como tal, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no tendrá responsabilidad alguna frente a los Tenedores Registrados o el Emisor, por causa del incumplimiento de cualquiera de éstos de los términos y condiciones de los Bonos según lo dispuesto en el Prospecto Informativo.
- (iv) El Agente de Pago, Registro y Transferencia notificará de inmediato a los Tenedores Registrados de toda notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Dicha 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, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante un aviso publicado a través del SERI. La notificación o comunicación que sea enviada de tal manera se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en la que sea confirmada electrónicamente como enviada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado. Todas las notificaciones que envíen el Custodio o la Central de Valores al Tenedor Registrado de un Bono serán enviadas de conformidad con las reglas y procedimientos de dicho Custodio o Central de Valores; y en ausencia de dichas reglas o procedimientos, de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no está obligado frente a los Tenedores Registrados de verificar o indagar sobre el cumplimiento u observancia de los términos, pactos o condiciones estipuladas en este Contrato, en el Contrato de Fideicomiso y en el Prospecto Informativo, que deban ser cumplidas u observadas por cualquiera de las partes de los mismos.
- (v) En la ejecución de sus deberes y en ejercicio de las facultades aquí detalladas, el Agente de Pago, Registro y Transferencia queda facultado para confiar y dar por válida:
 - a. Cualquier comunicación que a su criterio considere sea genuina y que haya sido enviada o firmada por la persona por quién y en cuyo nombre ha sido supuestamente enviada o firmada, y
 - b. Las opiniones y declaraciones de cualquier experto (incluyendo, pero no limitado a los abogados) escogidos por él y no será considerado responsable frente a cualquiera de las partes de este Contrato y de los Bonos, por cualquier consecuencia resultante de tal confianza o de la facultad discrecional a él otorgada.
- (vi) El Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por la veracidad de la información recibida por parte del Emisor o por ninguna de las declaraciones o garantías dadas por el Emisor en este Contrato, en el Contrato de Fideicomiso y en el Prospecto Informativo, hechas o efectuadas en relación con el mismo o en relación con la debida ejecución, legalidad, validez, efectividad, suficiencia o exigibilidad de este Contrato o de los Bonos. Ni el Agente de Pago, Registro y Transferencia o sus directores, oficiales, trabajadores o agentes serán responsables de cualquier consecuencia que resulte por acción u omisión y que guarde relación con este Contrato o de los Bonos, salvo por motivos de culpa grave o dolo. Nada de lo dispuesto en este Contrato, el Contrato de Fideicomiso o el Prospecto Informativo será o podrá ser interpretado con el fin de imponer al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier deber u obligaciones distintas de aquellas para las cuales existen disposiciones expresas en este Contrato, en el Prospecto Informativo o en el Contrato de Fideicomiso.
- (vii) El Emisor acuerda indemnizar al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a sus directores, agentes y trabajadores, por las partes proporcionales que les correspondan, por cualquier y todos los reclamos, pérdidas, daños, penas, sanciones, acciones, juicios, demandas, costos, gastos o desembolsos que se le impongan o en que haya incurrido o se hagan valer en contra del Agente de Pago, Registro y Transferencia y a sus directores, agentes y trabajadores, en relación con su actuación como Agente de Pago, Registro y Transferencia bajo el presente Contrato o los Bonos, salvo los casos en que haya mediado dolo o culpa grave del Agente de Pago, Registro y Transferencia, sus directores, agentes o trabajadores.

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

2) Renuncia y Remoción del Agente

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.

Dentro del plazo antes indicado, el Emisor deberá nombrar un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, y, en caso de no hacerlo, el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor. No obstante, la renuncia 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.

No obstante, luego de transcurridos cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, el Emisor podrá remover al Agente de Pago, Registro y Transferencia sin que medie causa justificada para ello, siempre y cuando el Emisor avise previamente al Agente de Pago, Registro y Transferencia con al menos noventa (90) días calendarios de antelación a la fecha en que desea hacer efectiva su remoción.

En caso de remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Emisor tendrá sesenta (60) días calendarios para 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 haya expirado el plazo descrito en el primer párrafo de esta sección o el plazo descrito en el quinto párrafo de esta sección, según corresponda, 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, siempre y cuando su salida obedezca a su renuncia o a su remoción por causa justificada.

3) Terminación del Contrato de Agencia

El Contrato de Agencia estará en vigencia mientras que existan Bonos emitidos y en circulación. No obstante, las partes contratantes podrán, en adición a las causas de terminación previstas en la Ley, dar por terminado el contrato, por cualquiera de los siguientes motivos:

- a) Al efectuarse la redención del último de los Bonos emitidos y en circulación.
- b) Por incumplimiento por parte del Emisor o del Banco de cualquiera de sus obligaciones contempladas en este contrato, sin que hayan sido subsanadas dentro del periodo de cura aplicable, éste último, de haberlo.
- c) Mediante aviso dado con sesenta (60) días de antelación por el Banco o el Emisor a la otra parte de su deseo de terminar este contrato.

En caso de darse por terminado el presente contrato el Emisor publicará, en un diario de circulación en la República de Panamá por un (1) día, un aviso que contenga el nombre del nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia.

d) Tasa de Interés

Serie A:

La Tasa de Interés de los Bonos de la Serie A, podrá ser fija, variable o una combinación de estas a opción del Emisor, y la misma será determinada por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie (la “Tasa de Interés”).

Series Subsiguientes:

La Tasa de Interés y la Tasa de Sucesión (de ser aplicable), será determinada por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie (también, la “Tasa de Interés”).

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series Subsiguientes podrá ser fija, variable o una combinación de dichas a opción del Emisor. En caso de que alguna de las Series Subsiguientes tenga tasa variable, según se determine por el Emisor mediante suplemento al Prospecto Informativo, los Bonos de dicha Serie Subsiguiente podrán devengar una Tasa de Interés equivalente a SOFR a Plazo a un (1), tres (3) o seis (6) meses, más un margen aplicable y podrá tener una tasa mínima y/o máxima. En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no pudiere determinar la Tasa SOFR a Plazo, ya sea por su indisponibilidad o porque la misma tasa de referencia cese de existir, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia utilizará la Tasa de Sucesión, en vez de la Tasa SOFR a Plazo, como base para la determinación de la Tasa de Interés anual para cada una de las Series Subsiguientes a (1), tres (3) o seis (6) meses, más un margen aplicable y que podrá tener una tasa mínima y/o máxima.

Mientras los Bonos estén representados por Bonos Globales, los intereses serán pagados a través de las facilidades de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, “Latinclear”) y de acuerdo a su reglamento vigente.

Tasa de Interés Fija

En el evento de que la Tasa de Interés que se fije ya sea para los Bonos Serie A y/o para las Series Subsiguientes sea fija, la misma será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado, y la misma será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Tasa de Interés Variable

En el evento de que la Tasa de Interés que se fije ya sea para los Bonos Serie A y/o para las Series Subsiguientes sea variable, la tasa de referencia aplicable será SOFR a Plazo (o a la Tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplace a la SOFR a Plazo o a la Tasa de Sucesión, según lo indicado en este Prospecto Informativo) más el margen que se establezca, y la cual podrá tener un piso (floor rate).

Cuando se utilice Tasa de Interés variable, la misma será establecida por el Agente de Pago, y será revisada trimestralmente (o en base a la periodicidad que se establezca), dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Interés, mediante un comunicado de hecho de importancia que será publicado por el Emisor a través del SERI. En los casos que la Tasa de Interés sea variable, esta podrá incluir un mínimo.

Tasa de Sucesión:

En caso de que ocurra un Evento de Reemplazo de la SOFR o SOFR a Plazo antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés de los Bonos de cualquier Serie con Tasa de Interés variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, notificará de dicho evento al Emisor y a los Tenedores Registrados de la Serie respectiva. A partir de dicha notificación, el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente (estos últimos 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 (en adelante la “Tasa de Sucesión”).

La Tasa de Sucesión, así como cualquier otro cambio, será comunicado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia por escrito al Emisor y a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie respectiva. El Emisor, a su vez, procederá a comunicar la Tasa de Sucesión, así como cualquier otro cambio a la SMV y a Latinex, mediante la divulgación de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del SERI de la SMV y empezará a regir a partir del Periodo de Interés inmediatamente siguiente.

En caso de que el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, 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 y a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie respectiva. El Emisor, a su vez, procederá a comunicar que no se logró acordar una Tasa de Sucesión, u otros cambios pertinentes, a la SMV y a Latinex, mediante la divulgación de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del SERI.

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 los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, proceder a emitir una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos y entonces los Bonos de la Serie respectiva se considerarán de plazo vencido. No obstante, lo anterior, El Agente de Pago (siguiendo las instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda) podrá acordar una extensión al plazo establecido en esta sección para lograr un acuerdo con el Emisor sobre la Tasa de Sucesión.

Las partes convienen asimismo que si luego de que se haya establecido una Tasa de Sucesión conforme a lo dispuesto en la presente sección, 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 y a los Tenedores Registrados de la Serie respectiva de tal evento, y el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, (ésta última a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia), a partir de la fecha de dicha notificación y durante un periodo 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 los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, según corresponda, así se lo solicita, emitirá una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos de conformidad a lo dispuesto en la presente sección.

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 y a los Tenedores Registrados. 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.

Para los efectos de los Bonos de este Programa, 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).

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.

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 del Programa y por lo tanto no aplicarán los trámites de registro de modificación de términos y condiciones ante la SMV.

e) Cómputo y Pago de Interés

Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto al Saldo Insoluto a Capital de los mismos (i) desde su Fecha de Liquidación en caso que ésta ocurriese en una Fecha de Pago o en la Fecha de Oferta, o (ii) desde el Fecha de Pago inmediatamente precedente a su Fecha de Liquidación (la Fecha de Oferta si se trata del primer Periodo de Interés) en caso que la Fecha de Liquidación no concuerde con la de una Fecha de Pago o con la Fecha de Oferta, hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la que el capital del Bono sea pagado en su totalidad.

El período que comience en la Fecha de Liquidación y termine en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comience en una Fecha de Pago y termine en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente se identificará como un "Periodo de Interés".

Los intereses pagaderos respecto a cada Bono serán calculados por el Agente de Pago, y serán en base a un año de 360 días, dividido en 12 meses de 30 días cada mes (360/360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

Si una Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, cayera en una fecha que no fuese un Día Hábil, la respectiva Fecha de Pago, la respectiva Fecha de Vencimiento o la respectiva Fecha de Redención Anticipada, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha Fecha de Pago 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.

Los intereses devengados por los Bonos serán pagados en cada Fecha de Pago a quienes aparezcan como Tenedores Registrados en dicha Fecha de Pago.

El Saldo Insoluto a Capital de los Bonos que no sea efectivamente pagado en una Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, según corresponda, continuará devengando intereses a la Tasa de Interés aplicable hasta su pago.

Los intereses que devenguen los Bonos que no sean efectivamente pagados en la Fecha de Pago correspondiente, devengarán a su vez intereses a la Tasa de Interés aplicable hasta su pago.

Los intereses continuarán acumulándose, aún luego de ocurrir un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, sólo en la medida permitida por la ley aplicable.

Serie A:

La fecha, periodicidad y el Periodo de Interés de los Bonos de la Serie A será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Series Subsiguientes:

La fecha, periodicidad y el Periodo de Interés de los Bonos de las Series Subsiguientes determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

f) Intereses Moratorios

En caso de mora, ya sea respecto al pago del capital o los intereses de los Bonos, el Emisor pagará a los Tenedores Registrados, como única compensación e indemnización (independientemente de cualquier daño causado), intereses sobre dicha suma de capital o interés no pagado, según sea el caso, a una tasa de interés igual a la Tasa de Interés más dos por ciento (2%) aplicable al Bono correspondiente, desde la fecha en la que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, hubiese vencido y fuese exigible hasta la fecha en la que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad.

g) Fecha de Vencimiento

La Fecha de Vencimiento es aquella fecha en la cual el Saldo Insoluto a de un Bono es exigible, a saber:

Serie A:

La Fecha de Vencimiento de los Bonos de la Serie A, será determinada por el Emisor y comunicada a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Series Subsiguientes:

La Fecha de Vencimiento de cada una de las Series Subsiguientes a ser emitidas será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

h) Pago de Capital

Serie A:

La fecha, periodicidad, y cronograma de amortizaciones (en caso de ser aplicable) del pago de capital de los Bonos Serie A será determinado por el Emisor y comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Series Subsiguientes:

Para cada una de las Series Subsiguientes, la fecha, periodicidad y cronograma de amortizaciones (en caso de ser aplicable) del pago de capital de cada una de las Series Subsiguientes a ser emitidas, será determinado por el Emisor y la comunicará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

i) Disposiciones Generales sobre Pagos

Condiciones Generales de Pago de Interés aplicables a todas las Series:

Toda suma pagadera por el Emisor a un Tenedor Registrado en una Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, según corresponda, de conformidad con los Bonos será pagada a la persona que sea el Tenedor Registrado según el Registro en la fecha de determinación fijada por el Emisor en relación con el pago que se hará en dicha Fecha de Pago. En el evento de que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimiento de dicha central o mediante transferencia electrónica.

Como esta emisión se encuentra en forma desmaterializada y representada por medio de anotaciones en cuenta, el Tenedor Registrado será Latinclear y por lo tanto el pago se hará conforme al reglamento interno de Latinclear.

Los Tenedores Registrados de los Bonos serán los únicos con derecho a recibir pagos con respecto a dicho Bono. Cada una de las personas que en los registros de Latinclear sea propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos, deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a Latinclear como Tenedor Registrado de los Bonos. A menos que la ley establezca lo contrario, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de los Bonos tendrá derecho a recurrir contra el Agente de Pago, Registro y Transferencia en relación a cualquier pago adeudado bajo dicho Bono.

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.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos serán hechos en Dólares 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.

Si una Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayese en una fecha que no sea un Día Hábil, la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dicha Fecha de Pago deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin que dicho Día Hábil sea considerado en el cómputo de intereses del Periodo de Pago subsiguiente.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados están anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos y remitirá tales retenciones al fisco, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de Panamá.

j) Precio de Venta

El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Sin embargo, el Emisor podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos públicamente a un precio superior o inferior a su valor nominal, según lo exijan las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono y, en aquellos casos en los que la Fecha de Liquidación del Bono no



coincida con la de una Fecha de Pago o con la Fecha de Oferta, contra el recibo de los intereses por el período comprendido entre la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono. El pago se efectuará en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en la Fecha de Liquidación, a través del sistema electrónico de negociación de la Bolsa Latinoamericana de Valores.

Global Bank Corporation (el “Suscriptor”) ha emitido un compromiso de suscribir la totalidad, es decir hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00) de los Bonos de la Serie A, en base a los términos y condiciones aquí descritos.

El compromiso de suscripción conlleva la compra de los Bonos de la Serie A por parte del Suscriptor, bajo los términos fijados, a un precio del cien por ciento (100%) del valor nominal, siempre y cuando el Emisor esté cumpliendo 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, según el Contrato de Suscripción de los Bonos de la Serie A suscrito entre el Emisor y el Suscriptor.

k) Redención Anticipada

El Emisor podrá, a su entera discreción, redimir total o parcialmente los Bonos en forma anticipada, en cualquier día hábil (cada una, una “Fecha de Redención Anticipada”).

Serie A v Series Subsiguientes:

Los términos particulares de la redención anticipada de la Serie A y de cada una de las Series Subsiguientes (incluyendo, entre otros, si tendrán o no penalidades por redención anticipada) serán determinados por el Emisor y comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante el correspondiente Suplemento al Prospecto Informativo, el cual será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Términos generales aplicables a todas las redenciones anticipadas:

Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total, podrá ser efectuada en cualquier Día Hábil (la “Fecha de Redención Anticipada”) que sea determinado conforme al procedimiento que se detalla en la presente sección en relación con una decisión o cumplimiento de obligación del Emisor de redimir anticipadamente los Bonos.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de Cien Mil Dólares (US\$100,000.00) e incrementos de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos por encima de dicha suma, a menos que el Saldo Insoluto de 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 de la Serie correspondiente.

En caso de realizarse una redención anticipada, el pago se realizará a pro-rata entre los Tenedores Registrados de los Bonos a ser redimidos, aplicables a los montos pagaderos de capital de los Bonos, conforme a lo establecido en el presente Prospecto Informativo, en el orden inverso al vencimiento de dicha suma.

Cada Redención Anticipada se aplica a cada una de las Series de acuerdo con el orden de su Fecha de Liquidación y hasta tanto sean canceladas la totalidad de las Series.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho y/o cumpla su obligación de redimir en forma anticipada total o parcialmente los Bonos, el Emisor se lo comunicará al Agente de Pago, Registro y Transferencia por escrito, y éste a su vez a los Tenedores Registrados y al Fiduciario con no menos de cuatro (4) días calendarios de anterioridad a la respectiva Fecha de Redención Anticipada mediante correo electrónico a la dirección de los Tenedores Registrados que aparezca en el registro del Agente de Pago y al Fiduciario, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la respectiva Fecha de Redención Anticipada. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto.

El Emisor notificará a la SMV y a Latinex, con no menos de cinco (5) Días Hábiles de anterioridad a la respectiva Fecha de Redención Anticipada su intención de redimir total o parcialmente Bonos. La comunicación referida en este párrafo se hará mediante un hecho de importancia que se remitirá a través del SERI.

Los avisos de redención serán dados por el Emisor a los Tenedores Registrados bajo las modalidades establecidas en este Prospecto Informativo. Todo aviso de redención será irrevocable. El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.

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 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.

l) Término Rotativo

El Programa Rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en la medida que exista la disponibilidad según los términos del Programa. En ningún momento el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series podrá ser superior a los Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando los Bonos emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir nuevos Bonos. El término rotativo de este Programa no significa la rotación o renovación de Bonos ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada o vencimiento anticipado por incumplimiento detalladas en los mismos. El Programa deberá estar disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores, pero en ningún caso el plazo de vigencia del Programa tendrá un plazo de vigencia superior a diez (10) años.

m) Modificaciones y Cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos (los "Tenedores Registrados") para remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y documentos relacionados con este Programa, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Estos cambios no podrán en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados.

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, y las obligaciones de pago de capital e intereses, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo siempre que dicha dispensa no implique o conlleve una modificación del resto de los términos y condiciones de la Emisión y no afecten significativamente al tenedor de los Bonos. Una vez se cuente con la aprobación de los tenedores, el Emisor deberá comunicar la aprobación de la misma a través de SERI como un hecho de importancia.

En el caso de cualquier 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:

Generales del Programa

Para otorgar cualquier dispensa al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer (ver Sección III.A.n) y/o de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.o) Generales, se requiere la autorización expresa y por escrito de los Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de todas las Series del Programa emitidas y en circulación, en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa").

Serie A

Para modificar los Términos y Condiciones de los Bonos de la Serie A, así como para dispensar al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer (ver Sección III.A.n), de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.o) Particulares, de sus Obligaciones Financieras (ver Sección III.A.p), y/o de aquellas relacionadas a Eventos de Incumplimiento, respecto de la Serie A, se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación, en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A"); salvo que se refiera a cambios relacionados con la tasa de interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas estos que requerirán el voto favorable de aquellos Tenedores Registrados que representen al menos sesenta y seis por ciento (66%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación, en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A").

Series Subsiguientes

Para modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Corporativos de cada Serie Subsiguiente, así como para dispensar al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus Obligaciones de Hacer (ver Sección III.A.n), de sus Obligaciones de No Hacer (ver Sección III.A.o) Particulares, de sus Obligaciones Financieras (ver Sección III.A.p) y/o de aquellas relacionadas a Eventos de Incumplimiento respecto de cada Serie Subsiguiente, se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de la Serie Subsiguiente a modificar, en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular"); salvo que se refiera a cambios relacionados con la tasa de interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas estos que requerirán el voto favorable de aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el sesenta y seis por ciento (66%) del valor nominal de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación de la Serie a modificar, en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular").

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección, enmienda o dispensa de los términos de los Bonos

Corporativos será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En todo caso, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.

n) Obligaciones de Hacer

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor estará obligado a cumplir con las siguientes obligaciones, y estará obligado a causar, según aplique, que cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas cumpla con las mismas: respecto de las Obligaciones de Hacer Generales, con excepción de aquellas indicadas en los numerales (i) al (v), salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa autorice expresamente y por escrito lo contrario; y respecto de las Obligaciones de Hacer Particulares, con excepción de aquella indicada en el numeral (viii), salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate (o la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, en lo que respecta a garantías), autorice expresamente y por escrito lo contrario.

Obligaciones de Hacer Generales:

- i. 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;
- ii. Cumplir con el Reglamento Interno de Latinex;
- iii. 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;
- iv. Reemitir, y causar que cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas presente al Emisor, según corresponda, a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal sus Estados Financieros correspondientes a dicho período debidamente auditados por una firma de auditores independientes aceptables al Agente de Pago, a la Superintendencia del Mercado de Valores. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad;
- v. Remitir, y causar que cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas presente al Emisor, según corresponda, a más tardar dos (2) meses después de cada trimestre sus Estados Financieros interinos correspondientes a dicho período al Agente de Pago, a la Superintendencia del Mercado de Valores. Dichos Estados Financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- vi. Suministrar al Agente de Pago cualquier otra información financiera que pueda requerir en cualquier momento;
- vii. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo los acuerdos comerciales que apliquen y notificar a la SMV y a Latinex de manera oportuna y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus Obligaciones;
- viii. Notificar al Agente de Pago, de inmediato y por escrito, sobre cualquier evento o situación que podría afectar el cumplimiento de sus Obligaciones bajo los Bonos;
- ix. 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 dichos impuestos, tasa y contribuciones no debieron de haberse causado y que 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;
- x. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener vigentes todas sus licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que sea titular que sean necesarios para el curso continuo de sus operaciones;
- xi. Efectuar transacciones con Empresas Relacionadas bajo condiciones de mercado justas y razonables;
- xii. Utilizar los fondos derivados de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en este Prospecto;
- xiii. Permitir que el Agente de Pago inspeccione (en días y horas laborables) sus activos, libros y registros de toda índole;
- xiv. Contratar a su costo, auditores de reconocimiento internacional para la preparación de sus estados financieros;

- xv. El Emisor acuerda mantener y operar sus propiedades conforme a las practicas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos del Programa;
- xvi. Remitir los formularios por el Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) y la entrega de los Informes de Actualización Trimestrales y Anuales, así como los Hechos de Importancia y los Suplementos al Prospecto Informativo y las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo No. 08-2018 del 19 de diciembre de 2018

Obligaciones De Hacer Particulares

- i. Suministrar, a solicitud del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A, y a solicitud del fiduciario de las(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate, avalúos de los inmuebles que constituyen parte de las Garantías de la Serie A, y de las garantías de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizadas de la Emisión realizados por un evaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y aceptable al fiduciario de las(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate;
- ii. Presentar trimestralmente al Agente de Pago un informe certificado por un ejecutivo principal del Emisor que indique que el Emisor esté cumpliendo (o no) con sus Obligaciones Financieras, sus Obligaciones de Hacer, sus Obligaciones de no Hacer, la Prueba Anual de Cobertura de la Serie A y la Prueba Anual de Cobertura, respecto de cada una de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizadas de la Emisión.
- iii. Mantener los bienes inmuebles que sean dados en garantía de la Serie A y de las Series Subsiguientes Garantizadas en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.
- iv. Firmar cualesquiera otros documentos que sean necesarios para que la cesión de los Pagos de la(s) Serie(s) de que se trate surta plenamente sus efectos.
- v. Notificar al Agente de Pago, al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, a la SMV y a Latinex de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importante en el desarrollo de su negocio;
- vi. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, los documentos del Programa, entre otros, el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y cada uno de los fideicomisos de garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas del Programa;
- vii. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago o el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño del Emisor;
- viii. Suministrar cada tres (3) años avalúos de los bienes inmuebles otorgados en garantía de las Series garantizadas del Programa, realizados por un evaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa;
- ix. El Emisor acuerda evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos y llevar a cabo aquellos otros actos que la Mayoría de Tenedores Registrados de una Serie en Particular, razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos del Programa;
- x. El Emisor acuerda constituir el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A;
- xi. Constituir primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas del Hotel Hilton en un plazo no mayor sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A;
- xii. Ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, las indemnizaciones provenientes de las pólizas las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las Fincas del Hotel Hilton y que no será inferior al 100% del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A y de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, y tendrá un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A para presentar al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas los respectivos endosos de las pólizas de seguro;



- xiii. Ceder irrevocable e incondicionalmente los Pagos provenientes del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A y suscribir un contrato maestro de cesión de dichos pagos, presentes y futuros;
- xiv. Mantener una primera hipoteca y anticresis en todo momento a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas sobre las Fincas del Hotel Hilton;
- xv. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que The Iron Tower, Corp. deposite directamente la totalidad de los pagos provenientes del Contrato de Arrendamiento a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y de cada fideicomiso de garantía de cada Serie del Programa, según corresponda; en caso de que por cualquier motivo el Emisor reciba fondos respecto del Contrato de Arrendamiento sobre los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada Serie del Programa y que debieron haber sido depositados directamente en la cuenta fiduciaria de cada fideicomiso, según corresponda, el Emisor se compromete a depositar dichos fondos en la cuenta fiduciaria correspondiente a más tardar el segundo (2do) Día Hábil siguiente a su recibo;
- xvi. Pagar al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y de cada Serie Subsiguiente Garantizada los honorarios establecidos por concepto de administración de cada fideicomiso de garantía, según corresponda, pago que provendrá de los fondos depositados en la cuenta de concentración de cada fideicomiso de garantía;
- xvii. Proporcionar al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y de cada Serie Subsiguiente Garantizada en el momento y oportunidad que éstos requieran, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éstos contrajeran por cuenta de cada fideicomiso de garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación de cada uno;
- xviii. Asumir el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar en relación a las Fincas del Hotel Hilton y en relación a los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas del Programa;
- xix. Dar aviso al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa y al Agente de Pago de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre las Fincas del Hotel Hilton y sobre los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas del Programa;
- xx. Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, y de cada Serie Subsiguiente Garantizada, determinada en los términos y condiciones de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, y demás disposiciones aplicables.

o) Obligaciones de No Hacer

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Emisor estará obligado a cumplir con las siguientes obligaciones: respecto de las Obligaciones de No Hacer Generales, salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa autorice expresamente y por escrito lo contrario; y respecto de las Obligaciones de No Hacer Particulares, salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate (o la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular, en lo que respecta a garantías), autorice expresamente y por escrito lo contrario.

Obligaciones De No Hacer Generales

- i. Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia;
- ii. Reducir su capital social autorizado;
- iii. Terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales;
- iv. Modificar su composición accionaria de forma que constituya un Cambio de Control, según se define en la Sección VII.B de este Prospecto Informativo sin la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa;
- v. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios;
- vi. Realizar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad;
- vii. Otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos, o tener cuentas por cobrar a sus accionistas, directores, Empresas Relacionadas o terceros, excepto aquellas derivadas del giro usual del negocio y según condiciones de mercado; y



- viii. Incurrir cualquier deuda adicional excepto por aquellas en el giro normal de negocios.
- ix. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad de la empresa, salvo aquellos que sean requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- x. No incurrir en endeudamiento adicional distinto a los Bonos del Programa, salvo endeudamientos cuyo fin sea cumplir con las obligaciones garantizadas derivadas de los Bonos del Programa y demás Documentos del Programa o realizar una redención anticipada de los Bonos del Programa.

Obligaciones De No Hacer Particulares

- i. Constituir una segunda hipoteca u otros gravámenes subordinados sobre los inmuebles que garanticen Series de la Emisión;
- ii. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos, incluyendo los inmuebles que garanticen Series de la Emisión;
- iii. Constituir garantías de primer orden sobre los activos presentes o futuros del Emisor, incluyendo activos fijos, activos corrientes y depósitos, para garantizar Obligaciones propias o de terceros, incluyendo aquellas de Empresas Relacionadas ("negative pledge");
- iv. Modificar o dar por terminado el Contrato de Arrendamiento sobre las Fincas del Hotel Hilton, salvo en el curso ordinario de sus negocios, porque la modificación o terminación fuese necesaria por razones comerciales, por incumplimiento del Arrendatario o por cualquier otra causa justificada en el Contrato de Arrendamiento.
- v. Sin perjuicio de lo indicado en el numeral viii de la sección de Obligaciones De No Hacer Generales anterior, mientras existan Bonos de la Serie A emitidos y en circulación, pagar dividendos a accionistas del Emisor salvo que (i) el Emisor se encuentre en cumplimiento de los términos y condiciones de los Bonos, (ii) que se haya dado el repago del 100% del saldo emitido y en circulación de la Serie A, y (iii) que el Emisor mantenga, de conformidad con sus estados financieros, y una Cobertura de Flujos que será determinada por el Emisor y comunicada a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.
- vi. Suministrar, no modificar o dar por terminado anticipadamente el Contrato de Arrendamiento cuyos créditos han sido cedidos a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.

p) Obligaciones Financieras

Serie A

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A, autoricen expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado a cumplir con lo siguiente:

- i. Mantener una Cobertura de Flujos que será determinada por el Emisor y comunicada a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Dicha obligación financiera iniciará su medición a partir del cierre de año fiscal inmediatamente siguiente al cumplimiento del primer aniversario de la Fecha de Liquidación de la Serie A.

Series Subsiguientes Garantizadas

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate, autoricen expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado a cumplir con la Cobertura de Flujos, la cual se definirá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) respectiva(s) Serie Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate.



q) Condiciones Adicionales de Reserva de Derechos

Serie A

El Emisor se reserva para sí los siguientes derechos y facultades, que podrá ejercer sin necesidad de contar o solicitar la aprobación o consentimiento de los Tenedores Registrados:

- a. Otorgar el derecho de uso exclusivo del área de las azoteas a uno o más de los propietarios de unidad(es) inmobiliaria(s) ubicada(s) en el Hotel Hilton, la cual, no obstante, constituirá en todo caso área de rescate y emergencia del P.H. Hotel Hilton;
- b. Colocar letreros y anuncios en los bienes comunes y en la parte exterior del Hotel Hilton;
- c. Pintar anuncios o cualquier tipo de publicidad sobre las paredes del Hotel Hilton;

Los derechos otorgados en esta Sección podrán ser ejercidos únicamente por el Emisor, en el momento en que lo estime oportuno, sin que ninguno de estos derechos pueda ser ejercido en el futuro por ningún otro tercero, incluyendo a aquellas personas naturales o jurídicas que adquieran mediante compraventa o por cualquier otro título las fincas de su propiedad. Estos derechos otorgados al Emisor no podrán ser modificados, ni vulnerados por los Tenedores Registrados.

Series Subsiguientes Garantizadas

Existe la posibilidad de que el Emisor se reserve para sí ciertos derechos y facultades, las cuales podrá ejercer sin necesidad de contar o solicitar la aprobación de los Tenedores Registrados, las cuales serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, y, de haberlas, serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Adicional Garantizada de que se trate.

r) Obligaciones de Información:

Las siguientes obligaciones de información aplicarán al Emisor:

- (i) Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente, su Estado Financiero Auditado junto con el Informe Anual de Actualización correspondiente a dicho período.
- (ii) Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, su Estado Financiero Interino junto con el informe de actualización trimestral correspondientes a dicho período. Además, el Emisor deberá aportar la certificación del fiduciario con el detalle del patrimonio fideicomitido de cada fideicomiso de garantías de las Series garantizadas del Programa.
- (iii) Notificar a los Tenedores Registrados, al Agente de Pago, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores de inmediato y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el pago de las obligaciones bajo esta Emisión.
- (iv) Notificar a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores de inmediato y por escrito, el acaecimiento de hechos de importancia en el desarrollo del negocio del Emisor.

s) Prueba Anual de Cobertura

Serie A

El Emisor deberá calcular el porcentaje de cobertura (la “Prueba Anual de Cobertura de Flujos de la Serie A”) que será calculado anualmente los 31 de marzo de cada año, a partir del cierre de año fiscal inmediatamente siguiente al cumplimiento del primer aniversario de la Fecha de Liquidación de la Serie A del Programa en base a la siguiente ecuación:

$$\text{Prueba Anual de Cobertura de Flujos: } \frac{\text{Flujos Cedidos (anuales)}}{\text{Servicio de Deuda Financiera}}$$

El monto de los Pagos cedidos de los últimos 12 meses deberá ser certificado por el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas mediante nota dirigida al Emisor y al Agente de Pago y en base a dicha certificación el Emisor deberá realizar el cálculo antes descrito.



En caso de que el Emisor no cumpla con la Prueba Anual de Cobertura de Flujos, tendrá un período de cura de treinta (30) días calendario para subsanar el mismo, realizando aportes adicionales a la Cuenta de Concentración, para cubrir el faltante. Si hubiese ocurrido lo anteriormente descrito, en el trimestre inmediatamente siguiente se realizará la prueba nuevamente basada en los 12 meses terminados en esa nueva fecha ("Prueba Intermedia de Cobertura de Flujos de la Serie A") y si el índice de cobertura respectivo se cumpliera, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas liberará el excedente de flujos que se encuentra en la Cuenta de Concentración.

Dicha Prueba Intermedia de Cobertura de Flujos de la Serie A, en caso de ser realizada como consecuencia del incumplimiento de la Prueba Anual de Cobertura de Flujos, solo podrá ser realizada una sola vez dentro del período de un año y únicamente en dicho supuesto, su resultado se divulgará como un comunicado de hecho de importancia, a través del SERI.

Series Subsiguientes Garantizadas

La Prueba Anual de Cobertura de Flujos y la Prueba Intermedia de Cobertura aplicable a cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas, será determinado por el Emisor y comunicado la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

t) Pago de Dividendos

Las restricciones a los pagos de dividendos a accionistas del Emisor, serán determinadas por el Emisor y comunicado la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

u) Eventos de Incumplimiento y Vencimiento Anticipado

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular autorice expresamente y por escrito lo contrario, las siguientes circunstancias constituirán un Evento de Incumplimiento (cada uno, un "Evento de Incumplimiento"), respecto de cada una de las Series del Programa:

- i. El incumplimiento del Emisor de su obligación de pagar cualquier suma de capital o intereses que hubiesen vencido y fuesen exigibles con relación a los Bonos. El Emisor tendrá un plazo de cinco (5) Días Hábiles a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar dicho incumplimiento;
- ii. El inicio de uno o más juicios contra el Emisor, el garante de una Serie Subsiguiente Garantizada, o una de sus Empresas Relacionadas a favor de las cuales se otorgues una facilidad de crédito con los fondos producto de la liquidación de los Bonos de la presente Emisión, de secuestros o embargos sobre sus bienes por un monto superior a Un Millón de Dólares (US\$1,000,000), y que tales procesos y medidas no sean levantadas o afianzadas durante los treinta (30) días calendarios posteriores a la fecha de su interposición;
- iii. Si el Emisor incumple obligaciones que tengan un Efecto Material Adverso por un monto igual o mayor a Un Millón de Dólares (US\$1,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América sobre las operaciones, negocios o de la situación financiera.
- iv. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, términos y condiciones contraídas por el Emisor bajo la Emisión, y tal incumplimiento no es remediado en el plazo establecido en esta sección.
- v. Si alguno de los gravámenes y garantías constituidos para garantizar la Serie del Programa de que se trate es terminado o de otro modo deja de tener pleno vigor y efecto.
- vi. Si el Emisor incumple con su obligación de constituir o de causar que se constituyan las garantías de la Serie del Programa de que se trate, en el caso de la Serie A, en el plazo definido para ello conforme se detallan en la Sección III.A.n y Sección III.G.1 de este Prospecto Informativo, y, en el caso de las Series Subsiguientes, en el plazo definido para ello mediante el suplemento al Prospecto Informativo correspondiente.
- vii. El secuestro, embargo o persecución en cualquier otra forma de cualquiera de los inmuebles hipotecados en garantía de la Serie del Programa de que se trate, y que tales procesos y medidas no sean levantadas o afianzadas durante los treinta (30) días calendarios posteriores a la fecha de su interposición;
- viii. Si se inicia juicio, proceso de quiebra, reorganización, insolvencia o liquidación por o en contra del Emisor o de uno de los garantes de una Serie Subsiguiente Garantizada o una Empresa Relacionada a favor de las cuales se otorgues una facilidad de crédito con los fondos producto de la liquidación de los Bonos de la presente Emisión;
- ix. La pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación de las garantías de la Serie del Programa de que se trate, hasta el punto en el que se conviertan en insuficientes para garantizar la totalidad de los Bonos de la Serie del Programa de que se

trate, emitidos y en circulación en ese momento y que el Emisor no aporte garantías adicionales ya sean en efectivo, propiedades adicionales o cualquier otro activo al fideicomiso de garantía de la Serie del Programa de que se trate, dentro de un plazo de sesenta (60) días calendario desde la ocurrencia de la pérdida parcial o total, la desmejora o depreciación, en monto y forma aceptables al fiduciario del contrato de fideicomiso de la Serie del Programa de que se trate y al Agente de Pago.

- x. El incumplimiento por el Emisor de cualquiera de las Obligaciones Financieras, Obligaciones de Hacer u Obligaciones de No Hacer relacionadas con la Emisión, salvo que los porcentajes requeridos de los Tenedores Registrados de las Series correspondientes hayan autorizado dicho incumplimiento expresamente y por escrito;
- xi. El incumplimiento por parte del Emisor o del garante de una Serie Subsiguiente Garantizada, de cualesquiera de sus obligaciones establecidas en el fideicomiso de garantía de la Serie de que se trate, siempre y cuando el Emisor o el garante de una Serie Subsiguiente Garantizada, no haya subsanado dicho incumplimiento dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha en que se produjo tal incumplimiento, sin necesidad y obligación de que parte el fiduciario del fideicomiso de garantía de la Serie de que se trate de notificar al Emisor o al garante de una Serie Subsiguiente Garantizada, sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate.
- xii. Cualquier otro incumplimiento por parte del Emisor, del garante de una Serie Subsiguiente Garantizada, o de una de sus Empresas Relacionadas a favor de las cuales se otorgues una facilidad de crédito con los fondos producto de la liquidación de los Bonos de la presente Emisión, incluyendo, mora con la Caja de Seguro Social, pensiones, faltas judiciales entre otras.
- xiii. Si el Emisor falta al cumplimiento o pago de una sentencia u otra orden judicial en exceso de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- xiv. La modificación de la composición accionaria del Emisor de forma que ocurra un Cambio de Control (según se define en la Sección VII.B. de este Prospecto Informativo), sin la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa;
- xv. Que cualesquiera de las Declaraciones y Garantías del Emisor resultasen falsas o inexactas en cualquier aspecto importante (según lo determine el Agente de Pago), y que el Emisor no subsane dicha situación durante los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en la que el Agente de Pago le notifique la existencia de tal falsedad o inexactitud;
- xvi. La nacionalización, expropiación o confiscación de cualquiera de los bienes inmuebles hipotecados en garantía de la Serie A o de cualquiera de las Series Subsiguientes Garantizadas, o de las acciones del Emisor;
- xvii. Si se da una declaración de vencimiento anticipado con respecto a cualquiera de las Series de la Emisión, o
- xviii. La ocurrencia de un Efecto Material Adverso, que, en opinión razonable del Agente de Pago, ponga en peligro la capacidad del Emisor de pagar el capital y/o los intereses de la Emisión.
- xix. La ocurrencia de un incumplimiento cruzado producto de expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de cualquiera de las Series del Programa.
- xx. La declaración de plazo vencido de una o más Series del Programa por la ocurrencia de uno o más Eventos de Incumplimiento podría ocasionar que el Tenedor Registrado deje de percibir los intereses en concepto de tenencia de los Bonos de la(s) Serie(s) de que se trate y su expectativa de inversión se vea limitada.

En caso que ocurran uno o más Eventos de Incumplimiento debidamente notificado(s) por escrito, por el Agente de Pago, Registro y Transferencia y que no sean subsanado(s) durante el plazo estipulado, 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 así se lo soliciten los Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A, respecto de los Bonos de la Serie A, y/o cuando así se lo soliciten los Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de aquellos tenedores de una Serie en particular, expedirá una Declaración de Vencimiento Anticipado en nombre y representación de los Tenedores Registrados de la(s) Serie(s) de que se trate, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación. La Declaración de Vencimiento Anticipado será comunicada por el Agente de Pago, al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y /o al fiduciario del fideicomiso de garantía de la Serie Subsiguiente Garantizada de que se trate, al Emisor, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Latinoamericana de Valores y a Central Latinoamericana de Valores, S.A. y será efectiva en su fecha de expedición y en virtud de la expedición de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado los Bonos de la Serie de que se trate se constituirán automáticamente, sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, en obligaciones de plazo vencido y el Emisor estará obligado en dicha fecha y sin que ninguna parte deba cumplir ningún otro acto, notificación o requisito, causará que todos los Bonos que en ese momento estén emitidos y en circulación, se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

En el caso de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas, una vez se emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, el fiduciario del contrato de fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate solicitará al Emisor que aporte al fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate, en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, las siguientes cantidades: (a) Las sumas necesarias para que el capital del presente Fideicomiso alcance (i) la cantidad de CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o (ii) la cantidad que resulte al sumar los respectivos saldos insolutos a capital bajo LOS BONOS Serie A y de aquellas Series Subsiguientes Garantizadas bajo el Fideicomiso. La descripción completa de las garantías de las Series A y de aquellas Series Subsiguientes Garantizadas bajo este Fideicomiso, emitidos y en circulación, cualquiera de estas cantidades que resulte inferior, y (b) El monto de los intereses ordinarios y de mora adeudados por virtud de LOS BONOS Serie A y de aquellas Series Subsiguientes Garantizadas bajo el Fideicomiso, emitidos y en circulación, y (el "Aporte Extraordinario"). En caso de que el Emisor no realice el Aporte Extraordinario, luego de emitida la Declaración de Vencimiento Anticipado, en el plazo y conforme a los términos estipulado en el Contrato de Agencia y en el contrato de fideicomiso de garantía de la Serie de que se trate, el fiduciario del fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate 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 de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate.

v) Declaraciones y Garantías

El Emisor declara y garantiza la veracidad de lo siguiente a la fecha de oferta de la Serie A:

- i. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y con plena capacidad legal para suscribir la Documentación de la Emisión, así como toda la documentación adicional que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos;
- ii. Los Documentos de la Emisión y la demás documentación requerida en relación con la Emisión y el registro y colocación de los Bonos ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor;
- iii. Los Documentos de la Emisión y la demás documentación relacionada con la Emisión, registro y colocación de los Bonos no viola ni contradice ninguna ley ni regulación de la República de Panamá y no infringe, viola ni contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes ni ningún contrato del cual sea parte el Emisor;
- iv. El Emisor no tiene conocimiento de la existencia de algún litigio o procedimiento arbitral pendiente contra él ni contra cualesquiera de sus activos, ni existen razones para suponer que se pueda interponer en su contra litigio o procedimiento arbitral que podría tener un Efecto Material Adverso sobre su condición financiera;
- v. El Emisor se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación ni prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo;
- vi. Los estados financieros interinos trimestrales del Emisor para el período concluido el 31 de marzo de 2026 fueron preparados 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.
- vii. El Emisor no ha incurrido en ningún Evento de Incumplimiento ni se encuentran en mora bajo ningún acuerdo o contrato del cual sean parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera; y
- viii. El Emisor se encuentra paz y salvo con el Tesoro Nacional y el Municipio de Panamá y al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales y de seguridad social, y que no existen controversias fiscales o auditadas, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que cuya resolución desfavorable al Emisor podría afectar materialmente su posición financiera.
- ix. El Emisor cumple con todas las leyes y decretos vigentes en la República de Panamá y los demás territorios donde opera el Emisor y que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios.
- x. El Emisor ha entregado y/o revelado al Agente de Pago toda la información material conocida, incluyendo el orden de prelación de todas sus obligaciones.
- xi. Toda la documentación e información suministrada por el Emisor al Agente de Pago es cierta y verdadera y no ha realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados ni suministrado información falsa relacionada con su situación financiera.

- xii. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
- xiii. No existe un Efecto Material Adverso que pueda afectar a Emisor ya sea en (i) el negocio, (ii) en la condición financiera, (iii) en los resultados de operaciones, o (iv) en las perspectivas futuras de negocio.

w) Título y Transferencia del Bono

a) Transferencia del Bono

Las transferencias de los Bonos se realizarán mediante anotaciones en cuenta en atención a los procedimientos establecidos por la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).

b) Título; Tenedor Registrado

Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos estarán limitados a los Participantes o a las personas que los Participantes le reconozcan dichos derechos bursátiles con respecto a los Bonos. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras Latinclear sea el Tenedor Registrado de los Bonos, Latinclear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos y ningún propietario de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

x) Dineros no cobrados; Prescripción

a) Dineros no cobrados

En el caso de los Bonos Individuales, toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los Bonos que no sea reclamada por los Tenedores de los Bonos dentro de un período de doce (12) meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor y cualquier requerimiento de pago de estos montos por parte del Tenedor Registrado deberá ser dirigido directamente al Emisor no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia responsabilidad ulterior alguna con respecto a dicho pago.

Dado que los Bonos se emitirán en forma desmaterializada y estarán representados mediante anotaciones en cuenta bajo el régimen de tenencia indirecta, los pagos de capital, intereses y cualesquiera otras sumas se efectuarán conforme a los reglamentos y procedimientos de la central de valores correspondiente. En consecuencia, el Emisor no realizará pagos directos a los Tenedores finales de los Bonos, ni existirá un procedimiento de sumas no cobradas asociado a Bonos físicos o títulos individuales.

Las obligaciones del Emisor bajo los Bonos prescribirán de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor bajo los Bonos que no sean debidamente cobradas por sus Tenedores Registrados 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.

b) Prescripción

Las obligaciones del Emisor según los términos y condiciones de los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. 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.

y) 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:

Property Corporation (Propco) Inc.
Street Mall, Oficina 510, Via Israel con Via Brasil
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 321-8100
Atención: Greysa Carmona
greysa@ffproperties.net

A

Al Agente de Pago

Cualquier notificación o comunicación al Agente de Pago deberá ser entregada por escrito y personalmente según se detalla a continuación, y la misma se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea entregada al Agente de Pago a la siguiente dirección:

Global Bank Corporation
Torre Global Bank, Santa Maria Business District
Ciudad de Panamá,
República de Panamá
Atención: Jessibell Sanmartin
Jessibell.sanmartin@globalbank.com.pa
Teléfono: 206-2000

El Agente de Pago podrá variar su dirección antes indicada mediante notificación a los Tenedores Registrados.

La comunicación se considerará entregada de acuerdo a los siguientes parámetros: i) entrega personalmente se entenderá recibida desde la fecha en que conste el acuse de recibo correspondiente. ii) 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 iii) 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 se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago de conformidad con lo establecido en esta sección. El Emisor y el Agente de Pago podrán variar sus direcciones mediante notificación a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

A los Tenedores Registrados

Cualquier notificación o comunicación del Emisor al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse, a opción del Emisor o del Agente de Pago, mediante envío por correo electrónico, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro, o mediante un aviso publicado a través del SERI. La notificación o comunicación que sea enviada de tal manera se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en la que sea confirmada electrónicamente como enviada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado.

z) Fuente de repago

El repago de capital e intereses de los Bonos provendrá de los recursos financieros generales del Emisor y/o de las Empresas Relacionadas del Emisor y de los Pagos conforme el Contrato de Arrendamiento suscrito por el Emisor y/o las Empresas Relacionadas. No se constituirá un fondo de redención.

aa) Ley Aplicable

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

B. PLAN DE DISTRIBUCION DE LOS BONOS

No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y Global Bank. A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor mantiene una relaciones bancaria con Global Bank

Global Bank Corporation (el "Suscriptor"), cuyo domicilio principal es Torre Global Bank, Piso 9 Santa Maria Business District Panamá, República de Panamá, ha celebrado con fecha el 20 de julio de 2026 un contrato de suscripción de bonos con el Emisor por la totalidad, es decir, hasta US\$50,000,000.00 de los Bonos de la Serie A (el "Contrato de Suscripción de los Bonos de la Serie A"), mediante el cual el Suscriptor se compromete a suscribir los Bonos de la Serie A a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la SMV y la aprobación de Latinex para listar la Emisión, entre otros.

El Emisor ha designado a Global Valores, S.A. (en adelante la "Casa de Valores") como Casa de Valores y Puesto de Bolsa exclusivo de la Emisión para la colocación de los Bonos en el mercado primario a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores. Los Bonos serán ofrecidos con los esfuerzos de la Casa de Valores.

Global Valores, S.A. tiene licencia de Casa de Valores expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución CNV-022-03 del 29 de enero de 2003 expedida por la otrora Comisión Nacional de Valores y cuenta con Puesto de Bolsa en la Bolsa Latinoamericana de Valores y con corredores de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores. Su dirección es:

Global Valores, S.A.
Torre Global Bank, Planta Baja
Calle 50
Panamá, República de Panamá
Atención: Luis Cargiulo
Teléfono: 206-2077
Fax: 263-3506

Global 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 agentes colocadores de los Bonos, esta Casa de Valores 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, asesores de inversiones 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 un (1) Día Hábil después de su recibo.

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

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

El Emisor no mantiene derechos de suscripción preferentes con Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y/o Empleados del Emisor. Ningún accionista mayoritario, sociedad afiliada, subsidiaria o controladora del Emisor tiene la intención de suscribir toda o parte de la Emisión.

Los Bonos no serán ofrecidos a inversionistas con un perfil específico, sino al público general. No se anticipa que existirán colocaciones privadas ni dirigidas a inversionistas institucionales. Los Bonos serán ofrecidos solamente en el mercado de valores de la República de Panamá. Los Bonos no estarán asignados para su colocación a inversionistas específicos, incluyendo ofertas a accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados del Emisor.

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

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

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.

No existen ofertas, ventas o transacciones de valores en colocación privada.

C. MERCADOS

La oferta pública de estos valores fue registrada y su venta ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. SMV- 334-26 del 17 de julio de 2026. Esta autorización no implica que la Superintendencia recomiende la inversión en tales valores ni representa una opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto ni por las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en la Bolsa Latinoamericana de Valores y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. 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 valores de la presente Emisión en mercados públicos de otros países.

D. GASTOS DE LA EMISION

a) Comisiones y Gastos de la Emisión

La Emisión conllevará las siguientes comisiones y descuentos:

US\$	Precio al Público**	Gastos de la Emisión*	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	\$1,000.00	\$5.16	\$994.84
Total	\$50,000,000.00	\$257,865.19	\$49,742,134.81

* Incluye comisión de colocación. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores.
 ** Precio sujeto a cambios

Todos los gastos relacionados con la Emisión serán por cuenta del Emisor e incluirán, entre otros, gastos legales, de notaría y registro, gastos relacionados a la inscripción y listado de los Bonos en la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Superintendencia del Mercado de Valores, gastos de impresión, gastos de publicidad, y cualquier otro gasto justificable relacionado a la emisión de Bonos, inclusive, la comisión de venta de la Bolsa Latinoamericana de Valores.

Adicionalmente el Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados adicionales, los cuales representan el 0.516% de la Emisión:

Gastos Adicionales	Periodicidad	% de la Emisión	Monto
Tarifa de Registro por Oferta Pública (SMV)	Inicio	0.035%	\$17,500.00
Tarifa de Supervisión (SMV)	Anual	0.015%	\$7,500.00
Trámite de Inscripción de Emisión (Latinex)	Inicio	0.004%	\$1,750.00
Tarifa de Inscripción de la Primera Serie (Latinex)	Inicio	0.001%	\$350.00
Tarifa de Mantenimiento (Latinex)	Anual - Por Serie	0.000%	\$150.00
Comisión de Mercado Primario (Latinex)	Inicio	0.079%	\$39,288.19
Tarifa de Inscripción (Latinclear)*	Inicio	0.002%	\$1,177.00
Tarifa de Mantenimiento (Latinclear)	Anual - Por Serie	0.000%	\$150.00
Comisión de Custodia	Inicio	0.008%	\$4,000.00
Estructuración, Fiduciario y Agente de Pago, Registro y Transferencia*	Inicio	0.250%	\$125,000.00
Calificadora de Riesgo	Anual	0.012%	\$6,000.00
Honorarios Legales*	Inicio	0.030%	\$15,000.00
Comisión de Puesto de Bolsa*	Por Serie	0.080%	\$40,000.00
Total		0.518%	\$257,865.19

* El pago de impuestos (incluyendo, pero no limitado a, impuestos de ITBMS) que se generen de estas comisiones o gastos de los Bonos serán asumidos por el Emisor.

De colocarse la totalidad de los Bonos, el monto neto de comisiones y gastos que recibiría el Emisor sería aproximadamente Cuarenta y Nueve Millones Setecientos Cuarenta y Un Mil Ciento Treinta y Cuatro Dólares con 81/100 (US\$49,742,134.81).

E. USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS

Serie A
 Los fondos netos recaudados por la Emisión serán utilizados para cancelar el préstamo otorgado por Global Bank Corporation para usos generales corporativos, a favor del Emisor, el cual al 31 de marzo de 2026 tiene un saldo de Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Series Subsiguientes

El uso de los fondos de cada Serie Subsiguiente será determinado por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

La relación de Pasivos Totales / Patrimonio del Emisor al 31 de marzo de 2026 antes de la Emisión es de 0.99 veces. De colocarse el 100% de la Emisión, la relación Pasivos Totales / Patrimonio del Emisor al 31 de marzo de 2026, es de 0.99 veces.

IMPACTO DE LA EMISIÓN
(Cifras en US\$ dólares americanos)

31 de marzo de 2026

BALANCE GENERAL	Antes de la Emisión	Después de la Emisión
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalente de efectivo	421,131	421,131
Cuentas por cobrar, Neto	1,202,412	1,202,412
ACTIVOS CORRIENTES	1,623,543	1,623,543
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad, planta y equipo	99,766,905	99,766,905
Depreciación acumulada - edificio	(610,763)	(610,763)
TOTAL DE ACTIVOS	100,779,685	100,779,685
PASIVOS		
Cuentas por pagar	-	-
Dividendos por pagar	-	-
Gastos acumulados por pagar	23,386	23,386
PASIVOS CORRIENTES	23,386	23,386
PASIVOS NO CORRIENTES		
Préstamos bancarios por pagar	50,000,000	-
Bonos Corporativos	-	50,000,000
PASIVOS NO CORRIENTES	50,000,000	50,000,000
TOTAL DE PASIVOS	50,023,386	50,023,386
PATRIMONIO		
Aportaciones de capital	65,970,427	65,970,427
Reducción de aportaciones de capita	(34,565,731)	(34,565,731)
Utilidad acumulada	10	10
Dividendos pagados	-	-
Utilidad neta	19,351,593	19,351,593
TOTAL DE PATRIMONIO	50,756,299	50,756,299
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	100,779,685	100,779,685

G. DESCRIPCIÓN DE LAS GARANTÍAS

Serie A

La Serie A será una Serie Garantizada y estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía, el cual garantizará, la Serie A y aquellas Series Subsiguientes que se emitan como series garantizadas y que, de conformidad con lo que se establezca expresamente en los respectivos Suplementos y en los términos y condiciones de cada emisión, queden específicamente garantizadas bajo este fideicomiso de garantía, (el “Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas o el “Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas”) con Global Financial Funds Corp. (el “Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas”) a favor de los Tenedores Registrados de la Serie A y de los Tenedores Registrados de aquellas Series Subsiguientes Garantizadas por dicho fideicomiso, el cual será constituido por el Emisor en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series

Subsiguientes Garantizadas, en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, y el cual contendrá los siguientes bienes y derechos, entre otros:

- a) Aporte(s) inicial(es) por la suma de QUINIENTOS DÓLARES (US\$500.00), a razón de QUINIENTOS DÓLARES (US\$500.00) para cada cuenta fiduciaria y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas;
- b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas del Hotel Hilton las cuales conforman el Hotel Hilton, así como cualesquiera otras que se puedan incorporar como garantía bajo la referida hipoteca y anticresis;
- c) Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las Fincas del Hotel Hilton y que no sea inferior al 100% del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A y de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas;
- d) Cesión irrevocable e incondicional de los Pagos provenientes del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración (ver Sección III.G.2);

Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A, con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.

Series Subsiguientes Garantizadas

Cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas podrán estar garantizadas, entre otros, por fianzas, cesiones de créditos, hipotecas y anticresis, traspasos a título fiduciario, así como por contratos de fideicomiso individual, y el detalle de los bienes y derechos que contendrá cada fideicomiso, así como el plazo para el otorgamiento de cada fideicomiso y para la formalización de las garantías que correspondan, avalúos y demás documentos que se requieran para la constitución de la garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomiso(s), así como el (los) garante(s) de cada Serie Subsiguiente Garantizada y cierta información relevante de cada garante, será determinado por el Emisor, según sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada uno de los documentos de garantía cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas, incluyendo los contratos de fideicomiso individuales, serán remitidos por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo en un plazo no mayor a quince (15) Días Hábiles para que los mismos sean analizados y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores. Luego de contar con la respectiva aprobación y autorización el Emisor podrá ofertar la Serie Subsiguiente Garantizada respectiva. La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Texto Único No. 2-2010, Sección Garantías.

1. Términos Generales del Fideicomiso de Garantía de la Serie A

Los Bonos de la Serie A estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía en el cual Global Financial Funds Corp. actuará como fiduciario en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subsiguientes cuyo uso de fondos sea el mismo que el de la Serie A de la presente Emisión, el cual deberá ser constituido en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A. El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas estará obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los Tenedores Registrados de la Serie A y de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subsiguientes cuyo uso de fondos sea el mismo que el de la Serie A, ante un incumplimiento de lo pactado por parte del Emisor.

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A contendrá, los siguientes bienes y derechos, los cuales conformarán las garantías que deberán estar constituidas y perfeccionadas de acuerdo a los tiempos particulares estipulados para cada una de ellas, el "Patrimonio Fideicomitado":

- a) Aporte inicial por la suma de US\$500.00, a razón de US\$500.00 para cada Cuenta Fiduciaria y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas;
- b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas del Hotel Hilton del Emisor que conforman el Hotel Hilton, los cuales se detallan en la presente Sección III.G. de este Prospecto Informativo, con un valor de venta rápida de US\$91,400,400.00 con base en un avalúo preparado por Avance, así como cualesquiera otras que se puedan incorporar como garantía bajo la referida hipoteca y anticresis.

El Emisor contará con un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A para constituir la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas del Hotel Hilton;

- c) Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las Fincas del Hotel Hilton y que no será inferior al 100% del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A y de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas; el Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para presentar al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas los respectivos endosos de las pólizas de seguro.
- d) Cesión irrevocable e incondicional de los Pagos provenientes del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración (ver Sección III.G.2)

El Emisor contará con un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A para formalizar y suscribir un contrato maestro de cesión de los Pagos presentes y futuros;

Hasta tanto no se logre el perfeccionamiento de la cesión a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, o al fiduciario de (de los) fideicomiso(s) de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada, según corresponda, de los Pagos provenientes del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton dadas en garantía de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de Ciertas Series Subsiguientes Garantizada, y de los bienes inmuebles dados en garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas de la Emisión, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, si el Arrendatario por alguna razón efectúa algún pago al Emisor, en su calidad de arrendador, dicho pago se consideraría como bueno aun cuando el mismo no se le haya hecho al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, o al fiduciario de (de los) fideicomiso(s) de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada, según corresponda.

- e) Otros aportes del Emisor que se depositarán en la Cuenta de Concentración de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas (según se define a continuación): (a) Flujo en la Cuenta de Concentración en caso de incumplimiento de la Prueba Anual de Cobertura de Flujos (según se define en la sección III.A.s); (b) Aportes del Emisor, en caso de incumplimiento de la Cobertura de Flujos al cierre de cada periodo anual, por un monto equivalente al requerido para subsanar dicho incumplimiento; Una vez que el Emisor cumpla con las Obligaciones Financieras descritas en la Sección III.A.p, se liberarán los fondos al Emisor; (c) Flujos en la Cuenta de Concentración en caso de fondos insuficientes para hacer los pagos de capital e intereses en la cualquier Fecha de Pago.
- f) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso;

Bienes Inmuebles que garantizan la Serie A y Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas

A continuación, se detallan los bienes inmuebles (las “Fincas del Hotel Hilton”) que quedarán sujetos a la Primera Hipoteca y Anticresis dentro de un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A. Las Fincas del Hotel Hilton están ubicadas en el P.H. BICSA Financial, ubicado en Avenida Balboa con calle Aquilino de la Guardia en la Ciudad de Panamá, República de Panamá y se encuentran, a la fecha del presente Prospecto Informativo, libre de gravámenes. Según el informe de avalúo realizado por la empresa Avance, con fecha de 26 de enero de 2026, las fincas en garantía tienen un valor de mercado de US\$101,556,000.00. El inmueble tiene 21 niveles que se componen por área de servicios y estacionamientos, área de casino, lobby principal con restaurante y locales comerciales, salones de eventos y áreas de amenidades. En cuanto a las habitaciones en el nivel 1500 al 2600 se dispone de 27 habitaciones por nivel, mientras que el nivel 2700 cuenta con 23 habitaciones, para un total de 347 habitaciones, clasificadas de la siguiente forma: 283 habitaciones tipo Estándar, 26 Suites, 37 Junior Suites y 1 Suite Presidencial.

UNIDAD N°	FINCA N°	IDENTIFICACIÓN	NIVEL	METRAJE
LOCALES COMERCIALES				
1	369217	LOCAL H-1	1100	877.00
2	369218	LOCAL H-2	1100	43.22
3	369237	LOCAL H-3	1400	600.00
4	369240	LOCAL H-4	1400	130.03
TOTAL METRAJE LOCALES COMERCIALES				1,650.25

MA

AREAS COMUNES				
1	369211	LAUNDRY	-100	240.78
2	369212	HOUSEKEEPING	-100	141.41
3	369215	DESK-H-1	1100	181.65
4	369216	RESTAURANTE	1100	909.08
5	369219	CAFETERIA EMPLEADO	1100	46.09
6	369220	BUSINESS CENTER	1200	137.39
7	369221	BOARD ROOM 1	1200	75.33
8	369222	BALLROOM	1200	895.26
9	369223	MEETING ROOM 1	1200	117.65
10	369224	MEETING ROOM 2	1200	114.53
11	369225	MEETING ROOM 3	1200	174.76
12	369226	MEETING ROOM 4	1200	105.17
13	369227	MEETING ROOM 5	1200	104.86
14	369228	MEETING ROOM 7	1200	30.44
15	369229	DESK - H-2	1300	1,145.30
16	369230	BOARD ROOM 2	1300	154.18
17	369231	BOARD ROOM 3	1300	170.48
18	369232	MEETING ROOM 8	1300	89.99
19	369233	MEETING ROOM 9 - 10	1300	130.67
20	369234	MEETING ROOM 11	1300	53.37
21	369235	MEETING ROOM 12	1300	53.13
22	369236	MEETING ROOM 13	1300	83.89
23	369238	GIMNASIO	1400	542.00
24	369239	SPA	1400	678.23
25	369241	RESTAURANTE EJECUTIVO	1400	272.28
		TOTAL METRAJE AREAS COMUNES		6,647.92
HABITACIONES				
1	369242	15-H1	1500	54.54
2	369243	15-H2	1500	51.82
3	369244	15-H3	1500	55.66
4	369245	15-H4	1500	65.33
5	369246	15-H5	1500	99.08
6	369247	15-H6	1500	43.63
7	369248	15-H7	1500	57.35
8	369249	15-H8	1500	44.85
9	369250	15-H9	1500	60.80
10	369251	15-H10	1500	42.95
11	369252	15-H11	1500	58.05
12	369253	15-H12	1500	52.72
13	369254	15-H13	1500	58.42

AA

14	369255	15-H14	1500	58.20
15	369256	15-H15	1500	58.42
16	369257	15-H16	1500	58.20
17	369258	15-H17	1500	58.42
18	369259	15-H18	1500	58.20
19	369260	15-H19	1500	58.42
20	369261	15-H20	1500	69.15
21	369262	15-H21	1500	134.69
22	369263	15-H22	1500	57.07
23	369264	15-H23	1500	60.66
24	369265	15-H24	1500	60.66
25	369266	15-H25	1500	57.38
26	369267	15-H26	1500	47.80
27	369268	15-H27	1500	105.88
28	369269	16-H1	1600	42.11
29	369270	16-H2	1600	40.15
30	369271	16-H3	1600	43.09
31	369272	16-H4	1600	43.52
32	369273	16-H5	1600	57.58
33	369274	16-H6	1600	43.63
34	369275	16-H7	1600	57.35
35	369276	16-H8	1600	44.85
36	369277	16-H9	1600	60.80
37	369278	16-H10	1600	42.95
38	369279	16-H11	1600	42.95
39	369280	16-H12	1600	42.95
40	369281	16-H13	1600	42.95
41	369282	16-H14	1600	42.95
42	369283	16-H15	1600	42.95
43	369284	16-H16	1600	42.95
44	369285	16-H17	1600	42.95
45	369286	16-H18	1600	42.95
46	369287	16-H19	1600	42.95
47	369288	16-H20	1600	56.71
48	369289	16-H21	1600	121.24
49	369290	16-H22	1600	57.07
50	369291	16-H23	1600	60.66
51	369292	16-H24	1600	60.66
52	369293	16-H25	1600	57.38
53	369294	16-H26	1600	47.80
54	369295	16-H27	1600	105.88
55	369296	17-H1	1700	42.11
56	369297	17-H2	1700	40.15

M

57	369298	17-H3	1700	43.09
58	369299	17-H4	1700	43.52
59	369300	17-H5	1700	57.58
60	369301	17-H6	1700	43.63
61	369302	17-H7	1700	57.35
62	369303	17-H8	1700	44.85
63	369304	17-H9	1700	60.80
64	369305	17-H10	1700	42.95
65	369894	17-H11	1700	42.95
66	369306	17-H12	1700	42.95
67	369307	17-H13	1700	42.95
68	369308	17-H14	1700	42.95
69	369309	17-H15	1700	42.95
70	369310	17-H16	1700	42.95
71	369311	17-H17	1700	42.95
72	369312	17-H18	1700	42.95
73	369313	17-H19	1700	42.95
74	369314	17-H20	1700	56.71
75	369315	17-H21	1700	121.24
76	369316	17-H22	1700	57.07
77	369317	17-H23	1700	60.66
78	369318	17-H24	1700	60.66
79	369319	17-H25	1700	57.38
80	369320	17-H26	1700	47.80
81	369321	17-H27	1700	105.88
82	369322	18-H1	1800	42.11
83	369323	18-H2	1800	40.15
84	369324	18-H3	1800	43.09
85	369325	18-H4	1800	43.52
86	369326	18-H5	1800	57.58
87	369327	18-H6	1800	43.63
88	369328	18-H7	1800	57.35
89	369329	18-H8	1800	44.85
90	369330	18-H9	1800	60.80
91	369331	18-H10	1800	42.95
92	369332	18-H11	1800	42.95
93	369333	18-H12	1800	42.95
94	369334	18-H13	1800	42.95
95	369335	18-H14	1800	42.95
96	369336	18-H15	1800	42.95
97	369337	18-H16	1800	42.95
98	369338	18-H17	1800	42.95
99	369339	18-H18	1800	42.95

11

100	369340	18-H19	1800	42.95
101	369341	18-H20	1800	56.71
102	369342	18-H21	1800	121.24
103	369343	18-H22	1800	57.07
104	369344	18-H23	1800	60.66
105	369345	18-H24	1800	60.66
106	369346	18-H25	1800	57.38
107	369347	18-H26	1800	47.80
108	369348	18-H27	1800	105.88
109	369349	19-H1	1900	42.11
110	369350	19-H2	1900	40.15
111	369351	19-H3	1900	43.09
112	369352	19-H4	1900	43.52
113	369353	19-H5	1900	57.58
114	369354	19-H6	1900	43.63
115	369355	19-H7	1900	57.35
116	369356	19-H8	1900	44.85
117	369357	19-H9	1900	60.80
118	369358	19-H10	1900	42.95
119	369359	19-H11	1900	42.95
120	369360	19-H12	1900	42.95
121	369361	19-H13	1900	42.95
122	369362	19-H14	1900	42.95
123	369363	19-H15	1900	42.95
124	369364	19-H16	1900	42.95
125	369365	19-H17	1900	42.95
126	369366	19-H18	1900	42.95
127	369367	19-H19	1900	42.95
128	369368	19-H20	1900	56.71
129	369369	19-H21	1900	121.24
130	369370	19-H22	1900	57.07
131	369371	19-H23	1900	60.66
132	369372	19-H24	1900	60.66
133	369373	19-H25	1900	57.38
134	369374	19-H26	1900	47.80
135	369375	19-H27	1900	105.88
136	369376	20-H1	2000	42.11
137	369377	20-H2	2000	40.15
138	369378	20-H3	2000	43.09
139	369379	20-H4	2000	43.52
140	369380	20-H5	2000	57.58
141	369381	20-H6	2000	43.63
142	369382	20-H7	2000	57.35



143	369383	20-H8	2000	44.85
144	369384	20-H9	2000	60.80
145	369385	20-H10	2000	42.95
146	369386	20-H11	2000	42.95
147	369387	20-H12	2000	42.95
148	369388	20-H13	2000	42.95
149	369389	20-H14	2000	42.95
150	369390	20-H15	2000	42.95
151	369391	20-H16	2000	42.95
152	369392	20-H17	2000	42.95
153	369393	20-H18	2000	42.95
154	369394	20-H19	2000	42.95
155	369395	20-H20	2000	56.71
156	369396	20-H21	2000	121.24
157	369397	20-H22	2000	57.07
158	369398	20-H23	2000	60.66
159	369399	20-H24	2000	60.66
160	369400	20-H25	2000	57.38
161	369401	20-H26	2000	47.80
162	369402	20-H27	2000	105.88
163	369403	21-H1	2100	42.11
164	369404	21-H2	2100	40.15
165	369405	21-H3	2100	43.09
166	369406	21-H4	2100	43.52
167	369407	21-H5	2100	57.58
168	369408	21-H6	2100	43.63
169	369409	21-H7	2100	57.35
170	369410	21-H8	2100	44.85
171	369411	21-H9	2100	60.80
172	369412	21-H10	2100	42.95
173	369413	21-H11	2100	42.95
174	369414	21-H12	2100	42.95
175	369415	21-H13	2100	42.95
176	369416	21-H14	2100	42.95
177	369417	21-H15	2100	42.95
178	369418	21-H16	2100	42.95
179	369419	21-H17	2100	42.95
180	369420	21-H18	2100	42.95
181	369421	21-H19	2100	42.95
182	369422	21-H20	2100	56.71
183	369423	21-H21	2100	121.24
184	369424	21-H22	2100	57.07
185	369425	21-H23	2100	60.66

14

186	369426	21-H24	2100	60.66
187	369427	21-H25	2100	57.38
188	369428	21-H26	2100	47.80
189	369429	21-H27	2100	105.88
190	369430	22-H1	2200	42.11
191	369431	22-H2	2200	40.15
192	369432	22-H3	2200	43.09
193	369433	22-H4	2200	43.52
194	369434	22-H5	2200	57.58
195	369435	22-H6	2200	43.63
196	369436	22-H7	2200	57.35
197	369437	22-H8	2200	44.85
198	369438	22-H9	2200	60.80
199	369439	22-H10	2200	42.95
200	369440	22-H11	2200	42.95
201	369441	22-H12	2200	42.95
202	369443	22-H13	2200	42.95
203	369444	22-H14	2200	42.95
204	369445	22-H15	2200	42.95
205	369446	22-H16	2200	42.95
206	369447	22-H17	2200	42.95
207	369448	22-H18	2200	42.95
208	369449	22-H19	2200	42.95
209	369450	22-H20	2200	56.71
210	369451	22-H21	2200	121.24
211	369452	22-H22	2200	57.07
212	369453	22-H23	2200	60.66
213	369454	22-H24	2200	60.66
214	369455	22-H25	2200	57.38
215	369456	22-H26	2200	47.80
216	369457	22-H27	2200	105.88
217	369458	23-H1	2300	42.11
218	369459	23-H2	2300	40.15
219	369460	23-H3	2300	43.09
220	369461	23-H4	2300	43.52
221	369462	23-H5	2300	57.58
222	369463	23-H6	2300	43.63
223	369464	23-H7	2300	57.35
224	369465	23-H8	2300	44.85
225	369466	23-H9	2300	60.80
226	369467	23-H10	2300	42.95
227	369468	23-H11	2300	42.95
228	369469	23-H12	2300	42.95

HA

229	369470	23-H13	2300	42.95
230	369471	23-H14	2300	42.95
231	369472	23-H15	2300	42.95
232	369473	23-H16	2300	42.95
233	369174	23 H17	2300	42.95
234	369475	23-H18	2300	42.95
235	369476	23-H19	2300	42.95
236	369477	23-H20	2300	56.71
237	369478	23-H21	2300	121.24
238	369479	23-H22	2300	57.07
239	369480	23-H23	2300	60.66
240	369481	23-H24	2300	60.66
241	369482	23 H25	2300	57.38
242	369483	23-H26	2300	47.80
243	369484	23-H27	2300	105.88
244	369485	24-H1	2400	42.11
245	369486	24-H2	2400	40.15
246	369487	24-H3	2400	43.09
247	369488	24-H4	2400	43.52
248	369489	24-H5	2400	57.58
249	369490	24-H6	2400	43.63
250	369491	24-H7	2400	57.35
251	369492	24-H8	2400	44.85
252	369493	24-H9	2400	60.80
253	369494	24-H10	2400	42.95
254	369495	24-H11	2400	42.95
255	369496	24-H12	2400	42.95
256	369497	24-H13	2400	42.95
257	369498	24-H14	2400	42.95
258	369499	24-H15	2400	42.95
259	369500	24-H16	2400	42.95
260	369501	24-H17	2400	42.95
261	369502	24-H18	2400	42.95
262	369503	24-H19	2400	42.95
263	369504	24-H20	2400	56.71
264	369505	24-H21	2400	121.24
265	369506	24-H22	2400	57.07
266	369507	24-H23	2400	60.66
267	369508	24-H24	2400	60.66
268	369509	24-H25	2400	57.38
269	369510	24-H26	2400	47.80
270	369511	24-H27	2400	105.88
271	369512	25-H1	2500	42.11

11

272	369513	25-H2	2500	40.15
273	369514	25-H3	2500	43.09
274	369515	25-H4	2500	43.52
275	369516	25-H5	2500	57.58
276	369517	25-H6	2500	43.63
277	369518	25-H7	2500	57.35
278	369519	25-H8	2500	44.85
279	369520	25-H9	2500	60.80
280	369521	25-H10	2500	42.95
281	369522	25-H11	2500	42.95
282	369523	25-H12	2500	42.95
283	369524	25-H13	2500	42.95
284	369525	25-H14	2500	42.95
285	369526	25-H15	2500	42.95
286	369527	25-H16	2500	42.95
287	369528	25-H17	2500	42.95
288	369529	25-H18	2500	42.95
289	369530	25-H19	2500	42.95
290	369531	25-H20	2500	56.71
291	369532	25-H21	2500	121.24
292	369533	25-H22	2500	57.07
293	369534	25-H23	2500	60.66
294	369535	25-H24	2500	60.66
295	369536	25-H25	2500	57.38
296	369537	25-H26	2500	47.80
297	369538	25-H27	2500	105.88
298	369539	26-H1	2600	42.11
299	369540	26-H2	2600	40.15
300	369541	26-H3	2600	43.09
301	369542	26-H4	2600	43.52
302	369543	26-H5	2600	57.58
303	369544	26-H6	2600	43.63
304	369545	26-H7	2600	57.35
305	369546	26-H8	2600	44.85
306	369547	26-H9	2600	60.80
307	369548	26-H10	2600	42.95
308	369549	26-H11	2600	42.95
309	369550	26-H12	2600	42.95
310	369551	26-H13	2600	42.95
311	369552	26-H14	2600	42.95
312	369553	26-H15	2600	42.95
313	369554	26-H16	2600	42.95
314	369555	26-H17	2600	42.95

14

315	369556	26-H18	2600	42.95
316	369557	26-H19	2600	42.95
317	369558	26-H20	2600	56.71
318	369559	26-H21	2600	121.24
319	369560	26-H22	2600	57.07
320	369561	26-H23	2600	60.66
321	369562	26-H24	2600	60.66
322	369563	26-H25	2600	57.38
323	369564	26-H26	2600	47.80
324	369565	26-H27	2600	105.88
325	369566	27-H1	2700	42.11
326	369567	27-H2	2700	40.15
327	369568	27-H3	2700	43.09
328	369569	27-H4	2700	43.52
329	369570	27-H5	2700	277.18
330	369571	27-H10	2700	55.67
331	369572	27-H11	2700	42.95
332	369573	27-H12	2700	42.95
333	369574	27-H13	2700	42.95
334	369575	27-H14	2700	42.95
335	369576	27-H15	2700	42.95
336	369577	27-H16	2700	42.95
337	369578	27-H17	2700	42.95
338	369579	27-H18	2700	42.95
339	369580	27-H19	2700	42.95
340	369581	27-H20	2700	56.71
341	369582	27-H21	2700	121.24
342	369583	27-H22	2700	57.07
343	369584	27-H23	2700	60.66
344	369585	27-H24	2700	60.66
345	369586	27-H25	2700	57.38
346	369587	27-H26	2700	47.80
347	369588	27-H27	2700	105.88
TOTAL METRAJE AREAS COMUNES				18,873.80
METRAJE TOTAL				27,171.97

Compañía Avaluadora

Avance, la compañía avaluadora de las Fincas del Hotel Hilton, nace en el 2003 con el propósito de brindar asesoría estratégica y ejecución de transacciones inmobiliarias; servicios de administración de propiedades, instalaciones y proyectos; servicios de avalúo; gerencia e inspección de proyectos de construcción; financiamiento hipotecario; servicios de desarrollo; gestión de inversiones; e investigación y consultoría.

Según el informe de avalúo realizado por la empresa, con fecha de 26 de enero de 2026, las fincas en garantía tienen un valor de mercado de US\$101,556,000.00.

A

2. Cuentas Fiduciarias del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas manejará las siguientes Cuentas Fiduciarias, las cuales serán establecidas en Global Bank Corporation:

Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas:

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas abrirá una cuenta (la "Cuenta de Concentración"), para recibir la cesión de Pagos y permitir su gestión y manejo por el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, sujeto a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.

Los fondos producto de los Pagos cedidos serán depositados en la Cuenta de Concentración mensualmente y serán distribuidos por el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas para realizar los siguientes pagos en forma de cascada, de acuerdo con siguiente orden de prioridades en cada Fecha de Transferencia:

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 de Pago, Registro y Transferencia, y del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, y cualquier otra comisión o gasto previamente acordado y relacionado con la Emisión que haya que pagar en la próxima Fecha de Pago de los Bonos de la Serie A o antes de la próxima Fecha de Transferencia.

Segundo, para retener las sumas necesarias para pagar los intereses y capital de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el mismo fideicomiso, emitidos y en circulación en la Fecha de Pago. Asimismo, al menos dos (2) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, según corresponda, el Fiduciario deberá transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, para que queden a su disposición para el pago correspondiente en dicha Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, según corresponda, siempre que existan fondos disponibles en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, las sumas necesarias para pagar, a prorrata entre las Series garantizadas, los intereses y/o capital correspondientes a los Bonos de la Serie A y a las Series Subsiguientes Garantizadas que se encuentren emitidos y en circulación.

Tercero, para pagar, siempre que haya suficientes fondos en la cuenta y hasta donde alcancen, las sumas correspondientes a las primas de las pólizas de seguro de las Fincas del Hotel Hilton.

Cuarto, el remanente de los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración, serán transferidos una vez efectuados los pagos previstos en los párrafos anteriores, a la cuenta operativa del Emisor.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, de común acuerdo con el Fideicomitente, del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas 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 del Fideicomiso mensualmente y utilizados con el mismo orden de prelación antes mencionado.

Los fondos en las Cuentas Fiduciarias podrán ser invertidos en instrumentos elegibles de común acuerdo por el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y el Emisor.

3. Generales del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas estará sujeto a las leyes de la República de Panamá.

Ha sido constituido en la Ciudad de Panamá y tiene su domicilio en las oficinas del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A. El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no puede disponer del Patrimonio Fideicomitado en forma contraria o distinta a la establecida en Fideicomiso de Garantía.

El objeto del Fideicomiso de Garantía de la Serie A es garantizar la Serie A del Programa y aquellas Series Subsiguientes que se emitan como series garantizadas y que, de conformidad con lo que se establezca expresamente en los respectivos Suplementos y en los términos y condiciones de cada emisión, queden específicamente garantizadas bajo este fideicomiso de garantía. La incorporación de una Serie Subsiguiente como Serie Subsiguiente Garantizada no será automática, sino que requerirá la emisión por parte del Emisor de un Certificado de Serie Subsiguiente Garantizada Adicional dirigido al Fiduciario, en el cual se identificará la respectiva Serie, su monto y demás términos relevantes. Dicho certificado deberá ser aceptado por el Fiduciario conforme a lo previsto en el contrato de fideicomiso para que la respectiva Serie Subsiguiente quede incorporada a la estructura de garantía.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, Global Financial Funds Corp., es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 360511, Rollo 4725, Imagen 22 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con licencia fiduciaria otorgada por la

Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos de Panamá) mediante Resolución FID. No. 4-96 con fecha 16 de febrero de 1996 y con domicilio en:

Global Financial Funds Corp.
Agente Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A
Torre Global Bank, Planta Baja
Calle 50
Apartado Postal 0831-01843
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 206-2000 | Fax: 206-2007
Atención: Dayana Vega
dvega@globalbank.com.pa

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas es irrevocable, puro y simple y se extinguirá cuando ocurra alguno de los siguientes eventos: (i) cuando hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas y cada una de las obligaciones dimanantes de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas bajo el mismo fideicomiso; o (ii) cuando se dé alguna de las causales de extinción establecidas en el artículo 33 de la Ley 1 de 5 de enero de 1984.

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas es oneroso y el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas cobrará una comisión anual de US\$15,000.00 más ITBMS que será pagada por los Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas. El no pago de esta remuneración no afecta a los Tenedores Registrados. El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas podrá descontarse de los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración su comisión anual si los Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no le pagaren la misma.

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas establece que el Patrimonio Fideicomitado constituirá un patrimonio separado de los bienes personales del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de las Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas bajo el mismo fideicomiso 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 Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, o por terceros cuando dicho Patrimonio Fideicomitado se hubiere traspasado al Fideicomiso de Garantía o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos.

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas prohíbe al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas: (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.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no podrá disponer del Patrimonio Fideicomitado en forma contraria o distinta a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no está obligado a dar caución ni fianza especial alguna de buen manejo a favor del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A, y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas o de cualquiera de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A de esta Emisión o de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el mismo fideicomiso.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no cuenta con facultad para autorizar sustitución de garantías otorgadas como parte de la solicitud de oferta pública. En este sentido, habida cuenta de que la sustitución de garantías conlleva una modificación al Fideicomiso de Garantía, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula VIGÉSIMA CUARTA del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, se requiere del consentimiento de una Súper Mayoría de Tenedores Registrados de la Serie A y una Súper Mayoría de Tenedores Registrados de cada Serie Subsiguiente Garantizada bajo el fideicomiso para modificar, reformar o enmendar el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de esta forma poder sustituir garantías.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas acatará lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas 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 de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas que corresponda pagar a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A o a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso.

Los beneficiarios del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas son los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso.

La firma de abogados Alemán, Cordero, Galindo & Lee que refrendará el Contrato de Fideicomiso y fungirá como su Agente Residente. Alemán, Cordero, Galindo & Lee tiene su domicilio en Calle 53 Este, Edificio Humboldt Bank, Piso 2, Ciudad de Panamá, y la persona de contacto es Rafael Marquinez, con correo rmarquinez@alcogal.com

La firma de contadores públicos autorizados que emplea el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas es Achurra Navarro y Asociados, S.A. y el socio a cargo es Roy Achurra, con correo: roy.achurra@anlcading.com. Su domicilio comercial es en: Urbanización Los Ángeles, Avenida los Periodistas, Calle Tael, Edificio Achurra Navarro y Asociados.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas se dedica exclusivamente al ejercicio del negocio fiduciario y no ha sido objeto de una sanción en firme por parte de su ente supervisor. La persona encargada del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas por parte del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas es la señora Dayana Vega.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no es tenedor de valores del Emisor ni será tenedor de los valores objeto de este Prospecto Informativo.

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas contiene la advertencia en relación a secuestros y embargos posibles cuando se hubiesen retenido o traspasado los bienes con fraude y en perjuicio de sus derechos.

Las Fincas del Hotel Hilton hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, son propiedad del Emisor.

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas ha de inscribirse en el Registro Público de Panamá, por lo que los Tenedores Registrados y cualquier persona interesada podrá, a sus costas, obtener copia del mismo con dicha institución.

A continuación, los datos del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas:

Property Corporation (Propco) Inc.
Street Mall, Oficina 510, Via Israel con Via Brasil
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 321-8100
Atención: Greysa Carrón
greysa@fiproperties.net

Principales Deberes y Obligaciones del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas

Corresponde al Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A las siguientes obligaciones:

- i) Realizar todas las gestiones a fin de que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas pueda proceder con la apertura de la Cuenta de Concentración.
- ii) Aportar los fondos correspondientes a los aportes iniciales por la suma de US\$500.00, a razón de US\$500.00 para cada cuenta fiduciaria (los "Aportes Iniciales") a los que se hace referencia en este Prospecto, para que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas proceda con la apertura de las Cuentas Fiduciarias.
- iii) Constituir dentro de un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio las Fincas del Hotel Hilton.
- iv) Ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, los Pagos de cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Flujos.
- v) En caso de que exista un Evento de Incumplimiento, el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A deberá otorgar poder especial al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas para que pueda renegociar, ceder y traspasar el Contrato de Arrendamiento, así como sustituirse en el Fideicomitente, según corresponda, para el cobro de los Pagos, en el caso que éste así lo dispusiere.

- vi) Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que el arrendador del Contrato de Arrendamiento de las Fincas del Hotel Hilton deposite directamente los Pagos en la Cuenta de Concentración a partir del perfeccionamiento de la cesión del mismo, incluyendo, de ser aplicable, de la notificación al arrendador de dicha cesión a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, y, en éste último caso, entregar al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas copia de dicha notificación para sus controles. En caso de que por cualquier motivo el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas reciba fondos respecto de los Pagos que debieron de haber sido depositados directamente en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas se comprometen a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a su recibo.
- vii) Pagar al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, pago que provendrá de los fondos depositados en la Cuenta de Concentración.
- viii) Proporcionar al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, 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.
- ix) Mantener las Fincas del Hotel Hilton aseguradas con pólizas de incendio aceptables y cedidas al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, por al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de reposición de las mejoras existentes sobre dichas Fincas del Hotel Hilton, y que no será inferior al 100% del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A y de las Series Subsiguientes que queden garantizadas bajo el mismo Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.
- x) Actualizar el avalúo de las Fincas del Hotel Hilton cada tres (3) años.
- xi) 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 las Fincas del Hotel Hilton.
- xii) Dar aviso al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y al Agente de Pago, Registro, y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre las Fincas del Hotel Hilton.
- xiii) Cumplir a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, en la ley y demás disposiciones aplicables.
- xiv) En caso de que el Fideicomitente tenga la intención de contratar, emitir, incurrir en o garantizar Series Subsiguientes Garantizadas y quisiera incorporar dicha Series Subsiguientes como Series Subsiguientes Garantizadas bajo el Fideicomiso, deberá hacerlo mediante la emisión de un Certificado de Serie Subsiguiente Garantizada Adicional, el cuál deberá ser aceptado por el FIDUCIARIO, a su discreción, para ser válido.
- xv) Durante la vigencia del Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, de sus prórrogas si la hubiese y mientras subsista cualquier obligación contraída por virtud de dicho fideicomiso, entregar a requerimiento del Fiduciario a más tardar cinco (5) días hábiles contados a partir de tal requerimiento, toda la documentación e información necesaria para la realización y/o actualización de la debida diligencia y el esclarecimiento de transacciones y/o procedencia de fondos objeto del fideicomiso, en cumplimiento de las políticas del Fiduciario y de las disposiciones legales y reglamentarias, nacionales e internacionales sobre prevención de Blanqueo de Capitales, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción, así como aquellas otras actividades ilícitas que se requieran en el futuro.
- xvi) Suministrar toda información o documentación solicitada por la Superintendencia del Mercado de Valores y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través de fideicomisos.

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A establece un mecanismo de resolución de controversias mediante sometimiento a los tribunales de justicia de la República de Panamá.

Principales Deberes y Obligaciones del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas

De conformidad a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas tendrá las siguientes obligaciones:

- i) Cobrar las comisiones del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y pagar las comisiones del Agente de Pago, Registro y Transferencia y/o cualquier otro gasto de la emisión de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes cuyo uso de fondos sea el mismo que el de la Serie A, en la medida en que sean comisiones o gastos debidamente aprobados en el presente prospecto informativo de la emisión o cualquier otro documento suscrito por el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas con el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y/o el Agente de Pago, Registro y Transferencia, respecto de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.
- ii) Pagar los intereses que produzcan los Bonos de la Serie A y los Bonos las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso.
- iii) Pagar el capital correspondiente a los Bonos de la Serie A y a los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso.

En igualdad de términos, el Fideicomiso de Garantía establece los siguientes deberes que deberá cumplir el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas:

- i) Recibir, en fideicomiso, las sumas de dinero que constituyen el Patrimonio Fideicomitado.
- ii) 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, de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas a solicitud escrita de éste, para pagar los intereses y el capital de éstos en cada Fecha de Pago de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y para pagar el capital en caso de vencimiento anticipado de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el mismo fideicomiso o ante la redención anticipada de la totalidad o parte de los Bonos de la Serie A y de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el mismo fideicomiso.
- iii) Proceder con la liberación de los gravámenes hipotecarios y anticréticos que se constituyen a su favor (i) cuando el fideicomiso se extinga, o (ii) cuando el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y cuente con el consentimiento expreso y por escrito del cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital de las Serie A y del cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto a Capital de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el mismo fideicomiso.
- iv) Proceder con la ejecución de las garantías reales y personales que se constituyan a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, en caso de que ello sea necesario para lograr la finalidad para la cual se estableció el mismo.
- v) Cumplir con las obligaciones que le impone el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas salvo culpa grave o dolo.
- vi) Ante un eventual incumplimiento de lo pactado por parte del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A en lo que respecta a la presente emisión de Bonos de la Serie A el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas está obligado a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A de la Emisión.
- vii) Entregar informes de su gestión fiduciaria al Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A, por lo menos una vez al año, a solicitud razonable del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A, al igual que estipula que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas tiene que rendir cuenta de su gestión al Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas al momento de extinguirse el Fideicomiso o en caso de remoción o renuncia del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.
- viii) Deducir del Patrimonio Fideicomitado, de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, las sumas debidas a su favor por los servicios prestados en ocasión del ejercicio del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, así como en concepto de gastos, costos y tributos causados por la celebración y ejecución del mismo.

- ix) Contratar, por cuenta del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, previa notificación por escrito a los Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas 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 de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.
 - x) Suministrar toda la información que le solicite el Agente de Pago por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso.
 - xi) Comunicar al Agente de Pago para su respectiva divulgación a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series A y a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso, a través de los respectivos Puestos de Bolsa, cualquier incumplimiento del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas con relación al Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.
 - xii) Ante la ocurrencia de un incumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas deberá suministrar información relevante a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A, a los Tenedores Registrados de los Bonos las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso, a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa Latinoamericana de Valores.
 - xiii) Suministrar información, documento o explicación que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Latinoamericana de Valores, en los plazos que dichas autoridades requieran.
 - xiv) Ante la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento (tal como esta expresión se define en los Bonos), el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas deberá efectuar todos los actos inherentes a su cargo para salvaguardar los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A, de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía de la Serie A.
 - xv) Remitir al Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, para su respectiva presentación junto con en el informe trimestral (IN-T) a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes y derechos que conforman el Patrimonio Fideicomitado.
 - xvi) Comunicar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, con no menos quince (15) días calendario de antelación a su ocurrencia, el vencimiento de las pólizas de seguro que cubran riesgos con respecto a las Fincas del Hotel Hilton, para que el Agente de Pago, Registro y Transferencia ordene la renovación de dichas pólizas de seguro.
- Parágrafo: Para los efectos de facilitar el cumplimiento por parte del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas de sus deberes bajo el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas en dicho contrato autorizará en forma expresa e irrevocable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, para que se suministren entre sí toda la información que se requieran a su discreción y que de una u otra forma guarde relación con el Patrimonio Fideicomitado, el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y los Bonos.
- xvii) El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas verificará, trimestralmente antes de la Fecha de Pago de los Bonos Serie A contra el informe enviado trimestralmente por el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas que todos los fondos productos de los Pagos hayan sido recibidos satisfactoriamente.
 - xviii) Informar a la Superintendencia, a organizaciones autorreguladas y a los inversionistas en caso de incumplimiento del emisor con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del fideicomiso

Ejecución de las Garantías

De conformidad a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía de la Serie A, de suceder uno o más en caso que ocurran uno o más Eventos de Incumplimiento debidamente notificado(s) por escrito, por el Agente de Pago, Registro y Transferencia y que no sean subsanado(s) durante el plazo estipulado, 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 así se lo soliciten los Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A, respecto de los Bonos de la Serie A, y de los Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A, respecto de los Bonos de cada Serie Subsiguiente Garantizada bajo el fideicomiso, expedirá una Declaración de Vencimiento Anticipado en nombre y representación de los Tenedores Registrados de la Serie A, y de los Tenedores Registrados de cada Serie Subsiguiente Garantizada bajo el fideicomiso, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha

representación. La Declaración de Vencimiento Anticipado será comunicada por el Agente de Pago, al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de la Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso, al Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores y será efectiva en su fecha de expedición y en virtud de la expedición de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado los Bonos de la Serie A y se constituirán automáticamente, sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, en obligaciones de plazo vencido y el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas estará obligado en dicha fecha y sin que ninguna parte deba cumplir ningún otro acto, notificación o requisito, causar que todos los Bonos de la Serie A y los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso que en ese momento estén emitidos y en circulación, se constituyan automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

Una vez se emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas solicitará al Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas que aporte al Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, 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 de la Serie A 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 los Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A a los Tenedores Registrados de la Serie A y a los Tenedores Registrados de las Series Subsiguientes cuyo uso de fondos sea el mismo que el de la Serie A (el "Aporte Extraordinario"). En caso de que el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no realice el Aporte Extraordinario, luego de emitida la Declaración de Vencimiento Anticipado, en el plazo y conforme a los términos estipulado en el Contrato de Agencia y en el Fideicomiso de Garantía de la Serie A, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas deberá liquidar los bienes fideicomitados y proceder con la cancelación de las obligaciones del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas de acuerdo al orden de prelación establecido en el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, con los fondos depositados en la Cuenta de Concentración, los intereses vencidos y el capital adeudado de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso; si los fondos depositados en la Cuenta de Concentración no fuesen suficientes para pagar los intereses vencidos y el capital de los Bonos de la Serie A y los Bonos de las Series Subsiguientes cuyo uso de fondos sea el mismo que el de la Serie A de la Emisión, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas deberá efectuar los pagos a los Tenedores Registrados de Bonos de la Serie A y a los Tenedores Registrados de Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso de la Emisión en forma prorrateada en proporción al valor nominal de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso de la Emisión de que sean propietarios, aplicando los pagos efectuados primero a los intereses moratorios, luego a los intereses corrientes y, por último, al capital.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas podrá interponer la acción ejecutiva hipotecaria en contra del Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, para recuperar por la vía el capital, los intereses ordinarios y de mora, comisiones, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las demás obligaciones dimanantes de los Bonos Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso, únicamente después de haber aplicado los fondos depositados en la Cuenta de Concentración a la cancelación parcial de las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso. Cualquier remanente que resulte del producto de la ejecución judicial de las garantías, luego de canceladas las sumas antes indicadas y cualesquiera otros gastos que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas estime a su solo juicio deban ser cancelados, deberá ser entregado por el Fiduciario al Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.

Si el producto de la ejecución judicial de las garantías no fuese suficiente para pagar la totalidad de los intereses vencidos y el capital de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes cuyo uso de fondos sea el mismo que el de la Serie A de la Emisión, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas deberá efectuar los pagos a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso de la Emisión en forma prorrateada en proporción al valor nominal de los Bonos de que sean propietarios.

Remoción y Renuncia del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas está facultado para renunciar a su cargo en cualquier momento, sin necesidad de invocar causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y a los Tenedores Registrados un aviso previo, mediante una publicación por tres (3) días en un (1) diario de amplia circulación de la localidad, de por lo menos sesenta (60) días calendario, a fin de que el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas nombre a un nuevo fiduciario, que tendrá que ser una institución bancaria de esta plaza que cuente con licencia fiduciaria.

Ante la renuncia por parte del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A dispondrá de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha del aviso de renuncia para designar al nuevo fiduciario, y si no lo designa en dicho plazo, entonces el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas podrá, a su discreción, realizar dicho nombramiento o solicitarle a un juez competente que lo haga.

La renuncia y correspondiente sustitución del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no alterará la condición de irrevocabilidad del Fideicomiso, por lo cual el Patrimonio Fideicomitado continuará afecto al Fideicomiso de Garantía, independientemente de quien actúe como fiduciario, 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 Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas.

El Contrato de Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no contempla la figura de "Fiduciario Sustituto".

En caso de que renuncie el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas y no exista otra entidad que lo reemplace en sus funciones, dicha situación deberá ser comunicada a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A, a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y a la Bolsa Latinoamericana de Valores.

La renuncia del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas no será efectiva hasta la designación del nuevo fiduciario.

Extinción del Fideicomiso

El Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas que garantiza los Bonos Serie A, y los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso, de la Emisión emitidos por el Emisor se extinguirá por cualesquiera de las siguientes causas:

- a. El pago total de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas por razón de los Bonos de la Serie A, y de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso, emitidas y en circulación; incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier índole a que hubiere lugar y demás obligaciones que el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas haya adquirido en virtud del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas; y
- b. Cualesquiera otras causas previstas por la ley.

Una vez se extinga el Fideicomiso de Garantía de la Serie A, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas dará cuenta de su gestión el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas 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. Una vez cancelados en su totalidad los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, así como los honorarios, gastos y comisiones no pagados y autorizados mediante dicho contrato, se procederá de la siguiente forma:

- i) Cuando el pago de la totalidad de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de las Series Subsiguientes Garantizadas bajo el fideicomiso se haya verificado sin que haya tenido lugar la ejecución de la garantía hipotecaria sobre las Fincas del Hotel Hilton, el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas cancelará la primera hipoteca y anticresis constituida sobre las Fincas del Hotel Hilton.
- ii) El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas notificará a la(s) compañía(s) de seguro que haya(n) expedido las pólizas de seguro que cubran riesgos con respecto a las Fincas del Hotel Hilton que la obligación garantizada con dicho(s) endoso(s) ha sido cumplida y que el(los) endoso(s) queda(n) por ende cancelado(s) y sin efecto.
- iii) El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas notificará al Arrendatario, a más tardar en sesenta (60) días calendarios, que la obligación garantizada con la cesión de los Pagos ha sido cumplida y que la cesión en garantía de los mismos queda por ende cancelada y sin efecto.

(IV) INFORMACION DEL EMISOR

A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

El Emisor es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 24,267 del 20 de octubre de 2025, otorgada ante la Notaría Pública Duodécima del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita al Folio No. 155774986 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 23 de octubre del año 2025. Su domicilio comercial está ubicado en Street Mall, Oficina 510, Vía Israel con vía Brasil, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. Su número de teléfono es +507 321 - 8100.

El 10 de diciembre de 2025, la Compañía celebró un Convenio de Fusión por Absorción con la sociedad BAY ASSETS CORPORATION, sociedad anónima organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá, Sección Mercantil, al Folio No. 155774988, mediante el cual la Compañía PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC., actuó como sociedad absorbente y BAY ASSETS CORPORATION, como sociedad absorbida. Como parte de esta fusión, la Compañía recibió principalmente activos inmobiliarios relacionados con el complejo hotelero y el casino y asumió el financiamiento bancario asociados a dichos activos.

A 1. Gastos de capital y disposición de los activos

Cualquier gasto de capital o levantamiento de capital mediante esta Emisión, será destinado para las necesidades operativas o de desarrollo de The Iron Tower, Corp., una Empresa Relacionada al Emisor, dentro de la República de Panamá. Los fondos productos de la Serie A serán destinados para la cancelación de un préstamo otorgado por Global Bank Corporation a favor del Emisor, el cual al 31 de marzo de 2026 tiene un saldo de Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Dicho préstamo tiene un plazo de 6 meses y una tasa de 7.00%.

A 2. Capitalización y endeudamiento

Al 31 de marzo de 2026, el emisor cuenta con un patrimonio total de US\$50,756,299.00. A la fecha de este Prospecto Informativo el Emisor mantiene relaciones bancarias con Global Bank Corporation a través de un préstamo por un monto de US\$50,000,000.00.

A 3. Financiamientos recibidos

El Emisor suscribió un préstamo con Global Bank Corporation por un monto de Cincuenta Millones de Dólares con 00/100 (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Dicho préstamo tiene un plazo de 6 meses y una tasa de 7.00%

A 4. Compromisos y contingencias

El Emisor no cuenta con compromisos y contingencias.

B. CAPITAL ACCIONARIO

Al 31 de marzo de 2026, el capital pagado del Emisor es de US\$31,404,695.00 y su patrimonio total es US\$50,756,299.00. Su capital social autorizado es de dos mil acciones comunes sin valor nominal.

La composición accionaria del Emisor a la fecha de este Prospecto Informativo se presenta a continuación:

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas y Pagadas	Valor Nominal	Suscripciones por cobrar
Nominativas	2,000	2,000	0	0
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	2,000	2,000		0

Durante el año fiscal anterior a la fecha de este Prospecto, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes. Durante ese período, el Emisor no emitió nuevas acciones ni realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto a las acciones de otras compañías.

Al 31 de marzo de 2026, 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 1% de su capital.

Al 31 de marzo de 2026 no existía compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.

Al 31 de marzo de 2026, no existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.

No existen acciones distintas a las que representan al capital.

C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

i. Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o de cualquier negocio en los que éstos tengan intereses directos o indirectos. No existen a la fecha contratos ni negocios entre el Emisor y sus directores o dignatarios ni entre afiliadas de sus directores o dignatarios.

ii. Derechos de Voto

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula sobre los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) su facultad para votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; (ii) su facultad para votar sobre su propia compensación o la de cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) el retiro o no-retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) el número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

iii. Derechos de los Tenedores de Acciones

El Pacto Social no contempla acciones para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

iv. Asambleas de Accionistas

La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años en la fecha y lugar que determinen los Estatutos (de existir) y la Junta Directiva. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente del Emisor cada vez que éstos lo consideren conveniente, o cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.

v. Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

vi. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no están obligadas a adoptar Estatutos. A la fecha el Emisor no ha adoptado Estatutos.

vii. Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social relacionadas con la modificación del capital.

D. DESCRIPCIÓN DE NEGOCIOS

i. Giro Normal de Negocios del Emisor

El Emisor es una sociedad constituida para la adquisición, administración y explotación comercial de bienes muebles e inmuebles, incluyendo su arrendamiento. Debido a que sus operaciones se limitan al arrendamiento de bienes propios, no requiere Aviso de Operación conforme a la normativa panameña vigente. Salvo por los pagos que recibe por virtud del Contrato de Arrendamiento, el Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional. Dado a su naturaleza, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos o servicios similares.

E. DESCRIPCIÓN DE LA INDUSTRIA

El mercado de bienes raíces de la República 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 y de oficinas. 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 de la República de Panamá se llevan a cabo la compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

F. PRINCIPALES MERCADOS EN QUE COMPITE

El desempeño económico del Emisor está ligado al desempeño del sector de Hoteles y Restaurantes, el cual es impactado directamente por la industria del turismo en general. Al cierre del 2025, la actividad de hotelera en la República de Panamá registro un aumento de 5.9% con respecto al año 2024. El sector turístico de enero 2026, reportó un aumentó en la llegada de visitantes internacionales, la cual reporto un aumentó de 14.5 % durante el mismo periodo del año 2025. El ingreso turístico alcanzó los \$709.1 millones, lo cual representa un aumentó de 16.5 % en comparación con el mismo periodo del año pasado. Según monitoreo a los hoteles, estima que el porcentaje de ocupación se sitúa alrededor de un 57.7 %, para el periodo de enero 2026.

G. RESTRICCIONES MONETARIAS

A nuestro leal saber y entender no existe legislación, decreto o regulación en el país de origen del Emisor que pueda afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo o equivalente a efectivo para el uso del Emisor, la remisión de dividendos, intereses u otros pagos a tenedores de los Bonos que sean no residentes y la libre convertibilidad de las divisas.

H. LITIGIOS LEGALES

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

I. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

A la fecha de impresión de este Prospecto, el Emisor no había recibido sanciones administrativas de la Superintendencia del Mercado de Valores u otra organización auto-regulada supervisada por aquella que podría considerarse significativa con respecto a esta Emisión.

J. GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha de impresión de este Prospecto, el Emisor no ha adoptado reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003 por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios.

El Emisor no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva del Emisor no cuenta con comités. La Junta Directiva en pleno supervisa los informes de auditoría, los controles internos, y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión del Emisor.

Ningún director o dignatario, ha sido designados en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

K. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

El emisor no forma parte de ningún grupo corporativo, tiene como objetivo dedicarse a las actividades propias de un emisor de Bonos en y desde la República de Panamá. El accionista mayoritario es Panama Real Estate Development Fund, Inc., que controla el 100% del total de las acciones comunes del Emisor.

A la fecha del presente prospecto el Emisor no mantiene subsidiarias

L. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

A continuación detallamos las propiedades, plantas y equipo del emisor al 31 de marzo de 2026:

Activos:	Monto
Terreno	\$8,074,593
Mejoras	\$73,291,543
Activos Recibidos por Fusión	\$18,400,769

Depreciación	610,763
Total	S99,156,142

M. TECNOLOGIA, INVESTIGACION, DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnologia, investigación y desarrollo a la fecha.

N. MARCO LEGAL DEL EMISOR EN PANAMÁ

El Emisor es una sociedad anónima constituida de conformidad con la Ley 32 de 1927, que regula las sociedades anónimas en la República de Panamá.

P. INFORMACIÓN DE TENDENCIAS

El mercado inmobiliario sigue evolucionando y ofreciendo nuevas oportunidades de los inversionistas, tanto locales como internacionales. Las tendencias son motivadas por cambios en económicos, sociales, tecnológicos y hasta demográficos. Algunas de estas tendencias se enfocan en proyectos residenciales más lujosos, otros en construcción con componentes sostenibles, desarrollo de instalaciones para uso comercial cerca de las nuevas zonas residenciales, proyectos habitacionales con espacios para teletrabajo, la implementación de tecnología para la realización de trámites de compra que incluyen visitas virtuales a los proyectos modelos, aplicaciones de compra en línea y seguimiento de las mismas.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

A. RESUMEN DE LAS CIFRAS FINANCIERAS DEL EMISOR

	Marzo 2026 Interinos	Diciembre 2025 Auditados
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Cifras en US\$ dólares americanos)		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalente de efectivo	421,131	377,840
Cuentas por cobrar, Neto	1,202,412	-
ACTIVOS CORRIENTES	1,623,543	377,840
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad, planta y equipo	99,766,905	81,366,136
Depreciación acumulada - edificio	(610,763)	-
TOTAL DE ACTIVOS	100,779,685	81,743,976
PASIVOS		
Cuentas por pagar	-	86,316
Dividendos por pagar	-	291,514
Gastos acumulados por pagar	23,386	-
PASIVOS CORRIENTES	23,386	377,830
PASIVOS NO CORRIENTES		
Préstamos bancarios por pagar	50,000,000	15,395,709
PASIVOS NO CORRIENTES	50,000,000	15,395,709
TOTAL DE PASIVOS	50,023,386	15,773,539
PATRIMONIO		
Aportaciones de capital	65,970,427	65,970,427
Reducción de aportaciones de capital	(34,565,731)	-
Utilidades acumulada	10	-
Dividendos pagados	-	(2,915,140)

M

Utilidad neta	19,351,593	2,915,150
TOTAL DE PATRIMONIO	50,756,299	65,970,437
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	100,779,685	81,743,976

ESTADO DE RESULTADOS
(Cifras en US\$ dólares americanos)

	Marzo 2026 Interinos	Diciembre 2025 Auditados
INGRESOS		
Canon Arrendamientos	2,275,005	-
Derecho de llave	-	3,000,000
TOTAL DE INGRESOS	2,275,005	3,000,000
GASTOS		
Gastos Generales y Administrativos	(174,870)	-
Gastos Financiero	(553,784)	(84,850)
Intereses Ganados	15,235	-
TOTAL DE GASTOS	(713,419)	(84,850)
UTILIDAD NETA	1,561,587	2,915,150

RAZONES FINANCIERAS

El Emisor no cuenta con operación suficiente para sustentar razones financieras.

B. DISCUSION Y ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE OPERACIONES Y DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR PARA EL PERIODO AL 31 DE MARZO DE 2026

1. Liquidez

El emisor es una compañía que mantiene activos, al 31 de marzo de 2026, mantiene efectivo por \$421,131.00 y \$99,156,142.00 en propiedad, planta y equipo.

2. Recursos de Capital

Al 31 de marzo de 2026, el emisor mantiene recursos de capital por \$50,756,299.00, compuestos por \$31,404,695.00 en aportaciones de capital, \$10.00 en utilidad acumulada y \$19,351,593.00 en utilidad neta.

3. Resultados de las Operaciones

Al 31 de marzo de 2026, el emisor reconoció ingresos por cánones de arrendamiento derivados de los contratos suscritos con The Iron Tower, Corp. para la operación del hotel bajo la marca Hilton por la suma de \$1,650,000.00 y con Ice Gaming Corporation para la operación del Star Bay Casino por la suma de \$625,005.00.

C. ANALISIS DE PERSPECTIVAS DEL EMISOR

El Emisor mantiene como principal fuente de ingresos el arrendamiento de sus fincas al Hotel Hilton, lo cual le permite contar con flujos contractuales previsibles en base al contrato de arrendamiento. Las perspectivas del emisor están estrechamente vinculadas al desempeño del sector hotelero de la República de Panamá, particularmente en el segmento corporativo y turístico, así como a la capacidad del arrendatario de mantener adecuados niveles de ocupación y tarifas promedio. No obstante, el riesgo operativo del negocio hotelero recae principalmente en el operador. La Autoridad de Turismo de Panamá proyecta para el 2026 recibir alrededor de 3.1 millones de visitantes impulsado principalmente por turismo de reuniones y convenciones, un incremento en comparación con los 2.6 millones de visitantes registrados al cierre de noviembre 2025.

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

A. DIRECTORES Y EJECUTIVOS

La Junta Directiva del Emisor está integrada por las siguientes personas:

i. Directores y Dignatarios

Mauricio Faskha Homsany
Director y Presidente

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 09/09/1994
Domicilio comercial: Av. Aquilino De La Guardia, Torre Bicsa Financial Center, Oficina 64-01, Piso 64

Teléfonos: +507 6205-4905
Correo electrónico: mf@ffproperties.net
Mauricio Faskha, nacido en la Ciudad de Panamá el 9 de septiembre de 1994, reside actualmente en la ciudad de Panamá y es contribuyente panameño. Estudió en el Instituto Alberto Einstein, donde obtuvo un bachiller en Ciencias. El Señor Faskha, se desempeña como Gerente General de F&F (Grupo Faskha), una de las principales promotoras inmobiliarias de Panamá.

David Azrak Tawachi
Director y Secretario

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 08/08/1984
Domicilio comercial: Av. Aquilino De La Guardia, Torre Bicsa Financial Center, Oficina 53-01, Piso 53

Teléfonos: +507 6004-6443
Correo electrónico: dazrak@efcgroup.com.pa

Estudios primarios y secundarios realizados en la Academia Hebrea de Panamá, recibiendo Diploma de estudios secundarios de Bachiller. Estudios universitarios realizados en Bently College University, Estados Unidos. Título obtenido, Bachelor of Science Finance.

Empresario dedicado a actividades comerciales e inmobiliarias. Ocupa el cargo de Director – Secretario de EFC GROUP INC unas de las empresas inmobiliarias más importante del país y que ha desarrollado algunos proyectos en la ciudad de Panamá, que se detallan a continuación: METROPOLITAN PARK, LOMA VISTA REALTY CORP, PARK SQUARE.

David Alberto Btsh Fallas
Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 30/10/1994
Domicilio comercial: Edificio Oceania torre 2000 piso 19 oficina D Punta Pacífica

Teléfonos: +507 6981-8444
Correo electrónico: dabtsh@ciabtsh.com

David Alberto Btsh Fallas nació en la Ciudad de Panamá el 30 de octubre de 1994. Con una vocación empresarial desarrollada desde temprana edad, ha dedicado su carrera al fortalecimiento de actividades comerciales en puntos estratégicos de Panamá, incluyendo la Zona Libre de Colón.

A lo largo de más de una década de trayectoria, el Sr. Btsh ha demostrado una notable capacidad para la dirección de empresas y la expansión de mercados. Tras una exitosa gestión de once años como Gerente General de Compañía Btsh, S.A., asumió en 2024 el liderazgo del departamento de ventas en Maxell Latin America, S.A. Su perfil combina la visión operativa de la gerencia con la responsabilidad estratégica de la alta dirección, participando activamente en las Juntas Directivas de ambas organizaciones.

B. ASESORES LEGALES

i. Asesores Legales Internos

El Emisor no cuenta con Asesores Legales Internos

M

ii. Asesores Legales Externos

A la fecha de impresión de este prospecto, el Emisor no manejaba asesores legales externos.

Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL"), con domicilio en el edificio Humboldt Tower, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado 0819-09132, El Dorado, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 264-3111 y Fax: 264-2457, actuó como asesor legal del Agente Estructurador, la Casa de Valores y Puesto de Bolsa, el Agente de Pago y el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A. 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, el Convenio de Agente de Pago, del Prospecto, el Fideicomiso de Garantía de los Bonos de la Serie A y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado en la Bolsa Latinoamericana de Valores. La persona de contacto en ALCOGAL es el Licenciado Rafael Marquinez, con dirección de correo electrónico: rmarquinez@alcogal.com.

C. AUDITORES

i. Auditor Interno

El Emisor no cuenta con Auditor Interno, la preparación de los estados financieros del emisor y su control contable están a cargo de la Licenciada Zelibeth Alison Gonzalez Marmolejo (CPA No. 005-2023), Contador, ubicado en Street Mall, Oficina 510, Ciudad de Panamá.

ii. Auditores Externos

DT Consulting a través de la Licenciada Adriana Galvez ubicados en Kenex Plaza, C. Abel Bravo, Piso 9 Oficina Toronto, Ciudad de Panamá.

D. ASESORES FINANCIEROS

Global Bank actuó como Agente Estructurador de la Emisión, siendo sus responsabilidades las de encausar y supervisar la preparación de este Prospecto, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente y obtener el registro de Emisión por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, el listado de la misma en la Bolsa Latinoamericana de Valores y la consignación de los Bonos en Latinclear.

E. COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a Asambleas de Accionistas y Juntas de Directores. Al 31 de marzo de 2026 los Directores y Dignatarios no recibieron pagos de dietas.

F. EMPLEADOS

El Emisor no cuenta con ejecutivos o empleados. Las funciones administrativas del Emisor son tercerizadas a la empresa High 64, S.A., una empresa relacionada del Emisor que se encarga de ofrecer servicios administrativos.

VII. PROPIEDAD ACCIONARIA Y ACCIONISTAS PRINCIPALES

El Emisor es una empresa privada con un (1) accionista: Panama Real Estate Development Fund, Inc., que controlan el 100% del total de las acciones comunes del Emisor.

Desde la emisión de la totalidad de las acciones comunes del Emisor a favor de Panama Real Estate Development Fund, Inc., no se ha producido ningún Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor. Al 31 de marzo de 2026 no había acciones en tesorería ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles.

Al 31 de marzo de 2026, el capital autorizado del Emisor está compuesto por acciones comunes. El Emisor emitió la totalidad de las acciones comunes a favor de PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, INC. - CLASE HLT.

Al 31 de marzo de 2026 no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

Todos los propietarios efectivos del capital accionario del Emisor tienen igual derecho de voto.

A. IDENTIDAD Y NÚMERO DE ACCIONES

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

Accionista	Cantidad de Acciones	% respecto del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de accionistas
PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, INC.	2,000	100%	1	100%
Total	2,000	100%	1	100%

Los Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y Empleados del Emisor no mantienen propiedad accionaria en el Emisor, según se indica en el siguiente cuadro.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	Porcentaje Respecto del Total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	Porcentaje Que representan Respecto de la Cantidad de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

No existe arreglo que incluya a empleados en el capital del Emisor ni arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores del Emisor.

B. CAMBIO DE CONTROL ACCIONARIO

Los términos de los Bonos definen un “Cambio de Control” del Emisor como la pérdida por parte de los propietarios efectivos conjuntamente, directa o indirectamente, de cincuenta y un por ciento (51%) o más de las acciones comunes emitidas y en circulación del Emisor.

Un Cambio de Control del Emisor sin la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa, constituye un Evento de Incumplimiento bajo los términos y condiciones de la Emisión, (ver sección III.A.u), lo que podría conllevar a una declaratoria de vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo la(s) Serie(s) de que se trate, sin perjuicio del derecho del Emisor de proceder con la redención anticipada del total de los Bonos de la(s) Serie(s) Particular(es) de que se trate.

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es la misma entidad, Global Bank Corporation.

Global Valores, S.A. Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, forman parte del mismo grupo económico de Global Bank Corporation, el cual es Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

Global Financial Funds, fiduciario de los Bonos de la Serie A, pertenece al grupo económico Global Bank Corporation.

El Emisor comparte directores con la empresa The Iron Tower Corp. A la fecha mantiene dos contratos de arrendamientos con dicha sociedad, uno para el arrendamiento de las fincas sobre la cual opera el Hotel Hilton y el otro para el arrendamiento de la finca donde se ubica el casino Star Bay.

Los auditores externos del Emisor y el asesor legal independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor ni de ninguno de los participantes (Corredor de Valores, Agente de Pago, Asesor Financiero o de los Asesores Legales)

Al 31 de marzo de 2026, el Emisor no cuenta con transacciones con partes relacionadas.

IX. TRATAMIENTO FISCAL

A. GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE BONOS

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la

Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

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

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

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

B. INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, los intereses que se paguen 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 Latinex, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

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

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

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

X. LEY APLICABLE

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

XI. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

Esta Emisión ha sido registrada en la Bolsa Latinoamericana de Valores, una bolsa de valores debidamente autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores para operar en la República de Panamá.

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

XII. ANEXOS

ANEXO 1

Glosario de Términos Definidos

ANEXO 2

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025

ANEXO 3

Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2026.

ANEXO 4

Informe de la Calificación de Riesgo

ANEXO 1
Glosario de Términos Definidos

En adición a otros términos o expresiones que se encuentran definidos en este Prospecto, queda entendido que los siguientes términos, cuando sean utilizados en mayúsculas, tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

"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 los Tenedores Registrados de una Serie en Particular), cumpla las mismas funciones de CBA de tiempo en tiempo;

"Agente de Pago, Registro y Transferencia" o **"Agente de Pago"**: significa la institución encargada de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, efectuar los pagos correspondientes en cada Fecha de Pago en representación del Emisor, mantener el Registro de los Tenedores Registrados, ejecutar los traspasos pertinentes y efectuar la redención o pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda al Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia.

"Arrendatario": significa The Iron Tower, Corp, una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio No. 572665 (S) de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, sus sucesores y cesionarios.

"Capital de Trabajo": significa el resultado de los activos corrientes (efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar e inventario y otros activos corrientes) menos los pasivos corrientes (cuentas por pagar, deuda bancaria a corto plazo y otros pasivos corrientes) en una fecha determinada.

"Certificado de Serie Subsiguiente Garantizada Adicional": significa el certificado emitido por el Emisor y enviado al Fiduciario, mediante el cual se solicita la incorporación de una Serie Subsiguiente como Serie Subsiguiente Garantizada bajo el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, identificando la Serie correspondiente, su monto, condiciones relevantes y demás información requerida conforme al contrato de fideicomiso, el cual deberá ser aceptado por el Fiduciario para que dicha Serie quede efectivamente incorporada y garantizada bajo el Fideicomiso.

"Cobertura de Flujos": significa el valor que resulte de la división de los flujos cedidos al Fideicomiso de la Serie correspondiente entre el Servicio de Deuda Financiera de los últimos doce (12) meses.

"Cobertura de Flujos de la Serie A": tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.5 de este Prospecto Informativo

"Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia": significa el contrato suscrito entre el Emisor y Global Bank Corporation como Agente de Pago, Registro y Transferencia.

"Contrato de Arrendamiento": significa el contrato de arrendamiento suscrito entre el Emisor y The Iron Tower Corp., sobre las fincas del Hotel Hilton, el 26 de diciembre de 2025.

"Contrato de Casa de Valores": significa el contrato suscrito entre el Emisor y Global Valores, S.A. como casa de valores exclusiva de la Emisión, para la colocación de los Bonos a través de Latinex, y como casa de valores exclusiva del Suscriptor para la compra de los Bonos de la Serie A a través de Latinex.

"Contrato de Suscripción": significa el contrato de suscripción de los Bonos de la Serie A suscrito entre el Suscriptor y el Emisor, por el cual el Suscriptor acuerda suscribir la totalidad, es decir, hasta US\$50,000,000.00 de los Bonos de la Serie A.

"Cuenta de Concentración": tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.G.2

"Cuenta(s) Fiduciaria(s) del Fideicomiso de Garantía de las Series A": significa la Cuenta de Concentración, así como cuentas fiduciarias adicionales que establezcan del común acuerdo el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A, con el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de la Serie A para facilitar el manejo de los ingresos del Fideicomiso.

"Día Hábil": significa todo día que no sea domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general están autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá y en que efectivamente abran sus puertas al público los bancos de la ciudad de Nueva York en Los Estados Unidos de América.

"Documentos de la Emisión": significa este Prospecto Informativo y la demás documentación material relacionada con la Emisión, incluyendo, entre otros, el Contrato de Suscripción, Contrato de Casa de Valores, Contrato de Agente de Pago, Registro y

Transferencia, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato Marco de Cesión de Pagos y los contratos que correspondan con la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

“Efecto Material Adverso” significa un efecto adverso y de carácter significativo en (i) el negocio, operaciones y activos del Emisor, del garante de cualquiera de las Series Subsiguientes Garantizadas, o de Empresas Relacionadas al Emisor a favor de las cuales se otorgues una facilidad de crédito con los fondos producto de la liquidación de los Bonos de la presente Emisión, (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 bajo los Documentos de la Emisión de los que sea parte.

“Emisión”: significa el Programa Rotativo de Bonos Corporativos descrito en este Prospecto Informativo.

“Emisor”: significa Property Corporation (Propco), Inc.

“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.

“Empresas Relacionadas”: significa The Iron Tower Corp. y (i) cualquier persona jurídica de la que el Emisor, directa o indirectamente a través de una o más subsidiarias, sea tenedor de más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones con derecho a voto que le permita elegir por lo menos a la mayoría de los miembros de la Junta Directiva de dicha sociedad, (ii) la persona jurídica que sea tenedora directa o indirectamente de más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones con derecho a voto del Emisor, que le permita elegir a la mayoría de los miembros de la Junta Directiva del Emisor, (iii) cualquier persona jurídica que sea afiliada del Emisor o (iv) cualquier persona jurídica que forme parte del mismo grupo económico del Emisor.

“Fecha de Expedición”: significa para cada Bono cuando sea firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, como diligencia de autenticación, en la fecha en que el Emisor reciba valor por dicho Bono.

“Fecha de Liquidación”: Significa respecto de cada Serie la fecha en que se produzca la liquidación de dicha Serie de Bonos ofrecidos en forma pública a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, conforme a los reglamentos aplicables de la misma, es decir, la fecha que el Emisor reciba valor por el Bono de que se trate.

“Fecha de Oferta Inicial”: Con relación al Programa Rotativo es el 23 de julio de 2026.

“Fecha de Oferta”: Con relación a cualquiera de los Bonos, se refiere a la fecha que se detalla en la carátula de dicho Bono. Dicha fecha será comunicada al Tenedores Registrados mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de los Bonos a ser ofrecidos.

“Fecha de Pago”: significa la fecha en que se pagarán los intereses y capital exigible, según corresponda a cada Serie, hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, cada una, una Fecha de Pago.

“Fecha de Pago de los Bonos Serie A”: significa cada Fecha de Pago en que se pagarán los intereses y capital exigible que corresponda a la Serie A.

“Fecha de Redención Anticipada”: tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.k de este Prospecto Informativo.

“Fecha de Transferencia”: significa la fecha cada mes en la que el fiduciario del fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) de que se trate aplicará los pagos en forma de cascada.

“Fecha de Vencimiento”: Fecha en la cual el Saldo Insoluto a Capital de un Bono es exigible, a saber, (i) La Fecha de Vencimiento de los Bonos de la Serie A, será determinada por el Emisor y comunicada a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie, y (ii) La Fecha de Vencimiento de cada una de las Series Subsiguientes a ser emitidas será determinada por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

M

“Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas o el “Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas””: significa el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas constituido por el Emisor, en calidad de fideicomitente, con Global Financial Funds Corp., en calidad de fiduciario, a favor de los Tenedores Registrados de la Serie A y de aquellas Series Subsiguientes que sean incorporadas como Series Subsiguientes Garantizadas mediante la emisión y aceptación por el Fiduciario de un Certificado de Serie Subsiguiente Garantizada Adicional, conforme a los términos del respectivo contrato de fideicomiso.

“Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de la Serie A””: significa Property Corporation (Propco), Inc. sus sucesores y cesionarios.

“Fincas del Hotel Hilton””: tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.G.1 de este Prospecto Informativo.

“Flujos Cedidos””: significa Pagos cedidos a cada fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate (incluyendo al Fideicomiso de Garantía de la Serie A, descrito en este Prospecto) y a cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, descritos en los suplementos al Prospecto, según corresponda)

“Garantía” o “Garantías””: significa las garantías constituidas por el Emisor, por un garante y/o fiador de la(s) Serie(s) garantizada(s) de que se trate(n), según corresponda conforme se establece en los Bonos, en el Fideicomiso de Garantía de la Serie A y/o en el fideicomiso de garantía de la Serie(s) garantizada(s) del Programa de que se trate(n).

“Inversiones de Capital””: significa las inversiones en, y mejoras realizadas cada uno de los proyectos inmobiliarios de la Serie de que se trate.

“Latinelear””: significa Central Latinoamericana de Valores, S.A.

“Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A””: significa aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación, en un momento determinado.

“Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular””: significa aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de una Serie en particular, en un momento determinado.

“Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa””: significa aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de todas las Series del Programa emitidas y en circulación, en un momento determinado

“Obligación” u “Obligaciones””: significa (a) todas las obligaciones asumidas en relación con préstamos o con la adquisición de bienes o servicios a plazos, (b) todas las obligaciones evidenciadas en Bonos, pagarés u otros instrumentos similares y (c) todas las garantías directas o indirectas otorgadas en relación con deudas u obligaciones de otras personas.

“Pagos””: significa todos los flujos provenientes del Contrato de Arrendamiento, incluyendo, entre otros, cánones de arrendamiento y penalizaciones, así como de las ventas de las fincas de los proyectos inmobiliarios que se financian mediante la Serie de que se trate, incluyendo, entre otros, los abonos, pagos derivados de promesas de compraventa, cánones de arrendamiento y cartas promesa irrevocable de pago que efectúa cada Comprador, fincas las cuales si son dadas en garantía de la Serie garantizada que se trate, serán cedidos a los respectivos fideicomisos de garantía de la Serie(s) del Programa de que se trate.

“Participante” o “Participantes””: tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.b de este Prospecto Informativo.

“Patrimonio Fideicomitado””: tiene el significado dado a todos aquellos bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Fideicomiso de Garantía y cualquier otro fideicomiso de garantía individual que corresponda a una Serie Subsiguiente Garantizada.

“Período de Interés””: significa para cada Serie emitida y en circulación, el período que comienza en la Fecha de Liquidación y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

“Período de Cura””: significa el período de treinta (30) días hábiles de declarado, y notificado por escrito, el Evento de Incumplimiento que tiene el Emisor para subsanar dicho Evento de Incumplimiento.

“Programa””: significa el Programa Rotativo de Bonos Corporativos descrito en este Prospecto Informativo.

“Prueba Anual de Cobertura de Flujos””: significa, en relación con las Series Subsiguientes Garantizadas, el porcentaje de cobertura que deberá calcular el Emisor, respecto de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas, que será calculado anualmente, a partir del cierre de año fiscal inmediatamente siguiente al cumplimiento del primer aniversario de la Fecha de Liquidación de la

Serie Subsiguiente Garantizada de que se trate, en la fecha y con base en la fórmula determinadas por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

“Prueba Intermedia de Cobertura de Flujos”: significa, en relación con las Series Subsiguientes Garantizadas, la Prueba Anual de Cobertura que se realizará luego del incumplimiento por parte del Emisor de la Prueba Anual de Cobertura de Flujos, en el plazo y sobre la base determinados por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

“Prueba Anual de Cobertura de Flujos de las Series A”: tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.s de este Prospecto Informativo.

“Prueba Intermedia de Cobertura de Flujos de las Series A”: tiene el significado atribuido a este término en la Sección III.A.s de este Prospecto Informativo.

“Registro”: significa el registro que el Agente de Pago mantendrá en sus oficinas principales y 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.

“Saldo Insoluto a Capital”: significa en relación a un Bono, el monto que resulte de restar al capital inicial de dicho Bono, los abonos a capital que de tiempo en tiempo realice el Emisor de acuerdo a los términos y condiciones del Bono correspondiente.

“SERI” significa el Sistema Electrónico de Remisión de Información de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

“Serie” o “Series”: significa cada una de las series de Bonos que forma parte de este Programa.

“Serie A”: significa los Bonos Serie A garantizadas con el Fideicomiso de Garantía descrito en la Sección III.G.

“Series Subsiguientes”: significa cada una de las Series de Bonos que se emitan con posterioridad a los Bonos de la Serie A que podrán ser garantizadas o no garantizadas.

“Serie Subsiguiente Garantizada”: significa toda serie a ser emitida, dentro de este Programa, que será garantizada por uno o más fideicomisos a ser constituidos en el plazo determinado por el Emisor y comunicado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

“Serie Subsiguiente No Garantizada”: significa toda serie a ser emitida, dentro de este Programa, que será respaldada únicamente por el crédito general del Emisor.

“Servicio de Deuda Financiera”: significa el pago de intereses y capital de cada Serie correspondiente, conforme se especifique en el Suplemento de cada Serie.

“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 un (1) mes, tres (3) meses, o seis (6) meses, según corresponda, 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.

“Suscriptor”: significa Global Bank Corporation, así como sus sucesores y cesionarios.

“Super Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A”: significa aquellos Tenedores Registrados que representen al menos sesenta y seis por ciento (66%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación, en un momento determinado.

“Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular”: significa aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el sesenta y seis por ciento (66%) del valor nominal de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación de una Serie en particular, en un momento determinado.

“Tasa de Interés”: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.d.

“Tasa de Sucesión”: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.d.

“Tenedor” o “Tenedor Registrado” o “Tenedores Registrados”: significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.

Estados Financieros, por el período terminado el 31 de diciembre de 2025 e Informe del Auditor Independiente.

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.

Índice para los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 (En balboas)

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	- 3
Estado de situación financiera.....	- 6
Estado de Resultados.....	- 7
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.....	- 8
Estado de flujo de efectivo.....	- 9
Notas a los Estados Financieros.....	10
1. Organización y Operaciones	- 10 -
2. Base de preparación	- 11 -
3. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones	- 12 -
4. Información de Políticas de contabilidad materiales	- 16 -
5. Efectivo y equivalente de efectivo.....	- 19 -
6. Propiedad, planta y equipo	- 19 -
7. Préstamo por Pagar.....	- 20 -
8. Capital Social	- 21 -
9. Dividendos pagados.....	- 21 -
10. Ingresos por derecho de llave	- 21 -
11. Gastos Financieros	- 22 -
12. Impuesto sobre la renta	- 22 -
13. Litigios o contingencias.....	- 23 -
14. Eventos Subsecuentes	- 23 -



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan **Property Corporation (PROPCO) Inc.** los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas, de flujos de efectivo por el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2025, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Property Corporation (PROPCO) Inc.** al 31 de diciembre de 2025, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión

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

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

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

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

M



Los encargados del gobierno corporativo son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la



fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

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

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

Otros requerimientos legales de información

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Adriana D. Gálvez Z., con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A.) # 0018-2015.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Adriana Gálvez, Socio; Marlenys Arrieta, Gerente y Sandra Aldeano, Senior.

DTC Accounting & Auditing

DTC ACCOUNTING & AUDITING
Panamá, República de Panamá
27 de febrero de 2026

Adriana Gálvez Z.

ADRIANA GALVEZ
SOCIA
C.P.A.:0018-2025

M

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025
(En balboas)

	Notas	31 de diciembre 2025
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	5	377,840
Total, de los activos corrientes		377,840
Activos no corrientes		
Propiedad, Planta y Equipo	6	81,366,136
Total, de los activos no corrientes		81,366,136
Total, de activos		81,743,976
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar		377,830
Préstamos bancarios por pagar	7	15,395,709
Total, de pasivo corriente		15,773,539
Total, de pasivos		15,773,539
Patrimonio de los accionistas		
Aporte adicional de capital	1,8	65,970,427
Utilidad acumulada		10
Total, de patrimonio de los accionistas		65,970,437
Total, de pasivos y patrimonio de los accionistas		81,743,976

El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.**Estado de Resultados****Por el periodo comprendido del 20 de octubre de 2025 al 31 de diciembre de 2025****(En balboas)**

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre de 2025</u>
<u>INGRESOS</u>		
Derecho de llave	10	<u>3,000,000</u>
		3,000,000
<u>GASTOS</u>		
Gastos Financieros	11	(84,850)
Utilidad en operaciones		<u>2,915,150</u>
Impuesto sobre la renta	12	-
UTILIDAD NETA DEL PERIODO		<u>2,915,150</u>

El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el periodo comprendido del 20 de octubre de 2025 al 31 de diciembre de 2025
(En balboas)

	Aporte Adicional de Capital	Resultados Acumulados	Total, de patrimonio de los accionistas
Saldo inicial	-	-	-
Aportaciones de capital	65,970,427	-	65,970,427
Utilidad neta del periodo	-	2,915,150	2,915,150
Dividendos pagados del periodo	-	(2,915,140)	(2,915,140)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	65,970,427	10	65,970,437

El estado de cambios en el patnmonio de los accionistas debe ser leido en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.**Estado de Flujos de Efectivo****Por el periodo comprendido del 20 de octubre de 2025 al 31 de diciembre de 2025****(En balboas)**

	Notas	31 de diciembre 2025
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta del periodo		2,915,150
Resultados Integrales		<u>2,915,150</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por pagar		377,830
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,292,980</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión		
Escisión de propiedad, planta y equipo	6	(81,366,136)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(81,366,136)</u>
Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiación:		
Aporte adicional de capital	1,8	65,970,427
Efectivo recibido de bancos - Préstamos	7	15,395,709
Dividendos pagados		(2,915,140)
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>78,450,996</u>
Aumento en el saldo de efectivo y equivalente de efectivo		377,840
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u><u>377,840</u></u>

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(En balboas)

Notas a los Estados Financieros

1. Organización y Operaciones

Property Corporation (PROPCO) Inc. ("la Compañía") es una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.24,267 de 20 de octubre de 2025, debidamente inscrita la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá el 23 de octubre de 2025 a Ficha No. 155774986.

La Compañía tiene como objeto principal la adquisición, administración y tenencia de bienes muebles e inmuebles de cualquier naturaleza, así como su explotación comercial, incluyendo el arrendamiento de dichos bienes.

Debido a la naturaleza de sus operaciones, consistentes en el arrendamiento de bienes propios, la Compañía no requiere Aviso de Operación conforme a la normativa vigente en la República de Panamá.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento con The Iron Tower, Corp., una sociedad anónima panameña inscrita al folio No. 572665 de la Sección Mercantil del Registro Público para la explotación de las instalaciones de un hotel operado bajo la marca Hilton, ubicado en Ave. Balboa y Calle Aquilino de la Guardia, Ciudad de Panamá, República de Panamá. También celebro contrato de arrendamiento con Ice Gaming Corporation, una sociedad anónima panameña inscrita a Folio No. 536263 de la Sección Mercantil de Registro Público para la explotación de un negocio de casino denominado Star Bay Casino. Dichos contratos establecen el arrendamiento de los activos bajo la modalidad de uso exclusivo por parte de los arrendatarios.

De acuerdo con los términos contractuales, los contratos se encontraban vigentes al cierre del periodo 2025; sin embargo, el inicio del periodo de arrendamiento y el devengo de los cánones correspondientes comenzará a partir de enero de 2026. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025 la Compañía no ha reconocido ingresos por arrendamientos relacionados con dichos contratos.

Adicionalmente, uno de los contratos contempla el pago de un derecho de llave asociado al arrendamiento del hotel, el cual fue recibido por la Compañía al momento de la firma del contrato durante el año 2025. La política contable relacionada con el reconocimiento de estos ingresos se describe en la Nota de políticas contables materiales.

Reorganización Corporativa – Fusión por absorción

El 10 de diciembre de 2025, la Compañía celebró un Convenio de Fusión por Absorción con la sociedad BAY ASSETS CORPORATION, sociedad anónima organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá, Sección Mercantil, al Folio No. 155774988, mediante el cual la Compañía PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC., actuó como sociedad absorbente y BAY ASSETS CORPORATION, como sociedad absorbida.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(En balboas)

Dicho convenio fue debidamente inscrito en el Registro Público de la República de Panamá durante el 11 de diciembre de 2025. Como resultado de esta transacción, BAY ASSETS CORPORATION, dejó de existir jurídicamente, subsistiendo únicamente la Compañía como entidad legal continuadora de las operaciones y obligaciones de la sociedad absorbida.

De conformidad con lo establecido en el acuerdo de fusión y la normativa societaria aplicable, la Compañía asumió la totalidad de los activos, pasivos, derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.

Como parte de esta fusión, la Compañía recibió principalmente activos inmobiliarios relacionados con el complejo hotelero y el casino, los cuales se presentan en el estado de situación financiera dentro del rubro de propiedad, planta y equipo. Asimismo, la Compañía asumió el financiamiento bancario asociado a dichos activos, el cual se presenta dentro del rubro de préstamos por pagar.

Los activos y pasivos transferidos fueron reconocidos por la Compañía con base en sus valores en libros a la fecha de la fusión. El efecto neto de esta transacción fue reconocido dentro del patrimonio como aporte adicional de capital.

El efecto de la fusión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 se resume de la siguiente manera:

Concepto	2025
Activos recibidos (ver Nota de propiedad, planta y equipo)	B/. 81,366,136
Pasivos asumidos (ver Nota de préstamos por pagar)	(15,395,709)
Aporte adicional de capital	B/. 65,970,427

2. Base de preparación

Declaración de cumplimiento

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

Los presentes estados financieros corresponden al primer período de operaciones de la Compañía y comprenden desde el 20 de octubre de 2025 (fecha de constitución) hasta el 31 de diciembre de 2025. En consecuencia, no se presentan cifras comparativas.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por aquellos activos y pasivos que las NIIF requieren medir a valor razonable, según se detalla en las políticas contables.

El valor razonable es el precio que recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si el precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación.

Moneda funcional y de presentación

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

3. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones

(3.1) Nuevas normas e interpretaciones vigentes

Durante el periodo, entraron en vigencia nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB. La adopción de dichas normas no tuvo un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

a) Enmiendas a la NIC 1 – Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF – Realización de juicios de importancia relativa – Revelación de políticas contables

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "Información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

b) Enmiendas a NIC 8 – Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable

Esta Norma permite definir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables, de los cambios en las estimaciones contables y de la corrección de errores.

La Norma trata de realzar la relevancia y fiabilidad de los estados financieros de una entidad, así como la comparabilidad con los estados financieros emitidos por esta en ejercicios anteriores, y con los elaborados por otras entidades.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(En balboas)

Los requisitos de información a revelar relativos a las políticas contables, excepto los referentes a cambios en las políticas contables han sido establecidos en la NIC 1 Presentación de estados financieros.

c) Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corriente o no corriente

Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes se basa en los derechos al final del periodo que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del periodo que abarca el informe e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

d) Enmiendas a la NIC 7 – Estado de flujos de efectivo e NIIF 7 – Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos con proveedores de financiamiento

Las enmiendas adicionan una revelación en NIC 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujo de efectivo de la entidad. En adición, NIIF 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término "acuerdos de proveedores de financiamiento" no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele de forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que la entidad ha recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

e) NIC 12: Impuesto a las Ganancias: Durante el período entraron en vigor enmiendas a la NIC 12 relacionadas con la Reforma Fiscal Internacional – Reglas del Modelo Pilar Dos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(En balboas)

Dichas enmiendas introducen una excepción temporal al reconocimiento y revelación de impuestos diferidos derivados de la implementación de la normativa fiscal internacional conocida como Pilar Dos.

La Administración ha evaluado el alcance de estas enmiendas y determinó que las mismas no tienen impacto material en los estados financieros de la Compañía, dado que la entidad no forma parte de un grupo multinacional sujeto a dichas disposiciones.

f) Enmiendas a la NIIF 16: Pasivo por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción por la cual una entidad primero vende un activo y posteriormente arrienda el mismo activo al nuevo propietario por un período de tiempo. La IFRS 16 "Arrendamientos" incluye requisitos sobre cómo contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha en que se lleva a cabo la transacción. Sin embargo, no se había especificado cómo medir la transacción con posterioridad a esa fecha. Esta modificación se suma a los requisitos establecidos en la IFRS 16, para la aplicación consistente de la norma.

Estas modificaciones no cambiarán la contabilización de los arrendamientos que no sean los que surjan en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

g) NIIF S1 – Requisitos generales para la revelación de información financiera relacionada con sostenibilidad y S2 – Información a revelar sobre el clima:

En junio de 2023, el "International Sustainability Standards Board (ISSB)" emitió las NIIF S1 y S2, las cuales tienen como objetivo principal que las compañías revelen como se espera que los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad (y clima) pudieran afectar a la operativa de estas, sus flujos de efectivo, acceso a financiamiento, costo del capital, entre otros aspectos, tanto a corto, mediano y largo plazo.

Estas normas entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024, aunque cada jurisdicción definirá la fecha obligatoria para su adopción. A la fecha, estas normas son de adopción voluntaria en la República de Panamá, de igual forma, la Compañía se encuentra en proceso de revisión y evaluación de los impactos que traerán la adopción de estas normas.

(2.2) Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("NIIF" o "NIC") emitidas que aún no son efectivas

La administración de la Compañía no espera que la adopción de los estándares mencionados a continuación tenga un impacto importante en los Estados Financieros de la Compañía en periodos futuros.

a) Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 – Clasificación y medición de instrumentos financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió enmiendas a la NIIF 9 y a la NIIF 7 con el propósito de aclarar y mejorar ciertos aspectos relacionados con la clasificación y medición de instrumentos financieros, así como

H

fortalecer los requerimientos de revelación sobre riesgos financieros y la gestión de dichos riesgos.

Estas enmiendas serán aplicables para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía no ha adoptado anticipadamente estas enmiendas. La Administración se encuentra evaluando los posibles efectos derivados de su adopción; sin embargo, no anticipa que su aplicación tenga un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en periodos futuros.

b) NIIF 18 – Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros:

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la NIIF 18 – Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros, la cual reemplazará a la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros y establece nuevos requerimientos relacionados con la estructura del estado de resultados, la incorporación de subtotales definidos y revelaciones adicionales sobre medidas de desempeño financiero definidas por la administración.

La NIIF 18 tiene como objetivo mejorar la comparabilidad y transparencia de la información financiera presentada por las entidades, facilitando a los usuarios un análisis más consistente del desempeño financiero.

Esta norma será aplicable para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía no ha adoptado anticipadamente esta norma y se encuentra evaluando los posibles efectos derivados de su implementación. La Administración no anticipa que su adopción tenga un impacto significativo en la situación financiera o en los resultados de la Compañía; no obstante, podrían generarse cambios en la forma de presentación y revelación de los estados financieros en periodos futuros.

c) Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF- Volumen 11

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió las Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11, las cuales incluyen modificaciones puntuales y aclaraciones a diversas normas con el objetivo de mejorar la consistencia en su aplicación y eliminar posibles ambigüedades en su interpretación.

Estas mejoras no introducen cambios sustanciales en los principios contables fundamentales, sino que buscan precisar ciertos requerimientos técnicos y de revelación.

Las modificaciones serán aplicables para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía no ha adoptado anticipadamente estas mejoras y la Administración no anticipa que su implementación tenga un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en periodos futuros.

4. Información de Políticas de contabilidad materiales

a) Juicios y estimación contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones relacionadas.

Las estimaciones y supuestos se basan en la experiencia histórica y en otros factores considerados razonables bajo las circunstancias. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones se revisan de forma continua y los efectos de cualquier cambio se reconocen prospectivamente en el período en que se realiza la revisión y en períodos futuros, según corresponda.

En el período actual, no se identificaron estimaciones significativas que requieran revelación específica.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista mantenidos en instituciones financieras.

Para efectos del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo aquellas inversiones de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

c) Instrumentos financieros

Los activos financieros de la Compañía incluyen principalmente efectivo y equivalentes de efectivo y, cuando aplique, cuentas por cobrar.

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente, se miden al costo amortizado o al valor razonable, según corresponda, de conformidad con lo establecido en la NIIF 9 – Instrumentos Financieros.

La Compañía evalúa en cada fecha de reporte si existe evidencia de deterioro en sus activos financieros medidos al costo amortizado. Para estos efectos, se aplica el modelo de pérdidas crediticias esperadas, reconociéndose una provisión cuando existe evidencia de que la Compañía no podrá recuperar la totalidad de los flujos de efectivo contractuales.

Los pasivos financieros de la Compañía, que incluyen principalmente cuentas por pagar y financiamientos, se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

d) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada.

El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Las mejoras significativas que extienden la vida útil de los activos se capitalizan, mientras que los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se reconocen en resultados cuando se incurren.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos.

<u>Activos</u>	<u>Vida útil estimada en años</u>
Mejoras a la propiedad	30 años
Mobiliario y equipos	5- 10 años

e) Deterioro de activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado en cada fecha de reporte para determinar si existen indicios de deterioro.

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

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

f) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden a obligaciones contraídas con proveedores y otros acreedores en el curso normal de las operaciones.

Estas obligaciones se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva cuando sea aplicable.

Generalmente, las cuentas por pagar mantienen plazos de pago entre 30 y 90 días, por lo que su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas, cuando existan, se presentan separadamente en los estados financieros.

g) Préstamo por pagar

Los préstamos por pagar corresponden a obligaciones financieras contraídas por la Compañía con instituciones financieras para el financiamiento de sus operaciones y proyectos de inversión.

Los préstamos se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción directamente atribuibles a su obtención. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociéndose los gastos por intereses en el estado de resultados durante el período correspondiente.

Los intereses devengados pendientes de pago a la fecha de reporte se presentan como parte de los pasivos financieros.

La Compañía clasifica los préstamos como pasivos corrientes o no corrientes de acuerdo con el plazo contractual de vencimiento establecido en los acuerdos de financiamiento.

h) Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio cuando no existe una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad.

Las acciones comunes emitidas por la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio y se registran por el importe recibido, neto de cualquier costo directamente atribuible a su emisión.

i) Reconocimiento de ingreso

Los ingresos de la Compañía se generan principalmente del arrendamiento de bienes inmuebles y activos asociados destinados a actividades comerciales.

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los contratos mediante los cuales la Compañía actúa como arrendadora se clasifican como arrendamientos operativos, debido a que la Compañía mantiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos arrendados.

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del contrato, salvo que otro patrón represente mejor el consumo de los beneficios económicos derivados del uso del activo.

Adicionalmente, la Compañía puede recibir pagos iniciales asociados al otorgamiento de derechos de uso o derechos de llave relacionados con contratos de arrendamiento. Dichos ingresos se reconocen cuando se perfecciona el contrato y se transfiere al arrendatario el derecho correspondiente, siempre que el monto pueda medirse de forma fiable y sea probable la entrada de beneficios económicos para la Compañía.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(En balboas)

j) **Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen sobre la base del principio del devengado, independientemente del momento en que se paguen.

5. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025, los saldos de efectivo se componían de lo siguiente:

	Diciembre
	2025
Global Bank	377,840
	<u>377,840</u>

6. Propiedad, planta y equipo

Los activos fijos al 31 de diciembre de 2025 presentaban los siguientes saldos:

	2025		
	Al inicio del año	Activos recibidos por fusión por absorción	Al final del año
Activos:			
Terreno	-	8,074,593	8,074,593
Mejoras	-	73,291,543	73,291,543
Total	-	81,366,136	81,366,136
	Al inicio del año	Gasto del periodo	Al final del año
Depreciación acumulada:			
Mejoras	-	-	-
	-	-	-
Costo neto	<u>-</u>	<u>81,366,136</u>	<u>81,366,136</u>

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025, la Compañía incorporó activos por un valor total de B/.81,366,136, como resultado de un proceso de fusión por absorción descrito en la Nota 1. También fueron transferidas ciertas obligaciones financieras asociadas a dichos activos. Entre estas se incluye un financiamiento bancario que se presenta en la Nota de Préstamos por pagar.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(En balboas)

Los activos recibidos corresponden principalmente a:

- Terrenos por B/.8,074,593
- Mejoras sobre propiedades por B/.73,291,543

Dichos activos corresponden a las instalaciones destinadas a la operación de un hotel y un casino, los cuales son posteriormente otorgados en arrendamiento a terceros conforme a los contratos suscritos por la Compañía.

Los activos fueron reconocidos inicialmente al valor en libros mantenido en la entidad escindida, de acuerdo con la naturaleza de la transacción y las políticas contables aplicables.

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025, la Compañía no reconoció gasto por depreciación sobre las mejoras, debido a que los activos fueron incorporados como resultado de este proceso de fusión en el mes de diciembre de 2025 y no habían iniciado su utilización económica durante el período. La Administración determinó que el cálculo de depreciación iniciará a partir del mes de enero de 2026.

7. Préstamo por Pagar

Al 31 de diciembre de 2025, la compañía mantenía el siguiente préstamo por pagar:

	Diciembre 2025
Global Bank	
Préstamo hipotecario comercial	<u>15,395,709</u>
Porción corriente	15,395,709

La Compañía mantiene una facilidad de crédito hipotecaria comercial con Global Bank por un monto máximo autorizado de B/.50,000,000, con plazo de hasta 20 años y tasa de interés anual de 7.0%, amortizable mediante pagos mensuales de capital e intereses.

Dentro de esta facilidad aprobada, al 31 de diciembre de 2025 únicamente se encontraba desembolsado un adelanto por B/.15,395,709, correspondiente a un financiamiento puente con plazo de noventa (90) días, devengando una tasa de interés anual de 7.0%, con pago únicamente de intereses hasta el desembolso de la facilidad principal, la cual cancelará dicho adelanto.

Este financiamiento fue asumido por la compañía como parte del proceso de fusión por absorción descrito en la Nota 1.

Debido a que el adelanto tiene un vencimiento contractual menor a doce meses, el saldo se presenta en su totalidad como pasivo corriente al 31 de diciembre de 2025.

8. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2025, el capital autorizado de la Compañía está compuesto por acciones comunes.

La compañía emitió la totalidad de las acciones comunes a favor de PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, INC. – CLASE HLT.

9. Dividendos pagados

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía declaró dividendos por B/. 2,915,140 a favor de su accionista Panama Real Estate Development Fund Inc.

Estos dividendos fueron declarados con cargo a las utilidades generadas durante el periodo terminado en esa fecha, las cuales incluyen principalmente el ingreso por derecho de llave reconocido en diciembre de 2025, derivado del contrato de arrendamiento del complejo hotelero celebrado por la Compañía.

10. Ingresos por derecho de llave

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, la Compañía reconoció ingresos por derecho de llave derivados de un contrato de arrendamiento de bien inmueble celebrado con The Iron Tower, Corp.,

De acuerdo con los términos del contrato, el arrendatario pagó a la Compañía la suma de B/.3,000,000 en concepto de derecho de llave por el otorgamiento del derecho de uso del inmueble bajo la modalidad “llave en mano” y en condiciones operativas adecuadas.

Este pago se considera devengado a la fecha de firma del contrato, el 26 de diciembre de 2025, momento en el cual la Compañía reconoce haber recibido dicho monto a su entera satisfacción.

Los contratos de arrendamiento relacionados con el hotel que es operado bajo la marca Hilton y del casino Star Bay establecen cánones de arrendamiento mensuales que comenzarán a devengarse a partir de enero de 2026, por lo que durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 no se reconocieron ingresos por arrendamiento.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(En balboas)

11. Gastos Financieros

Al 31 de diciembre de 2025, los gastos financieros se componían de los siguientes:

	Diciembre 2025
Gastos de Emisión	84,816
Cargos Bancarios	34
	<u>84,850</u>

12. Impuesto sobre la renta

Mediante resolución No. 203-0437 del 11 de diciembre de 2025, se aprobó la inscripción de la sociedad Property Corporation (PROPCO) Inc., como subsidiaria de la sociedad Inmobiliaria Panama Real Estate Development Fund, Inc., para que de esta forma pueda gozar de régimen especial de tributos del impuesto sobre la renta, para las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias, establecido en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

Tratamiento Fiscal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo No.706, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No.114 de 10 de diciembre de 2013 y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014, se establece un régimen especial de impuesto sobre la renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se encuentren registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales, con el objeto de realizar inversiones, directa o indirectamente, las cuales se acuerdo a lo que establece el Artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993.

Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se consideran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la SMV; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsa de valores o mercados organizados registrados ante la SMV; capte dineros en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial e industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta del periodo fiscal y que se encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); En cuyo caso el impuesto sobre la renta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria recaerá

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(En balboas)

sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 de este código, según corresponda, quedando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria registrada obligada a retener un 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención que deberá remitirse al fisco dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido.

13. Litigios o contingencias

La Compañía está sujeta a reclamaciones y acciones judiciales que pueden surgir en el curso regular de los negocios. La Compañía no está enterada de ningún litigio que esté pendiente o que se haya entablado y que pueda tener un impacto potencial en su posición financiera.

14. Eventos Subsecuentes

No existen hechos posteriores al cierre que por su relevancia puedan afectar las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2025.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC
Informe de Estados Financieros Interinos
Para el período terminado al
31 de marzo de 2026

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC
TABLA DE CONTENIDO

	Página
Certificación del Contador Público Autorizado	I
Estado de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Trimestral	2
Estado de Cambio del Patrimonio	3
Estado de variación de flujo de efectivo	4
Notas al Estado Financiero	6 - 15
Emisión y aprobación de los Estados Financieros	16

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Hemos revisado los Estados Financieros para el período terminado al 31 de marzo de 2026, de la empresa **PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera y los Estados de Resultados por el año terminado a la misma fecha.

Yo, **MADELAINE MIRANDA**, en mi calidad de Contador Público Autorizado del grupo **F&F PROPERTIES**, certifico que los dichos Estados Financieros fueron preparados bajo la responsabilidad de la Administración, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras y reflejan razonablemente la situación financiera de esta empresa.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 10 días del mes de mayo del año 2026


MADELAINE MIRANDA

C.P.A.

Madelaine Miranda Bourdett
C.P.A.
Idoneidad No. 0161-2017

ESTADOS FINANCIEROS

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC
Estado de Situación Financiera
Al 31 de marzo de 2026
(Cifras expresadas en Balboas)

	Notas	Cifras a Marzo 2026	Cifras a Diciembre 2025
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	5	421,131	377,840
Cuentas por cobrar, Neto	6	1,202,412	-
Total Activos Corrientes		1,623,543	377,840
Activos no corrientes			
Propiedad, Planta y Equipos	7	99,766,905	81,366,136
Depreciación acumulada - Edificio		(610,763)	-
Total Activos no Corrientes		99,156,142	81,366,136
Total Activos		100,779,685	81,743,976
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		-	86,316
Dividendos por Pagar		-	291,514
Gastos Acumulados por Pagar	8	23,386	-
Total pasivos corrientes		23,386	377,830
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	9	50,000,000	15,395,709
Total pasivos no corrientes		50,000,000	15,395,709
Total Pasivos		50,023,386	15,773,539
Patrimonio de los accionistas			
Aportaciones de Capital		65,970,427	65,970,427
Reducción de aportaciones de Capital		(34,565,731)	-
Utilidad acumulada		10	-
Dividendos pagados		-	(2,915,140)
Utilidad neta		19,351,593	2,915,150
Total patrimonio de los accionistas	10	50,756,299	65,970,437
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		100,779,685	81,743,976

Las notas a los estados financieros forman parte integral de los estados financieros de Property Corporation (PROPCO) Inc

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC

Estado de Resultados

Al 31 de Marzo de 2026

(Cifras expresadas en Balboas)

	Notas	Cifras 1er trimestre 2026	Cifras acumuladas Marzo 2026	Cifras 1er trimestre 2025	Cifras acumuladas Marzo 2025
INGRESOS					
Canon Arrendamientos	12	2,275,005	2,275,005	-	-
Total Ingresos Operativos		2,275,005	2,275,005	-	-
GASTOS					
Gastos Generales y Administrativos	13	174,870	174,870	-	-
Total Gastos de Operación		(174,870)	(174,870)	-	-
Utilidad en operaciones		2,100,135	2,100,135	-	-
Gasto financieros	14	(553,784)	(553,784)	-	-
Intereses ganados		15,235	15,235	-	-
Ganancia/Pérdida antes de Impuestos		1,561,587	1,561,587	-	-
Impuesto de Dividendos		-	-	-	-
Ganancia/ Pérdida Neta		1,561,587	1,561,587	-	-
Otra partida integral que no será reclasificado a Ganancias o Pérdidas					
Depreciación	7	(610,763)	(610,763)	-	-
Otros resultados integrales		18,400,769	18,400,769	-	-
Ganancia/Pérdida utilidad integral		19,351,593	19,351,593	-	-

Las notas a los estados financieros forman parte integral de los estados financieros de Property Corporation (PROPCO) Inc.

11

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**

Por el período de tres meses terminados al 31 de marzo de 2026

(En balboas)

	Notas	2025
Aportaciones de Capital		65,970,427
Dividendos Pagados	11	(2,915,140)
Utilidad neta del Período		2,915,150
Saldo al 31 de diciembre de 2025		65,970,437

	2026
Aportaciones de Capital	31,404,695
Utilidades retenidas	10
Utilidad neta del Período	19,351,593
Saldo al 31 de marzo de 2026	50,756,299

Las notas a los estados financieros forman parte integral de los estados financieros de Property Corporation (PROPCO) Inc.

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC**Estado de Flujo de Efectivo**

Por el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2026

(En balboas)

	Notas	Marzo 2026	Marzo 2025
Flujo de efectivo por actividades de operacion			
Utilidad o Perdida Neta		19,351,593	-
Resultados Integrales		19,351,593	-
Ajustes para conciliar la pérdida neta por actividades de operaciones			
Depreciación Acumulada	7	610,763	-
Cuentas por Cobrar	6	(1,202,412)	-
Cuentas por Pagar		23,386	-
Dividendos por Pagar	11	291,514	-
Total Ajustes		(859,777)	-
Flujo neto por actividades de operaciones		18,491,816	-
Actividades que no representan desembolso de efectivo			
Otros resultados integrales		(18,400,769)	-
Flujo neto que no representan efectivo		91,047	-
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento			
Prestamo por Pagar Global Bank	9	34,611,471	-
Flujo utilizado para:			
Prestamo por Pagar Global Bank		(7,181)	-
Aportaciones de Capital		(34,565,731)	-
Flujo neto utilizado en financiamientos		38,580	-
Aumento <Disminución> de efectivo		38,560	-
Efectivo al final del periodo	5	421,131	-
Efectivo al inicio del periodo		(377,840)	-
Aumento neto <Disminución> en efectivo		43,291	-

Las notas a los estados financieros forman parte integral de los estados financieros de Property Corporation (PROPCO) Inc.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) INC.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2026

(En balboas)

Nota 1. Organización y Operaciones

PROPERTY CORPORATION (PROPCO) Inc. es una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 24,267 de 20 de octubre de 2025, debidamente inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá el 23 de octubre de 2025, bajo la Ficha No. 155774986.

La Compañía se dedica principalmente al desarrollo, administración y alquiler de proyectos inmobiliarios en la República de Panamá.

Durante el año 2025, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento con The Iron Tower, Corp. para la operación de un hotel bajo la marca Hilton y con Ice Gaming Corporation para la operación del Star Bay Casino.

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2026, dichos contratos generaron ingresos por arrendamiento, los cuales fueron reconocidos en los estados financieros de conformidad con las condiciones contractuales y las políticas contables aplicables.

Asimismo, durante el año 2025, la Compañía recibió un derecho de llave relacionado con el arrendamiento del hotel, el cual fue reconocido como ingreso durante dicho período.

Las oficinas principales de la Compañía están ubicadas en Vía Brasil con Vía Israel, Street Mall, Oficina 510, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 10 de mayo de 2026.

Nota 2. Base de Preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIF).

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

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

Cambios en las políticas contables

En estos estados financieros se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones:

NIC 1 Presentación de Estados Financieros

NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores; revisiones del Marco Conceptual para la información Financiera

Nota 3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos y otras inversiones de alta liquidez con vencimiento original menor a tres meses.

Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, de existir.

Las mejoras y renovaciones importantes se capitalizan, mientras que los gastos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados en el período en que se incurren.

Depreciación

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones comerciales y se reconocen inicialmente al valor de la transacción y posteriormente al costo amortizado.

Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios son reconocidos inicialmente al valor razonable de la obligación y posteriormente medidos al costo amortizado.

A

Los intereses relacionados con dichos préstamos se reconocen como gastos financieros en el período en que se incurren.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y el importe pueda ser medido razonablemente.

Los ingresos por derecho de llave se reconocen conforme a los términos establecidos en los contratos suscritos.

Gastos financieros

Los gastos financieros comprenden principalmente intereses sobre préstamos bancarios y otros cargos financieros, los cuales son reconocidos en resultados bajo el método del devengo.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente es calculado con base en la utilidad gravable determinada conforme a las disposiciones fiscales vigentes en la República de Panamá.

Nota 4. Políticas de Contabilidad Materiales

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) requiere que la Administración efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes reportados de activos y pasivos, así como la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los ingresos y gastos reconocidos durante el período.

Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y juicios significativos efectuados por la Administración se revisan continuamente y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las principales áreas sujetas a estimaciones y juicios críticos incluyen:

Vida útil de propiedad, planta y equipo

La Administración estima la vida útil de los activos depreciables con base en el uso esperado de los mismos, condiciones operativas y experiencia histórica. Los cambios en estas estimaciones podrían afectar el gasto de depreciación reconocido en períodos futuros.

Deterioro de activos

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicios de deterioro en el valor de sus activos. La determinación del deterioro requiere juicios significativos relacionados con proyecciones financieras y valores recuperables.

Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de ingresos requiere que la Administración evalúe el cumplimiento de las condiciones contractuales y la probabilidad de obtención de beneficios económicos futuros derivados de las transacciones realizadas.

M

Impuesto sobre la renta

La Compañía está sujeta a un juicio significativo que se requiere para determinar la provisión para impuesto sobre la renta. Durante el curso normal de los negocios, existen transacciones y cálculos para determinar el impuesto final que pueden resultar inciertas. Como resultado, la Compañía reconoce estos pasivos fiscales cuando, a pesar que la creencia de la Administración sea soportable, la Compañía considera que ciertas posiciones son susceptibles de ser desafiadas durante la revisión por parte de las autoridades fiscales.

La Compañía considera que sus provisiones por impuesto son adecuadas para todos los años basada en la evaluación de muchos factores, incluyendo la experiencia y las interpretaciones de la legislación fiscal pasada. Esta evaluación se basa en estimaciones y suposiciones, y puede implicar una serie de juicios complejos sobre eventos futuros. En la medida en que el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente a los montos registrados, tales diferencias se reconocen en el período en que se realice tal determinación.

Nota 5. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en caja y depósitos mantenidos en instituciones financieras locales.

Al 31 de marzo de 2026, el saldo se detalla de la siguiente manera:

Institución	Marzo 2026 (B/.)	Diciembre 2025 (B/.)
Global Bank – a la vista	421,131	377,840
Total	421,131	377,840

Nota 6. Cuentas por Cobrar

Al 31 de marzo de 2026, las cuentas por cobrar netas ascienden a B/.1,202,412 y corresponden principalmente a cánones de arrendamiento facturados pendientes de cobro y otras cuentas por cobrar relacionadas con las operaciones de la Compañía.

La Administración considera que dichos saldos son recuperables y, por consiguiente, no ha sido necesario registrar provisiones por pérdidas crediticias esperadas.

Nota 7. Propiedad, Planta y Equipo

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2026, la Compañía reconoció otros resultados integrales por B/.18,400,769, originados principalmente por la revaluación de propiedades mantenidas dentro del rubro de Propiedad, Planta y Equipo.

Como resultado de dicha revaluación, el valor en libros de los activos inmobiliarios fue incrementado para reflejar su valor razonable estimado al 31 de marzo de 2026. El incremento neto de B/.18,400,769 fue reconocido en otros resultados integrales de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y acumulado dentro del patrimonio de los accionistas como superávit por revaluación.

2026			
Activo	Al inicio del año (B/.)	Activos recibidos por fusión (B/.)	Al final del año (B/.)
Terreno	8,074,593		8,074,593
Mejoras	73,291,543	18,400,769	91,692,312
Total	81,366,136	18,400,769	99,766,905

Depreciación Acumulada	Al inicio del año (B/.)	Gasto del período (B/.)	Al final del año (B/.)
Mejoras	-	-610,763	-610,763
	81,366,136	-610,763	-610,763
Costo neto	81,366,136	17,790,006	99,156,142

2025			
Activo	Al inicio del año (B/.)	Activos recibidos por fusión (B/.)	Al final del año (B/.)
Terreno	-	8,074,593	8,074,593
Mejoras	-	73,291,543	73,291,543
Total	-	81,366,136	81,366,136

Depreciación Acumulada	Al inicio del año (B/.)	Gasto del período (B/.)	Al final del año (B/.)
Mejoras	-	-	-
Costo neto	-	81,366,136	81,366,136

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2026, la Compañía reconoció gasto por depreciación por B/.610,763, calculado bajo el método de línea recta sobre los activos depreciables.

Nota 8. Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de marzo de 2026, la Compañía mantiene obligaciones tributarias por pagar por B/.23,386, correspondientes principalmente al Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS) generado durante el mes de febrero de 2026 y pendiente de pago al cierre del período.

La Administración estima que dichas obligaciones serán canceladas dentro de los plazos establecidos por la legislación fiscal vigente en la República de Panamá.

Nota 9. Préstamos bancarios por Pagar

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantenía el siguiente préstamo por pagar:

Global Bank – Préstamo hipotecario comercial	Marzo 2026 (B/.)	Diciembre 2025 (B/.)
La Compañía mantiene una facilidad de crédito hipotecaria comercial con Global Bank por un monto máximo autorizado de B/.50,000,000, con plazo de hasta 20 años y tasa de interés anual de 7.0%, amortizable mediante pagos mensuales de capital e intereses. Dentro de esta facilidad aprobada, al 31 de diciembre de 2025 únicamente se encontraba desembolsado un adelanto por B/.15,395,709, correspondiente a un financiamiento puente con plazo de noventa (90) días, devengando una tasa de interés anual de 7.0%, con pago únicamente de intereses hasta el desembolso de la facilidad principal, la cual cancelará dicho adelanto.	50,000,000	15,395,709
Porción corriente	-	-
Porción no corriente	50,000,000	15,395,709

Debido a que el adelanto no tiene un vencimiento contractual menor a doce meses, el saldo se presenta en su totalidad como pasivo no corriente al 31 de marzo de 2026.

Estos financiamientos fueron utilizados principalmente para el desarrollo, construcción y adquisición de propiedades de inversión destinadas a la generación de ingresos por arrendamiento.

Nota 10. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2025, el capital autorizado de la Compañía está compuesto por 2,000 acciones comunes.

La compañía emitió la totalidad de las acciones comunes a favor de PANAMA REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, INC. – CLASE HLT.

Para el año 2026, la Compañía actualizó el valor razonable de su propiedad de inversión con base en un informe de valoración independiente. Como resultado de dicha valoración, el valor de la propiedad de inversión fue determinado en B/.99,766,905 mediante la aplicación de una metodología de valoración que incorpora enfoques de mercado, costo de reposición depreciado, capitalización de ingresos y flujo de caja descontado.

El incremento neto derivado de esta actualización fue reconocido como otros resultados integrales por revaluación, de conformidad con las políticas contables adoptadas por la Compañía y las normas de información financiera aplicables. La variación registrada representa la diferencia entre el valor en libros previo del activo y el valor razonable determinado en la valoración independiente.

Durante el primer trimestre del 2026, la empresa recibió los fondos que completan los USD \$50 millones del préstamo bancario por pagar con lo que este desembolso representó una disminución a las aportaciones de capital realizadas por los accionistas de la sociedad.

Nota 11. Dividendos Pagados

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía declaró dividendos por B/. 2,915,140 a favor de su accionista Panama Real Estate Development Fund Inc.

Estos dividendos fueron declarados con cargo a las utilidades generadas durante el periodo terminado en esa fecha, las cuales incluyen principalmente el ingreso por derecho de llave reconocido en diciembre de 2025, derivado del contrato de arrendamiento del complejo hotelero celebrado por la Compañía.

Al cierre del primer trimestre del 2026, la empresa no ha realizado otra distribución de dividendos a los accionistas.

Nota 12. Ingresos

Durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2026, la Compañía reconoció ingresos por cánones de arrendamiento derivados de los contratos suscritos con The Iron Tower, Corp. para la operación del hotel bajo la marca Hilton y con Ice Gaming Corporation para la operación del Star Bay Casino.

Los ingresos reconocidos se detallan a continuación:

Concepto	Marzo 2026 (B/.)	Marzo 2025 (B/.)
Canon de Arrendamiento, Hotel	1,650,000	-
Canon de Arrendamiento, Casino	625,005	-
Total, Ingresos Operativos	2,275,005	-

Nota 13. Gastos generales y administrativos:

Los Gastos Generales y administrativos se desglosan de la siguiente manera:

Concepto	Marzo 2026 (B/.)	Marzo 2025 (B/.)
Legales y Profesionales	81,264	-
Honorarios de Administración	66,695	-
Comisiones y Honorarios	24,598	-
Licencias	1,001	-
Otros	795	-
Cargos bancarios	441	-
Atención a clientes	75	-
Total	174,870	-

Nota 14. Gastos Financieros

Los gastos financieros incurridos durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 corresponden principalmente a intereses bancarios generados por los préstamos mantenidos con instituciones financieras locales expresados en la nota 9, así como al Impuesto de Fomento a la Educación (FECl) aplicado sobre las obligaciones crediticias de la Compañía.

Concepto	Marzo 2026 (B/.)	Marzo 2025 (B/.)
Intereses Bancarios	484,561	-
FECI	69,223	-
Total	553,784	-

Nota 15. Impuesto sobre la Renta

Mediante resolución No. 203-0437 del 11 de diciembre de 2025, se aprobó la inscripción de la sociedad Property Corporation (PROPCO) Inc., como subsidiaria de la sociedad Inmobiliaria Panama Real Estate Development Fund, Inc., para que de esta forma pueda gozar de régimen especial de tributos del impuesto sobre la renta, para las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias, establecido en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

Tratamiento Fiscal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo No.706, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No.114 de 10 de diciembre de 2013 y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014, se establece un régimen especial de impuesto sobre la renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se encuentren registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales, con el objeto de realizar inversiones, directa o indirectamente, las cuales se acuerdo a lo que establece el Artículo 122-D del Decreto Ejecutivo 170 de 27 de octubre de 1993.

Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se consideran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la SMV; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsa de valores o mercados organizados registrados ante la SMV; capte dineros en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial e industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta del periodo fiscal y que se encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); En cuyo caso el impuesto sobre la renta de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria recaerá

sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 de este código, según corresponda, quedando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria registrada obligada a retener un 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención que deberá remitirse al fisco dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido.

Instrumento financiero – Administrativo de riesgos

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

Riesgo de liquidez

Riesgo operacional

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

Cuentas por cobrar – Clientes

Sobregiros, préstamos bancarios, etc.

Cuentas por pagar proveedores y de otro tipo

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

Objetivos, políticas y procesos generales

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

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo operacional

El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados

a riesgos de crédito, precio y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

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

Administración de capital

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

La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

Nota 16. Litigios o Contingencias

La Compañía está sujeta a reclamaciones y acciones judiciales que pueden surgir en el curso regular de los negocios. La Compañía no está enterada de ningún litigio que esté pendiente o que se haya entablado y que pueda tener un impacto potencial en su posición financiera.

Nota 17. Eventos Subsecuentes

No existen hechos posteriores al cierre que por su relevancia puedan afectar las cifras presentadas al 31 de marzo de 2026.

EMISION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los Estados Financieros y sus notas al 31 de marzo de 2026 fueron autorizados para su emisión por el SR. MAURICIO FASKHA HOMSAANY, Representante Legal y Director Presidente de la empresa Property Corporation (PROPCO) INC., los cuales en esa misma fecha fueron sometidos a la aprobación de la Junta Directiva



Mauricio Faskha Homsany
Representante Legal

Las notas a los estados financieros forman parte integral de los estados financieros de Property Corporation (PROPCO) Inc.

Property Corporation Inc.

Comité No.: 068/2026

Fecha de Comité: 26 de junio de 2026

Informe con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025

Sector Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis

Erwin Torres

Kevin Duarte

etorres@ratingspcr.com

kduarte@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

Calificaciones

Bonos Corporativos Rotativos Garantizados

PA A-

Bonos Corporativos Rotativos No Garantizados

PA BBB+

Significado de la Calificación

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

Calificación BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

Historial de Calificaciones

Fecha de información	Bonos Corporativos Rotativos Garantizados	Bonos Corporativos Rotativos No Garantizados	Perspectiva
31-dic-25	PA A-	PABBB+	Estable

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituye una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgo, PCR asignó la calificación de riesgo de PA A-, a los Bonos Corporativos Rotativos Garantizados y la calificación de PA BBB+, a los Bonos Corporativos Rotativos No Garantizados con perspectiva 'Estable' de Property Corporation Inc., con información al 31 de diciembre de 2025. La calificación se fundamenta en la mejora de la liquidez, la recuperación de la rentabilidad y la reducción del endeudamiento financiero de la sociedad relacionada. Asimismo, considera la adecuada capacidad de pago proyectada del vehículo. No obstante, se encuentra limitada por la reducida fortaleza patrimonial y la concentración del vencimiento de la deuda en 2031.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- Mejora en la posición de liquidez.** Al cierre de diciembre de 2025, la sociedad relacionada fortaleció significativamente su capacidad para atender compromisos de corto plazo, al revertir el déficit de capital de trabajo observado en los años previos y registrar un saldo positivo. Asimismo, la liquidez inmediata aumentó de 0.21 veces a 1.55 veces, favorecida principalmente por la cancelación de los préstamos bancarios corrientes. Este comportamiento redujo la presión sobre el flujo de caja y otorgó una mayor flexibilidad financiera a la Compañía.
- Reducción del endeudamiento financiero, aunque con deterioro patrimonial.** Durante 2025, la sociedad relacionada canceló la totalidad de sus obligaciones bancarias, reduciendo la presión financiera y mejorando la cobertura de gastos financieros cuyo indicador EBITDA/Costos Financieros aumentó de 4.36 veces a 5.24 veces. No obstante, la eliminación del superávit por revaluación redujo la solvencia de 68.1% a 11.3% e incrementó el endeudamiento patrimonial hasta 781.5%. Aunque la ausencia de deuda bancaria disminuye el riesgo asociado al servicio de la deuda, el fortalecimiento de la base patrimonial continúa siendo un aspecto relevante para la estabilidad financiera de la Compañía.
- Recuperación de la rentabilidad y de la generación operativa.** La sociedad relacionada revirtió las pérdidas registradas en periodos anteriores y cerró 2025 con una utilidad neta positiva, frente a la pérdida reportada en 2024, favorecida por el crecimiento de los ingresos hoteleros y una adecuada gestión de gastos. Como resultado, el ROA mejoró de -1.78% a 4.65%, el ROE de -2.61% a 40.98% y el margen EBITDA aumentó a 16.84%, evidenciando una recuperación en la capacidad de generación de resultados.
- Sólido respaldo patrimonial y adecuada cobertura financiera del vehículo.** Al cierre de 2025, Property Corporation Inc. financió el 80.7% de sus activos con aportes de capital y mantuvo un endeudamiento de 19.3%. Asimismo, registró un EBITDA de PAB 2.92 millones y una cobertura EBITDA/Gastos Financieros de 34.36 veces, evidenciando una amplia capacidad para atender sus obligaciones financieras durante su primer año de operación.
- Capacidad de pago respaldada por flujos recurrentes proyectados.** Las proyecciones estiman ingresos por alquileres estables entre 2027 y 2030, permitiendo mantener coberturas del servicio de la deuda superiores a 2.5 veces. Sin embargo, el vencimiento concentrado de la deuda en 2031 representa el principal desafío para la sostenibilidad del esquema financiero.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la Calificación

- Información financiera: Estados Financieros auditados del 31 de diciembre de 2021 a 2025.
- Emisión: Prospecto Informativo de los Bonos Corporativos Rotativos, Contrato de Fideicomiso y Contratos de Arrendamiento.
- Proyecciones: Proyecciones Financieras de 2026 a 2031.

Factores Clave

Factores que podrían aumentar la calificación

- Aumento constante y relevante de los ingresos por alquileres, que permita una mejora sostenida en los niveles de rentabilidad, solvencia y cobertura del servicio de la deuda.

Factores que podrían reducir la calificación

- Un incumplimiento significativo en las proyecciones de ingresos que limite la generación de flujos para atender el programa de bonos.

Limitaciones a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones.

Limitaciones potenciales: Riesgo de variaciones en las tasas de interés de política monetaria donde la entidad no sea capaz de trasladar efectivamente los costos asociados. Se considera también el entorno inflacionario que afecte el dinamismo de la economía y desincentive la demanda de créditos en el mercado.

Hechos relevantes

- A la fecha del análisis no se presentan hechos relevantes.

Panorama Internacional

El panorama económico internacional en 2025 estuvo marcado por tensiones comerciales y geopolíticas que moldearon el crecimiento económico hasta alcanzar un 2,7 %, según datos del Banco Mundial. Este nivel de crecimiento estuvo ligeramente por encima de las estimaciones (2,4 %). Para 2026 se proyecta un crecimiento económico mundial de 2,6 %, similar al reportado en los últimos años, explicado por un panorama mixto entre efectos adversos por políticas arancelarias e incertidumbre geopolítica versus un contexto de condiciones de financiamiento favorables, en línea con la política monetaria más flexible.

Para América Latina, el Banco Mundial estima un crecimiento de 2,3 %, limitado en buena medida por restricciones comerciales aún significativas y con economías con demandas internas aún bajas que pueden llegar a contrarrestar el efecto positivo de una política monetaria más flexible y un acceso a financiamiento favorable. Otro riesgo previsible en el ámbito social es un endurecimiento de las políticas migratorias que frenen el flujo de remesas hacia países con dependencia mediana y alta de estos ingresos, en conjunto con efectos del cambio climático, específicamente el fenómeno de "El Niño" que podría provocar sequías y afectar los niveles de producción principalmente en productos agropecuarios.

En materia de tasas de interés internacionales, luego de la postura restrictiva adoptada por la Reserva Federal de Estados Unidos durante 2025, se anticipa que en 2026 continúe un proceso gradual de normalización monetaria. Bajo un escenario base de convergencia sostenida de la inflación hacia su meta y un mercado laboral que mantenga dinamismo sin presiones salariales, la tasa de referencia podría ubicarse en un rango de entre 3,0% y 3,25% hacia finales del año. No obstante, esta trayectoria permanecerá estrictamente condicionada a la evolución de los indicadores de inflación subyacente y a las señales de holgura o tensión en el empleo, factores que determinarán el ritmo y la magnitud de eventuales ajustes adicionales.

Contexto Económico

La economía panameña mantiene un desempeño favorable dentro del contexto regional, aunque con un ritmo de crecimiento moderado tras choques recientes. En 2024, el PIB creció alrededor de 2,75%, afectado principalmente por el cese de operaciones de la mina Cobre Panamá y un entorno externo menos dinámico. Para 2025, se proyectó una recuperación hacia tasas cercanas al 4,5%, impulsada por el dinamismo de sectores clave como servicios, comercio, logística y transporte, así como por su rol estratégico como hub regional. En términos nominales, el PIB alcanzaría aproximadamente USD 90.4 mil millones, consolidando un crecimiento superior al promedio de América Latina, aunque con alta dependencia de factores externos.

El sistema financiero se mantiene sólido, con adecuados niveles de capitalización y liquidez, respaldado por la dolarización de facto, lo cual reduce riesgos cambiarios y fortalece la confianza, aunque limita la política monetaria. Las tasas de interés, alineadas con Estados Unidos, se mantuvieron elevadas en 2025, moderando el crédito y la demanda interna; sin embargo, se espera una leve flexibilización hacia 2026. La inflación ha sido históricamente baja, con registros cercanos a cero e incluso negativos (-0,2% en 2025), favoreciendo la estabilidad macroeconómica, aunque con presiones moderadas en 2026.

En el frente fiscal, el país enfrenta presiones derivadas de déficits elevados y aumento de la deuda pública, aunque el gobierno ha implementado medidas de consolidación para reducir el déficit hacia niveles cercanos al 4% del PIB. A nivel institucional, si bien Panamá mantiene estabilidad relativa, persisten desafíos en gobernanza y corrupción, reflejados en indicadores internacionales, lo que podría incidir en la confianza y la percepción de riesgo soberano.

El mercado laboral muestra una recuperación gradual, aunque con una tasa de desempleo aún elevada (10,4%) y alta informalidad. En el sector externo, el déficit comercial estructural se compensa parcialmente con el sólido desempeño de los servicios, particularmente el Canal y la actividad logística.

Finalmente, factores políticos y geoeconómicos recientes, como cambios en concesiones portuarias y presiones internacionales en materia fiscal, añaden incertidumbre, haciendo clave el fortalecimiento institucional y la disciplina fiscal para sostener la estabilidad y el atractivo del país.

Contexto Sector

A diciembre de 2025, el sector inmobiliario panameño mantiene una recuperación sostenida dentro del proceso de normalización económica postpandemia, aunque aún enfrenta desafíos estructurales. Según el último Informe Económico y Social del Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá (MEF), las actividades inmobiliarias y empresariales aportan en conjunto alrededor del 2% del PIB, con un crecimiento impulsado principalmente por servicios, logística y construcción, donde el componente inmobiliario ha contribuido de forma moderada pero estable.

En el ámbito laboral, datos del Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral de Panamá (MITRADEL) indican un aumento interanual de contratos en construcción y actividades inmobiliarias en 2025, aunque el empleo total del sector aún no alcanza los niveles de 2018-2019. La recuperación se concentra en vivienda de interés preferencial y en desarrollos logísticos e industriales.

En financiamiento, la Superintendencia de Bancos de Panamá (SBP) reportó tasas hipotecarias promedio entre 6,0% y 6,5%, estables frente a 2024 y menores que los picos posteriores al ciclo alcista internacional. Las reformas al régimen de interés preferencial aprobadas por la Asamblea Nacional de Panamá ayudaron a sostener la demanda, especialmente en segmentos medios. La cartera hipotecaria continúa creciendo, aunque a un ritmo más moderado que antes de la pandemia. La inversión extranjera directa, según la Contraloría General de la República de Panamá y el MEF, mostró recuperación en 2025, con una participación relevante en bienes raíces, construcción y turismo residencial. Destaca el dinamismo en propiedades de lujo y segundas residencias, impulsado por inversionistas norteamericanos, europeos y sudamericanos.

En el mercado de alquiler, la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR) señala aumentos en los cánones en zonas consolidadas de Ciudad de Panamá, especialmente en inmuebles modernos y bien ubicados, con rentabilidades competitivas a nivel regional.

El desarrollo sigue concentrado en la capital, con proyectos verticales y mixtos, aunque crece el dinamismo en destinos como Pedasí, Coronado, Boquete y Bocas del Toro. Resalta Panamá Pacífico como uno de los polos de expansión más relevantes, integrando usos residenciales, logísticos y corporativos.

Pese al balance positivo, persisten retos: inventarios elevados en segmentos de gama media-alta, mayores costos de construcción, demoras regulatorias y preocupaciones sobre la sostenibilidad fiscal del interés preferencial. En conclusión, el sector muestra una recuperación consolidada, apoyada en financiamiento estable, demanda externa e infraestructura, aunque aún requiere ajustes para lograr un crecimiento más equilibrado.

Análisis de la Institución

El Emisor es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante la Escritura Pública No. 24,267 del 20 de octubre de 2025, otorgada ante la Notaría Pública Duodécima del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, e inscrita en el Folio Electrónico Registral No. 156774986 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 23 de octubre de 2025. Su domicilio comercial se encuentra en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Emisor es una sociedad constituida para la adquisición, administración y explotación comercial de bienes muebles e inmuebles, incluyendo su arrendamiento. Entre sus actividades, podrá otorgar facilidades de crédito a compañías vinculadas dedicadas al desarrollo, construcción, venta y arrendamiento de proyectos inmobiliarios residenciales, de oficinas y locales comerciales. A la fecha, no ha participado en procesos de fusión, adquisición, consolidación o reorganización relevantes, ni ha realizado transacciones significativas de activos fuera del giro normal del negocio. Asimismo, no mantiene operaciones relevantes adicionales ni cuenta con personal operativo; por ello, su capacidad de generación de flujos dependerá principalmente del desempeño de sus empresas relacionadas y de la dinámica del mercado inmobiliario en el que estas operan.

Dado el modelo de negocio del Emisor, su capacidad para atender las obligaciones derivadas de la presente Emisión dependerá principalmente de los flujos generados por las compañías vinculadas a las que otorgue facilidades de crédito y del comportamiento del mercado inmobiliario en el que estas desarrollan sus operaciones. En consecuencia, el análisis fundamental del Emisor se sustenta en la capacidad de generación de flujos de dichas empresas relacionadas y en su capacidad para cumplir oportunamente con las obligaciones asumidas frente al Emisor.

Gobierno Corporativo

PCR efectuó un análisis de las prácticas de gobierno corporativo del Emisor con base en la información disponible a la fecha de evaluación. De acuerdo con lo señalado en el Prospecto Informativo, la entidad no ha adoptado formalmente las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contemplados en el Acuerdo No. 12-2003 del 11 de noviembre de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Asimismo, el Pacto Social no establece un plazo específico para el ejercicio de los cargos de los directores y dignatarios, ni se han suscrito contratos que otorguen beneficios especiales a los miembros de la Junta Directiva por su permanencia o desvinculación de la sociedad.

Por otra parte, la estructura de gobierno del Emisor no contempla la conformación de comités especializados, por lo que la Junta Directiva asume de manera integral la supervisión de los informes de auditoría, la revisión de los controles internos y el seguimiento del cumplimiento de los lineamientos que rigen la gestión financiera, operativa y administrativa de la entidad. Adicionalmente, se indicó que la designación de los directores y dignatarios no respondió a acuerdos o entendimientos particulares con accionistas, clientes o proveedores, lo que evidencia que dichos nombramientos se realizaron conforme a los mecanismos internos establecidos por la sociedad.

Operaciones y Estrategia

El Emisor es una sociedad constituida para la adquisición, administración y explotación comercial de bienes muebles e inmuebles, incluyendo su arrendamiento. En este sentido, mediante el Contrato de Arrendamiento, el Emisor arrienda las Fincas del Hotel Hilton al Arrendatario, siendo los cánones de arrendamiento su principal fuente de ingresos. Salvo por los pagos que recibe en virtud de dicho contrato, el Emisor no mantiene operaciones relevantes adicionales, ni cuenta con personal o actividades que representen una fuente complementaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presente Emisión.

Dado el modelo de negocio del Emisor, su capacidad de pago depende directamente del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Arrendatario en el Contrato de Arrendamiento, quien es el responsable del pago de los cánones que constituyen la principal fuente de recursos del Emisor para atender las obligaciones de la presente Emisión. En consecuencia, el análisis fundamental del Emisor se sustenta principalmente en la capacidad de generación de flujos del Arrendatario y de las empresas relacionadas.

Análisis Financiero

Al cierre de diciembre de 2025, Property Corporation Inc., vehículo con apenas un año de operación, registró activos por PAB 81.74 millones, concentrados principalmente en propiedad, planta y equipo, los cuales representaron el 99.5% del total. Esta composición es consistente con la naturaleza del vehículo y evidencia que su valor está sustentado en activos inmobiliarios de largo plazo. Por su parte, el patrimonio ascendió a PAB 65.97 millones, financiando el 80.7% de los activos, mientras que los pasivos totalizaron PAB 15.77 millones y estuvieron conformados casi en su totalidad por préstamos bancarios. En este sentido, la estructura financiera muestra un sólido respaldo patrimonial y una baja dependencia relativa de recursos de terceros.

En cuanto a los resultados, la Compañía generó ingresos por PAB 3.00 millones, provenientes exclusivamente del reconocimiento de derechos de llave durante su primer ejercicio operativo. Debido a que los gastos del período se limitaron principalmente a gastos financieros por PAB 84.9 mil, la entidad registró una utilidad operativa y utilidad neta de PAB 2.92 millones. Lo anterior permitió alcanzar un margen neto de 97.2%, evidenciando una elevada capacidad de conversión de ingresos en resultados. Asimismo, el EBITDA cubrió 34.4 veces los gastos financieros, reflejando una holgada capacidad para atender las obligaciones derivadas del financiamiento contratado.

No obstante, el principal aspecto a monitorear corresponde a la posición de liquidez. Si bien la razón circulante se ubicó en 2.4 veces, el vehículo presentó un déficit de capital de trabajo de PAB 15.40 millones, derivado de que la totalidad de sus obligaciones financieras se encuentra clasificada en el corto plazo, mientras que sus activos están concentrados en inversiones de naturaleza no corriente. En opinión de la calificadora, Property Corporation Inc. exhibe una adecuada fortaleza patrimonial y una favorable capacidad de cobertura; sin embargo, considerando su limitado historial operativo y la concentración de sus ingresos en una fuente específica, será importante evaluar la estabilidad de los flujos futuros y la estrategia de refinanciamiento o atención de sus compromisos de corto plazo para sostener su perfil financiero.

Análisis Financiero Sociedad Relacionada

30/09/2025

Al cierre de diciembre de 2025, los activos de la sociedad relacionada registraron una disminución interanual de 88.0% respecto al período anterior. Esta variación estuvo explicada principalmente por la salida de los activos inmobiliarios, reflejada en la reducción total de las cuentas de propiedad, mobiliario, equipo y mejoras, así como de las propiedades de inversión.

La composición de los activos presentó un cambio importante, con una mayor participación del activo corriente, que representó el 53.6% del total. Este comportamiento estuvo favorecido principalmente por el incremento en los depósitos a plazo fijo. Por su parte, el efectivo y equivalentes de efectivo disminuyeron 22.3%, mientras que las cuentas por cobrar crecieron 37.5%.

Por otro lado, el activo no corriente se redujo 94.1%, debido principalmente a la eliminación de los activos fijos y de las propiedades de inversión. Al cierre del período, las cuentas por cobrar a partes relacionadas constituyeron la totalidad del activo no corriente. En opinión de la calificadora, la estructura de activos mostró una mayor concentración en activos de corto plazo y saldos con compañías relacionadas, consistente con los cambios registrados en la operación de la entidad durante el período.

Pasivos

11

Al cierre de diciembre de 2025, los pasivos totales de la sociedad relacionada registraron una disminución interanual de 66.7% respecto al período anterior. Esta reducción respondió principalmente a la cancelación total de los préstamos bancarios de corto plazo, así como a la disminución de las cuentas por pagar a proveedores. En opinión de la calificadora, la evolución observada evidencia una menor exposición al endeudamiento financiero durante el período analizado.

La estructura del pasivo mostró una mayor concentración en obligaciones de largo plazo, las cuales representaron el 61.0% del total, mientras que el 39.0% correspondió a pasivos corrientes. Entre las principales cuentas destacaron las cuentas por pagar a accionistas, que representaron el 60.8% del pasivo total, seguidas por las cuentas por pagar a proveedores y los gastos acumulados por pagar y otros pasivos.

Cabe destacar que los préstamos bancarios corrientes fueron cancelados en su totalidad durante el período, registrando una disminución de 100.0%. Por otro lado, las cuentas por pagar a accionistas aumentaron 100.8%, compensando parcialmente la reducción del resto de las obligaciones, mientras que el impuesto sobre la renta diferido fue eliminado por completo. En conjunto, la estructura del pasivo refleja una sustitución del endeudamiento bancario por obligaciones con accionistas, reduciendo la presión financiera de corto plazo.

Patrimonio

Al cierre de diciembre de 2025, el patrimonio de la sociedad relacionada registró una disminución interanual de 98.0% respecto al período anterior. Esta reducción estuvo asociada principalmente a la eliminación del superávit por revaluación. En opinión de la calificadora, la disminución patrimonial responde a una recomposición de la estructura de capital derivada de los cambios registrados en la base de activos durante el período.

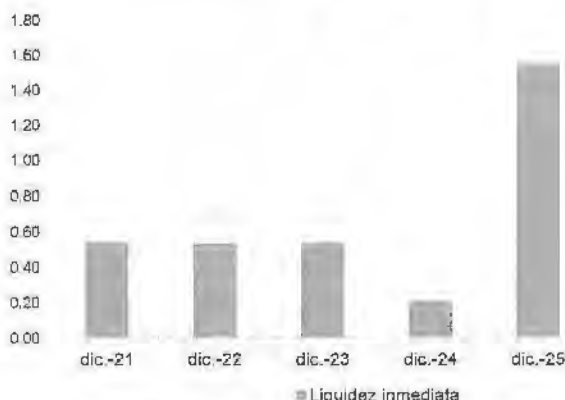
En cuanto a su composición, la reserva contractual se mantuvo como el principal componente del patrimonio, representando el 195.0% del patrimonio total. Por su parte, el déficit acumulado se redujo 58.0%, evidenciando una menor pérdida acumulada respecto al período anterior. Asimismo, el capital pagado en exceso registró un incremento de 7.6%, mientras que el capital en acciones permaneció sin variaciones. En conjunto, aunque la base patrimonial se redujo significativamente tras la eliminación del superávit por revaluación, la mejora observada en el déficit acumulado contribuyó parcialmente a mitigar dicho efecto.

Liquidez

En materia de liquidez, la sociedad relacionada evidenció una recuperación significativa al cierre de diciembre de 2025. Luego de mantener una posición limitada de capital de trabajo durante los últimos cuatro años, revirtió esta tendencia al registrar un capital de trabajo positivo. Este comportamiento estuvo asociado principalmente a la reducción de los pasivos corrientes, derivada de la cancelación de la deuda bancaria de corto plazo. De igual forma, la liquidez inmediata mejoró sustancialmente, pasando de 0.21 veces a 1.55 veces, superando incluso el promedio observado entre 2021 y 2023 (0.46 veces), lo que refleja una mayor capacidad para cubrir las obligaciones exigibles con los activos más líquidos disponibles.

En opinión de la calificadora, la mejora en los indicadores de liquidez constituye uno de los principales cambios en el perfil financiero de la sociedad relacionada durante el período analizado, al reducir significativamente la presión sobre el flujo de caja de corto plazo. Adicionalmente, los costos financieros sobre ingresos continuaron mostrando una tendencia favorable, disminuyendo gradualmente desde 11.67% en 2021 hasta 3.22% en 2025, evidenciando una menor incidencia del gasto financiero sobre la capacidad de generación de ingresos. Por su parte, la relación de costos financieros sobre margen operativo se ubicó en 56.94%, mostrando una normalización respecto a los resultados atípicos registrados en los dos períodos previos, aunque su nivel aún refleja una sensibilidad importante de la generación operativa frente a las cargas financieras.

LIQUIDEZ



Fuente: Sociedad Relacionada / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating

Solvencia y endeudamiento

En cuanto a los indicadores de solvencia, la sociedad relacionada registró un deterioro significativo en su estructura patrimonial al cierre de diciembre de 2025. El indicador de solvencia (Patrimonio/Activos) se redujo de 68.1% a 11.3%, mientras que el endeudamiento (Pasivo/Activo) aumentó de 31.9% a 88.7%. Este comportamiento estuvo asociado principalmente a la disminución del patrimonio derivada de la eliminación del superávit por revaluación, lo que redujo considerablemente la participación de los recursos propios dentro de la estructura de financiamiento. En consecuencia, el endeudamiento patrimonial pasó de 46.8% a 781.5%, reflejando una mayor presión de las obligaciones sobre una base patrimonial significativamente menor.

No obstante, la sociedad relacionada mostró una mejora en sus indicadores de cobertura financiera. El EBITDA sobre costos financieros aumentó de 4.36 veces a 5.24 veces, evidenciando una mayor capacidad para atender los gastos financieros con la generación operativa del período. Asimismo, la deuda financiera fue cancelada en su totalidad durante 2025, por lo que los indicadores vinculados al nivel de endeudamiento bancario dejaron de ser aplicables al cierre del período. En opinión de la calificadora, aunque la eliminación de la deuda financiera reduce el riesgo asociado al servicio de la deuda, el debilitamiento patrimonial derivado de la desaparición del superávit por revaluación constituye el principal desafío dentro de su perfil financiero, al incrementar su dependencia relativa de recursos de terceros.

Resultados Financieros

Al cierre de diciembre de 2025, los ingresos totales de la sociedad relacionada registraron un crecimiento interanual de 6.8%. Este desempeño estuvo impulsado principalmente por el aumento de los ingresos por habitaciones, que continúan siendo la principal fuente de ingresos de la Compañía y crecieron 7.8%, así como por el incremento de otros ingresos (+12.2%). Por su parte, los ingresos por alimentos y bebidas mostraron un crecimiento moderado de 1.4%, mientras que los ingresos por telefonía mantuvieron una participación marginal dentro de la estructura de ingresos. Como resultado, y favorecido por una reducción de 4.8% en los costos de operación, la ganancia operativa revirtió la pérdida operativa registrada al cierre de 2024.

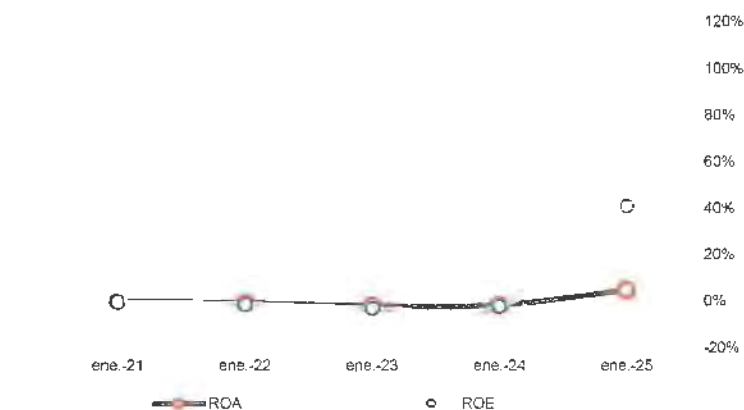
Por otro lado, los gastos generales y administrativos permanecieron relativamente estables, al registrar un incremento de 1.4%, inferior al crecimiento de los ingresos. Asimismo, la depreciación y amortización disminuyó 16.8%, producto de cambios en la base de activos depreciables durante el período. En contraste, los gastos financieros aumentaron ligeramente 2.9%. En consecuencia, la sociedad relacionada registró una utilidad antes de impuestos, frente a la pérdida reportada en 2024. Finalmente, la Compañía obtuvo una utilidad neta, revirtiendo la pérdida neta del período anterior. En opinión de la calificadora, los resultados de 2025 evidencian una recuperación en la capacidad de generación de utilidades, sustentada en el crecimiento de los ingresos operativos, una adecuada contención de gastos y la mejora del desempeño operativo del negocio hotelero.

Rentabilidad

En cuanto a los indicadores de rentabilidad, la sociedad relacionada mostró una recuperación significativa al cierre de diciembre de 2025, favorecida por la mejora en los resultados operativos y utilidad. El ROA pasó de -1.78% en diciembre de 2024 a 4.65%, evidenciando una mayor capacidad para generar rendimientos sobre los activos administrados. De igual forma, el ROE se ubicó en 40.98%, revirtiendo el resultado negativo de -2.61% registrado el año anterior. Si bien este comportamiento refleja una mejora importante en la rentabilidad del patrimonio, también se vio influenciado por la reducción significativa de la base patrimonial observada durante el período.

Asimismo, los márgenes mostraron una evolución favorable. El margen operacional sobre Ingresos pasó de -0.41% a 5.65%, mientras que el margen EBITDA aumentó de 14.53% a 16.84%, reflejando una mayor capacidad de generación operativa apoyada en el crecimiento de los ingresos y una adecuada contención de costos. En línea con lo anterior, el margen de utilidad neta se ubicó en 2.13%, en contraste con el -7.25% registrado en 2024, permitiendo a la sociedad relacionada retornar a la senda de rentabilidad positiva. Por su parte, el indicador de eficiencia mejoró al disminuir de 100.49% a 93.30%, evidenciando una menor proporción de gastos administrativos respecto al margen bruto. En opinión de la calificadora, la recuperación observada en los indicadores de rentabilidad constituye una señal positiva sobre el desempeño operativo de la sociedad relacionada; no obstante, será importante que la entidad continúe esta tendencia en los próximos períodos para sostener la generación de resultados y fortalecer su perfil financiero.

RENTABILIDAD



Fuente: Sociedad Relacionada / Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating

Instrumento Calificado

Resumen de la emisión:

Bonos Corporativos						
Tipo de Papel	Serie	Fecha de Vencimiento	Tasas de Interés	Monto (PAB)	Pago de Capital	Pago de intereses
Programa de Rotativo de Bonos Corporativos	Varias	Variable	Variable	50,000,000.00	Variable	Variable
Total				50,000,000.00		

Fuente: Property Corporation Inc./ Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating

Suscriptor inicial

Property Corporation (PROPCO) Inc

Garantía y Respaldo

La Serie A será una Serie Garantizada y estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía, el cual garantizará, la Serie A y aquellas Series Subsiguientes que se emitan como series garantizadas y que, de conformidad con lo que se establezca expresamente en los respectivos Suplementos y en los términos y condiciones de cada emisión, queden específicamente garantizadas bajo este fideicomiso de garantía, (el "Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas o el "Fideicomiso de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas") con Global Financial Funds Corp. (el "Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas") a favor de los Tenedores Registrados de la Serie A y de los Tenedores Registrados de aquellas Series Subsiguientes Garantizadas por dicho fideicomiso, el cual será constituido por el Emisor en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y de Ciertas Series Subsiguientes Garantizadas, en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A, y el cual contendrá los siguientes bienes y derechos, entre otros:

Detalle de los activos fideicomitados y cobertura de garantías

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos (PAB)
Fincas	376	101,556,000
Total		101,556,000

Fuente: Property Corporation Inc./ Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating

Uso de los Fondos

Serie A: Los fondos netos recaudados por la Emisión serán utilizados para el refinanciamiento de un préstamo otorgado por Global Bank Corporation, a favor del Emisor, el cual a la fecha de este prospecto tiene un saldo de Cincuenta Millones de dólares con 00/100 (USD 50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Series Subsiguientes: El uso de los fondos de cada Serie Subsiguiente será determinado por el Emisor y comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Proyecciones Financieras

Property Corporation Inc. presentó proyecciones financieras para el período 2026-2031, las cuales contemplan ingresos recurrentes provenientes del arrendamiento de los activos inmobiliarios del vehículo. Los ingresos por alquiler pasarían de PAB 4.40 millones en 2026 a PAB 6.60 millones entre 2027 y 2030, lo que representa un crecimiento de 50.0% en el segundo año y posteriormente una estabilización de los flujos operativos. En línea con lo anterior, el EBITDA aumentaría de PAB 4.22 millones a un promedio de PAB 6.37 millones entre 2027 y 2030, manteniendo márgenes superiores al 95%, favorecidos por una estructura de gastos relativamente baja y estable.

No obstante, para 2031 se proyecta una reducción de los Ingresos hasta PAB 2.20 millones, asociada al vencimiento del contrato de arrendamiento o a un ajuste en los supuestos del modelo.

En cuanto a la capacidad de pago, las proyecciones muestran niveles adecuados de cobertura durante la mayor parte del horizonte analizado. El indicador EBITDA/Servicio de la Deuda se mantendría entre 2.5 y 3.0 veces entre 2026 y 2030, mientras que la cobertura EBITDA/Costos Financieros mejoraría gradualmente de 2.0 a 2.7 veces, reflejando una generación operativa suficiente para atender el pago de intereses y amortizaciones programadas. Sin embargo, en 2031 se observa un deterioro importante de la cobertura del servicio de la deuda hasta 0.05 veces, como consecuencia de una amortización extraordinaria de PAB 38.9 millones concentrada en ese año. En opinión de la calificadora, si bien las proyecciones evidencian una adecuada capacidad de generación de flujos y de atención del servicio de deuda en el mediano plazo, la concentración del vencimiento final representa el principal riesgo del esquema proyectado, por lo que la materialización de estrategias de refinanciamiento o la renovación de los contratos de arrendamiento será determinante para sostener la capacidad de pago del vehículo.

PROYECCIÓN DE ESTADO DE RESULTADOS						
Año	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ingresos por alquiler	4,400,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	2,200,000
Total de Gastos	-176,500	-230,155	-229,820	-229,465	-229,092	-84,000
EBITDA	4,223,500	6,369,845	6,370,180	6,370,535	6,370,908	2,136,000
Servicio de deuda						
Intereses	1,692,637	2,747,493	2,597,502	2,475,743	2,391,594	777,511
Amortización	1,591,363	2,178,507	2,328,498	2,450,267	2,534,406	38,916,970
Cobertura de servicio de deuda						
EBITDA / Servicio de deuda	3	2.92	2.74	2.60	2.51	0.05
EBITDA / Costos financieros	2	2.32	2.45	2.57	2.66	2.75

Fuente: Property Corporation Inc./ Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating

Anexos

BALANCE GENERAL Property Corporation Inc.	
Cifras en miles de PAB	dic-25
ACTIVOS	81,744
Activo corriente	378
Suscripciones por cobrar	378
Activo no corriente	81,366
Propiedad, planta y equipo	81,366
PASIVOS	15,774
Pasivo corriente	15,774
Cuentas por pagar	378
Préstamos bancarios por pagar	15,396
Pasivo no corriente	-
PATRIMONIO	65,970
Aporte adicional de capital	65,970
Utilidad acumulada	0
Total pasivo y patrimonio	81,744

Fuente: Property Corporation Inc./ Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating

ESTADO DE RESULTADOS Property Corporation Inc.	
Cifras en miles de PAB	dic-25
Derecho de llave	3,000
Total de Ingresos	3,000
Gastos financieros	85
Total de gastos	85
Utilidad neta	2,915

Fuente: Property Corporation Inc./ Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating

INDICADORES FINANCIEROS Property Corporation Inc.	
	dic-25
Cobertura y Solvencia	
Solvencia (Patrimonio / Activos)	0.1%
Endeudamiento (Pasivo / Activo)	0.0%
Endeudamiento Patrimonial	0.0%
EBITDA/ Deuda bancaria	0.0%
EBITDA/Gastos financieros	3.4%
Rentabilidad	
ROA	0.0%
ROE	0.0%
Margen operativo	0.1%
Margen neto	0.1%
Eficiencia (gastos administrativos/margen bruto)	0.0%
Liquidez	
Liquidez inmediata	0.0%
Capital de Trabajo (miles de PAB)	- 15,396

Fuente: Property Corporation Inc./ Elaboración: Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating